

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ 1B
DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE L'ESTRELLA DE
BADALONA**

Barcelona, octubre de 2024

Equip redactor:

J&A Garrigues, S.L.P.

Ponsirenas Puig i associats, S.L.P.

ÍNDIX

CAPÍTOL I. PRELIMINAR	1
1.1 ANTECEDENTS I PLANEJAMENT A EXECUTAR	1
1.2 MARC LEGAL I REGLAMENTARI	3
CAPÍTOL II. MEMÒRIA	4
2.1 IDENTIFICACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ	4
2.1.1. Unitat reparcel·lable	4
2.1.2. Sistema d'actuació	4
2.1.3. Zonificació resultant de la MpPDU	4
2.1.4. Edificabilitat	4
2.1.5. Cessions gratuïtes i obligatòries	5
2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	11
2.3 FINQUES APORTADES	11
2.3.1 Valoració de les finques aportades	11
2.3.2 Règim de càrregues de les finques aportades	11
2.3.3 Règim dels drets preexistents sobre les finques aportades	13
2.3.4 Fitxes individuals de les finques aportades	13

2.4	FINQUES RESULTANTS	15
2.4.1	Criteris d'adjudicació	15
2.4.2	Adjudicació de finques resultants	15
2.4.3	Fitxes individuals de finques resultants	15
2.5	COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	16
2.5.1	Contingut del compte de liquidació provisional	16
2.5.2	Compte de liquidació provisional	19
	CAPÍTOL III. QUADRE DE FINQUES APORTADES I FINQUES RESULTANTS	21
	CAPÍTOL IV. INTERESSATS EN L'EXPEDIENT	22
	CAPÍTOL V. BENEFICIS FISCALS	23
	CAPÍTOL VI. OPCIO DEL PROJECTE	24
	CAPÍTOL VII. SOL·LICITUD AL REGISTRE DE LA PROPIETAT	25
7.1.	IMMATRICULACIÓ D'EXCESSOS I DEFECTES DE CABUDA, TRASLLAT I CANCEL·LACIÓ DE CÀRREGUES I ALTRES	25
7.2.	INMATRICULACIÓ DE FINCA	25
7.3.	INSCRIPCIÓ DE LES FINQUES DE RESULTAT	25
7.4.	AFECCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES I DE RESULTAT	25
	ANNEX I. FINQUES APORTADES	26
	ANNEX II. CERTIFICATS REGISTRALS DE LES FINQUES APORTADES	35

ANNEX III. CONSULTES DESCRIPTIVES I GRÀFIQUES DE LES FINQUES APORTADES	36
ANNEX IV. FINQUES RESULTANTS	37
ANNEX V. PLÀNOLS	43
ANNEX VI. VALORACIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC	44
ANNEX VII. QUADRE COMPENSACIÓ P1A	45

CAPÍTOL I. PRELIMINAR

1.1 ANTECEDENTS I PLANEJAMENT A EXECUTAR

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 Safarejós, de Santa Coloma de Gramenet (en endavant, “PDU”). Posteriorment, en data 28 de juny de 2010, el Conseller va resoldre incorporar 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 (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.

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'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 (“**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 (“**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.

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). La modificació estableix l'ordenació detallada del nou àmbit de l'Estrella, amb el grau de detall i la documentació propis del planejament urbanístics.

La MpPDU delimita dos polígons d'actuació urbanística a l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona (“**ARE de l'Estrella**”). Es preveu el desenvolupament de la gestió del polígon 1 (“**PA-1**”) mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i la gestió del polígon 2 mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació. A més, la MpPDU estableix que cadascun dels polígons es podrà desenvolupar en diferents fases d'urbanització, les quals quedaran definides en el corresponent projecte d'urbanització.

No obstant, com a conseqüència de la revaloració de la viabilitat temporal i econòmica de la delimitació continguda a la MpPDU, vist que amb els polígons definits la gestió de qualsevol d'ells era especialment complexa, i atenent l'interès municipal per començar a desenvolupar el PA-1 de l'ARE de l'Estrella, es va plantejar la seva execució per fases mitjançant una subdivisió poligonal.

Així, es va procedir amb la formulació del Projecte de divisió poligonal i canvi de modalitat del sistema d'actuació del PA-1 de l'ARE Estrella (“**Projecte de Divisió Poligonal**”), que preveu la subdivisió del PA-1 en dos (2) nous polígons d'actuació urbanística: el Polígon 1A, que manté la modalitat de reparcel·lació en cooperació (“**PA-1A**”), i el Polígon 1B, a gestionar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (“**PA-1B**”). El Projecte de Divisió Poligonal es va aprovar definitivament pel Consorci, en sessió de 24 de febrer de 2021 (DOGC núm. 8385, de 13 d'abril de 2021).

De conformitat amb el Projecte de Divisió Poligonal, la iniciativa del desenvolupament de l'àmbit inclòs en el PA-1B és de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona (“**Junta de Compensació**”), d'acord amb el sistema d'actuació de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica. En aquest sentit, en data 18 d'octubre de 2021, foren aprovats definitivament pel Consorci els Estatus i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació (DOGC núm. 8550, de 24 de novembre de 2021).

En data 25 de gener de 2022, es va constituir la Junta de Compensació mitjançant escriptura pública atorgada davant la Il·ltre. Sra. Notària Maria Fátima Hernández Ravanals, amb número 147 del seu protocol, essent la constitució de la Junta de Compensació aprovada pel Consorci en data 30 de maig de 2022 (DOGC núm. 8702, de 5 de juliol de 2022).

La Junta de Compensació fou inscrita, en data 6 d'octubre de 2022, al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, d'acord amb l'Edicte de 30 de gener de 2023 (DOGC núm. 8848, de 6 de febrer de 2023).

1.2 MARC LEGAL I REGLAMENTARI

Aquest Projecte de Reparcel·lació s'ajusta a les determinacions de la normativa urbanística i hipotecària aplicable i, en especial, a la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (“**TRLUC**”).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (“**RLU**”).
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (“**RDL 7/2015**”).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament estatal sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (“**Reial Decret 1093/1997**”).

CAPÍTOL II. MEMÒRIA

2.1 IDENTIFICACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ

Les principals previsions del Projecte de Divisió Poligonal, als efectes que interessin a aquest Projecte de Reparcel·lació, són les següents:

2.1.1. Unitat reparcel·lable

El Projecte de Divisió Poligonal configura el PA-1 de la MpPDU en dos (2) nous polígons d'actuació urbanística, essent un d'ells el PA-1B.

Més concretament, la delimitació precisa dels seus límits físics s'ajusta únicament a l'illa delimitada pels carrers Maragall, Coll i Pujol, Sant Gonçal i Santa Bàrbara, amb una superfície real total de 6.867,20 m²..

2.1.2. Sistema d'actuació

D'acord amb el Projecte de Divisió Poligonal, el PA-1B es gestionarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El Projecte de Reparcel·lació del PA-1B el redacta i promou la Junta de Compensació.

2.1.3. Zonificació resultant de la MpPDU

D'acord amb l'apartat 3.4.2 del Projecte de Divisió Poligonal, la zonificació resultant del PA-1B és la següent:

Qualificació urbanística	Superfície d'acord amb el planejament (m ² de sòl)
Viari (Clau 5)	1.544,89
Parcs i jardins urbans (Clau 6)	3.606,31
Total sòl públic	5.151,20
Zona subjecta a ordenació volumètrica (Clau 18)	1.716,00
Total sòl privat	1.716,00
TOTAL SÒL	6.867,20

2.1.4. Edificabilitat

D'acord amb l'apartat 3.4.2 del Projecte de Divisió Poligonal, el sostre edificable total del PA-1B és de 6.005,00 m², que es reparteixen de la següent manera:

Tipologia de sostre		Edificabilitat (M² de Sostre)
Habitatge	Habitatge lliure	3.895,00
	HPO preu concertat	1.330,00
Total sostre residencial		5.225,00
Total sostre altres usos		780,00
TOTAL SOSTRE		6.005,00

2.1.5. Cessions gratuïtes i obligatòries

Segons l'article 43 del TRLUC, els propietaris de sòl urbà consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un 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 del TRLUC, llevat, entre d'altres, de les àrees residencials estratègiques, 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, la MpPDU estableix el percentatge de cessió en un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

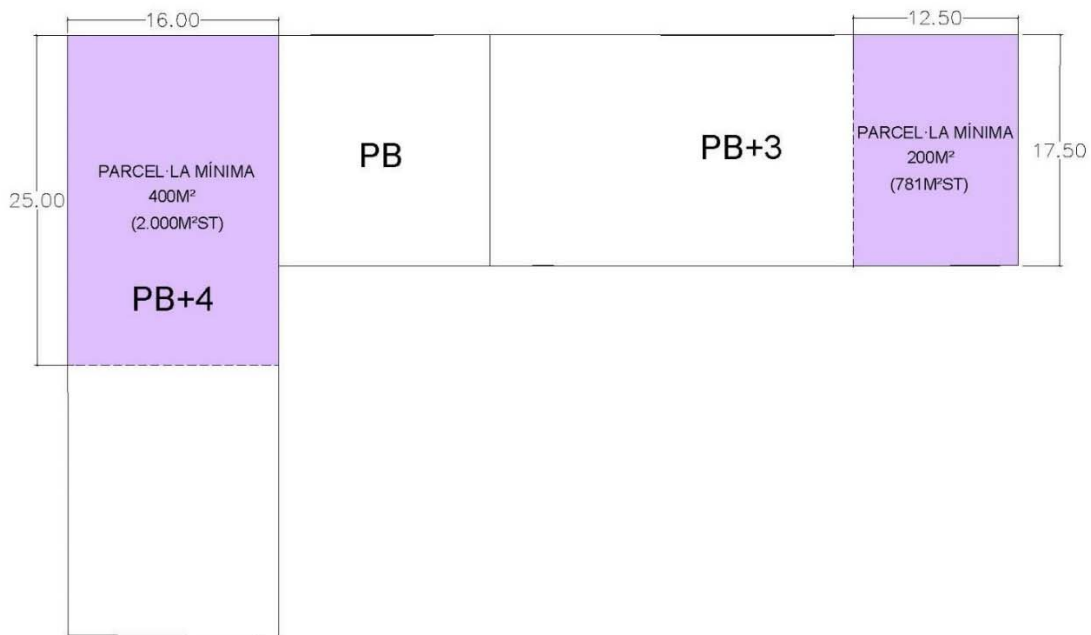
Segons l'article 56 del TRLUC, els plans directors de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, en sòl urbà no consolidat poden incrementar el percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió del sòl fins al 15% de l'aprofitament de l'àrea i poden establir que el producte obtingut de l'alineació 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, l'article IV.8 de la MpPDU preveu que el Consorci pugui destinar, total o parcialment, el producte obtingut de l'alineació 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.

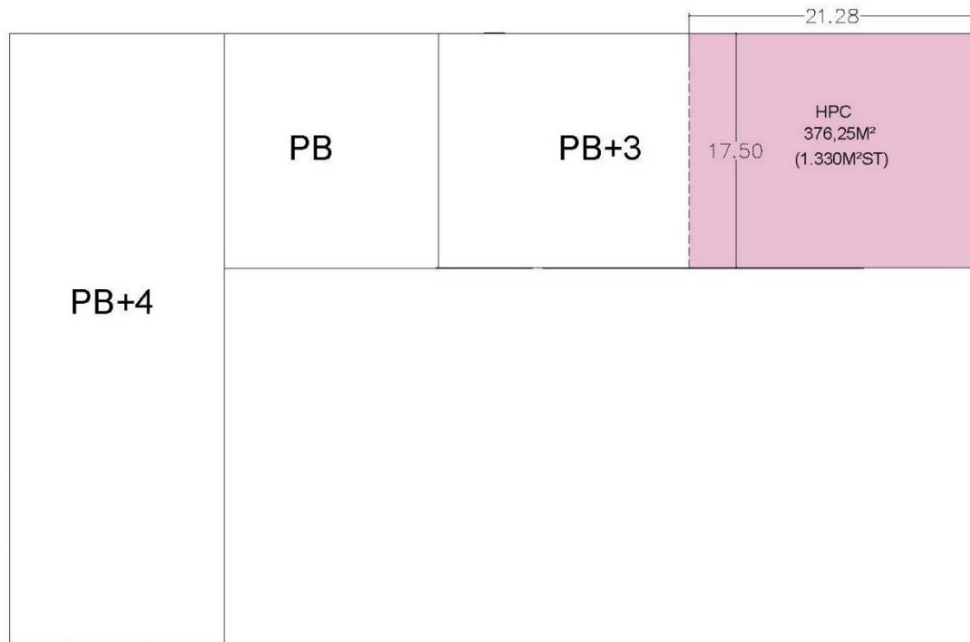
Adicionalment, l'article 46.2.b) del TRLUC preveu que quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres

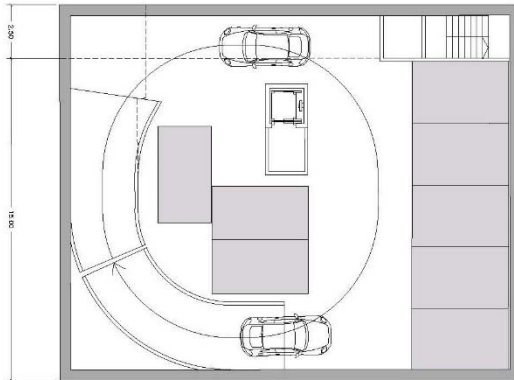
terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Pel que fa a les alternatives d'ordenació raonables s'ha de tenir en compte que d'acord amb la MpPDU i el Projecte de Divisió Poligonal, la superfície màxima de sostre protegit concertat és de 1.330m²st, el que dificulta l'adjudicació individual a l'Administració actuant en el bloc de PB+4, a on la normativa del PDU preveia la parcel·la mínima de 400m² amb un sostre estimat de 2.000m² per parcel·la, molt superior als 1.330m² de sostre de l'habitatge protegit. En canvi, al bloc de PB+3 s'hi preveu, d'acord amb el MpPDU i el Projecte de Divisió Poligonal, una parcel·la mínima de 200m² amb un sostre de 781m² per parcel·la.

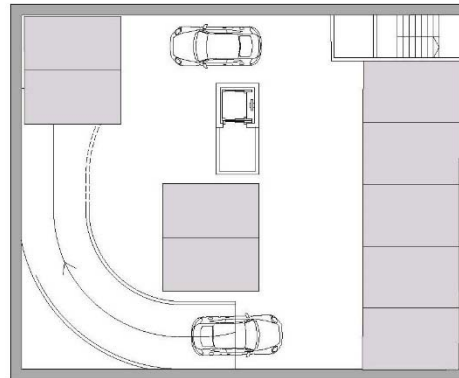


Per tant, la cessió de l'aprofitament s'hauria de fer mitjançant l'adjudicació de part del bloc PB + 3, on es podria assolir una parcel·la ubicada a l'extrem amb 1.330 m²st de sostre per fer-hi els 14 habitatges concertats (HPC). No obstant, en aquest cas la dificultat rauria en el compliment de les reserves mínimes d'aparcament que preveu la normativa d'aplicació i que comportaria executar 14 places d'aparcament com a mínim.



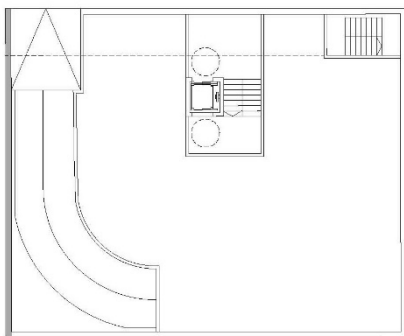


SOTERRANI -1
8 PLACES APROX.
SUP. CONSTRUÏDA= 373M²



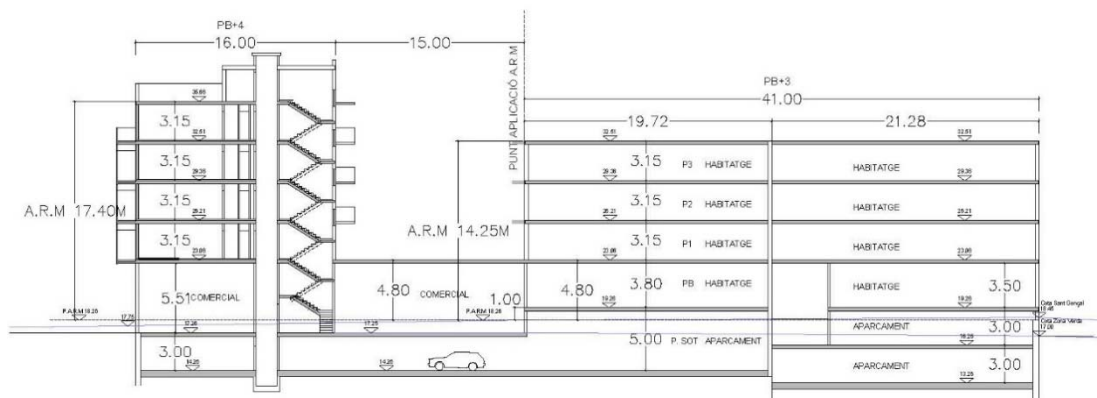
SOTERRANI -2
9 PLACES APROX.
SUP. CONSTRUÏDA= 373M²

TOTAL = 17 PLACES
RATI: 45M²/ PLAÇA APARCAMENT



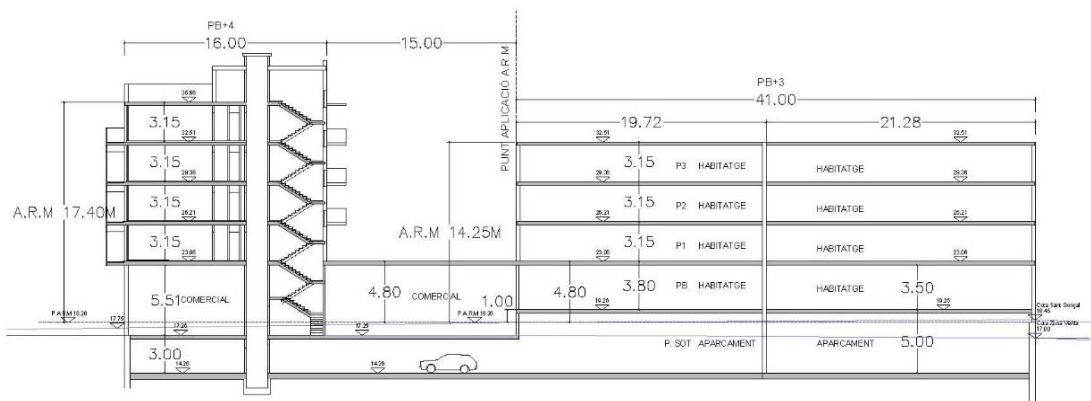
PLANTA BAIXA
2 HABITATGES ?

La situació de la rampa per a l'accés a l'aparcament, i la sortida de vianants del mateix, així com la situació del vestíbul dels habitatges, malmet la planta baixa que obligatòriament s'ha de destinar a habitatge. Es dificulta la implantació dels dos habitatges que s'haurien de distribuir a la planta baixa.



En efecte, atenent a les dimensions de la finca del bloc PB + 3 (21,28/ m x 17,5 m) amb una superfície de 372,40m², l'execució de les referides places d'aparcament suposaria fer dues plantes de soterrani amb un rati d'uns 45m² per plaça d'aparcament, excessiu, i que seria difícilment repercutible al tractar-se d'habitatge protegit.

La normativa del MpPDU en el seu apartat 2.b. de l'article IV.13 preveu la **possibilitat** de definir un projecte unitari d'aparcament per a cada illa, cosa que dificultaria la gestió de les parcel·les, doncs comportaria una servitud de pas i d'accés. A més, els temps d'execució de les diferents propietats de la illa, els interessos d'ubicació dels accessos tant de vianants com de cotxes així com la definició de la cota del soterrani fa inviable aquesta proposta del planejament. La situació de la cota del soterrani varia en funció de si hi ha comercial en planta baixa o bé habitatge. El comercial necessita accessibilitat a peu pla des del carrer mentre els habitatges es preveuen aixecats de la rasant del carrer per a millorar-ne la privacitat en planta baixa. La previsió conjunta obligaria a tenir, donada la morfologia de cotes dels carrers i la zona verda, grans alçades en els murs de soterrani de la part que es reservaria a la parcel·la HPC, que és la situada més a l'extrem de la illa (veure esquema secció) Això encariria més encara la construcció del soterrani a la parcel·la destinada als habitatges de protecció.



Adicionalment, donat que els desnivells entre carrers són de l'ordre de 1,80 metres, i que el PDU obliga a alinear tots els forjats dels conjunts, la possibilitat de constituir parcel·les completament independents és de difícil configuració.

Finalment, s'ha de tenir en compte que hi ha, a més de l'exposat en el paràgraf anterior, dos greus inconvenients:

- En primer lloc, la dificultat per trobar promotors d'habitatge protegit interessats en promocions d'aquestes dimensions (només 14 habitatges). Els marges de benefici d'aquests tipus de promocions són, en el millor dels casos, insignificants, doncs el preu de l'habitatge concertat està topat indefinidament i els costos de construcció puguen.
- Relacionat amb l'anterior, el preu del m² útil de venda és fixe i no s'actualitza, però els costos de construcció porten una tendència alcista, amb la seva incidència negativa amb el preu de repercussió. En aquest sentit, el preu de la repercussió utilitzat en la Reparcel·lació aprovada del Polígon 2 del mateix ARE (any 2022) de 605,44 € i el que es proposa ara de 529,65 €, (75,79 € de diferència amb poc més d'un any).

La diferència de procedir amb la monetització amb el Projecte de Reparcel·lació per l'Administració actuant, és que es fixa el preu actual, que només pot tenir tendència a baixar en el temps que es redacti el Projecte de Reparcel·lació, es tramiti, es simultaniegi amb el Projecte d'Urbanització, s'aprovin, s'inscrigui al Registre de la Propietat, es prepari l'hipotètic concurs, que en el millor dels casos és d'aproximadament 1 any de temps, amb la conseqüent depreciació de la repercussió estimada de l'habitatge concertat.

En qualsevol cas, el potencial promotor que edificués la parcel·la trigaria com a mínim 2 anys més en entregar els habitatges i no podria repercutir l'increment del cost de construcció en el preu de venda.

Per tant, en la mesura en què no hi ha alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o més d'una parcel·la de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, la cessió obligatòria del 15% del sòl amb aprofitament urbanístic es materialitza, d'acord amb el que estableix l'article 46.2.b) del TRLUC, mitjançant la substitució del referit defecte d'adjudicació pel seu equivalent en metàl·lic, és a dir, per import de 870.323,04 €, per a ésser destinat a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Adicionalment, el present Projecte de Reparcel·lació preveu la cessió gratuïta dels sòls qualificats de sistemes d'espais lliures i vials dins de l'àmbit.

2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'actual estructura de propietat de l'àmbit és la següent:

Titulars	Finques Aportades	Finques Registrals
Ajuntament de Badalona (sòl públic)	1	-
BARRERES, S.A.	2	25.810
	3	10.549
	4	24.915

2.3 FINQUES APORTADES

2.3.1 Valoració de les finques aportades

En la valoració de les finques aportades s'ha tingut en compte la superfície real de les finques, amb el resultat que es resumeix en el següent quadre:

Propietari	Finca Aportada	Superfície Registral	Superfície Aportada Real
Ajuntament de Badalona (sòl públic)	1		1.568,20
BARRERES, S.A.	2	1.125,00	1.141,00
BARRERES, S.A.	3	3.400,30	3.409,00
BARRERES, S.A.	4	749,50	749,00
TOTAL ÀMBIT			6.867,20

2.3.2 Règim de càrregues de les finques aportades

El tractament de les càrregues de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel que disposa l'article 148 del RLU, que determina el següent:

“148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.

b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànime de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent.

L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.

e) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

148.2 Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació”.

Així mateix, el present Projecte de Reparcel·lació s'ajusta a allò que disposa el Reial Decret 1093/1997, pel que fa al tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució.

Concretament, d'acord amb la normativa d'aplicació, les càrregues a cancel·lar i el motiu de la seva cancel·lació es fan constar en les respectives finques aportades del present Projecte de Reparcel·lació.

Paral·lelament, en virtut del que disposa l'article 11.2 del Reial Decret 1093/1997, els drets i càrregues que graven les finques aportades i que no resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa es traslladaran a les finques adjudicades als seus titulars, en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb les regles fixades

en el mateix precepte, fet que es farà constar, si és el cas, en les finques resultants a les quals es traslladin.

2.3.3 Règim dels drets preexistents sobre les finques aportades

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1 del TRLUC, en el seu redactat vigent:

“Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

(...)

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl”.

Cal posar de manifest que les càrregues i drets reals, drets personals, o instal·lacions, plantacions i construccions, així com d'altres drets que hagin d'extingir-se i/o desaparèixer, quan s'escaigui en virtut de l'execució del planejament, han estat degudament valorats per a la seva compensació.

2.3.4 Fitxes individuals de les finques aportades

S'acompanyen com **Annex I** les fitxes descriptives de les finques registrals aportades, amb expressió de les dades que s'indiquen a continuació:

- Dades del propietari
- Superfície
- Dades cadastrals
- Descripció registral
- Dades d'inscripció
- Càrregues registrals
- Descripció segons projecte

Així mateix, s'adjunten com **Annex II i III** al present Projecte de Reparcel·lació, juntament amb les fitxes individuals descriptives de les finques aportades, les consultes descriptives i gràfiques de dades cadastrals obtingudes a l'Oficina Virtual del Cadastre (www.catastro.meh.es) i els certificats registrals de les finques aportades.

Les finques aportades queden gràficament reflectides en el Plànol de finques aportades que s'incorpora al present Projecte de Reparcel·lació com **Annex V**.

2.4 FINQUES RESULTANTS

2.4.1 Criteris d'adjudicació

L'adjudicació es fa d'acord amb els següents criteris:

- L'adjudicació del 100% de la Finca Resultant 1 a favor de BARRERES, S.A..
- El defecte d'adjudicació a l'Administració Actuant del sòl d'aprofitament urbanístic, en aplicació de l'article 46.2.b) del TRLUC, serà objecte de compensació econòmica per import de 870.323,04 €.

2.4.2 Adjudicació de finques resultants

Per tant, es configuren les següents finques de resultat amb l'adjudicació següent:

Finques de Resultat	Propietari	Clau	Superfície	Sostre
1	BARRERES, S.A.	18	1.709,92 m ²	6.005,00 m ² st
2	Ajuntament de Badalona (sòl públic)	6b-1	808,33 m ²	-
3	Ajuntament de Badalona (sòl públic)	6b-2	2.798,47 m ²	-
4	Ajuntament de Badalona (sòl públic)	5	1.550,48 m ²	-
Total	-	-	6.867,20 m ²	6.005,00 m ² st

2.4.3 Fitxes individuals de finques resultants

S'acompanyen com **Annex IV** les fitxes descriptives de cadascuna de les finques de resultat, amb expressió de les dades que s'indiquen a continuació:

- Adjudicació
- Superfície
- Descripció
- Càrregues de procedència i de nova creació
- Qualificació urbanística

S'inclouen com **Annex V** els corresponents plànols de finques de resultat i els de superposició de finques aportades i resultants.

2.5 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

2.5.1 Contingut del compte de liquidació provisional

El Projecte de Reparcel·lació garanteix l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues entre els propietaris d'aquestes. En aquest sentit, el present Projecte de Reparcel·lació inclou una liquidació provisional, fins que es tramiti la definitiva.

Les càrregues preses en consideració per a la valoració dels costos d'execució són els previstos al Projecte de Divisió Poligonal, d'acord amb l'establert a l'article 120 del TRLUC, que es concreten en els següents conceptes:

- Urbanització
- Indemnitzacions
- Gestió
- Compensació P1A

Per tant, d'acord amb l'anterior, les despeses d'urbanització i gestió són les següents:

Concepte	Import (€)
Urbanització	€ 1.283.211,00
Indemnitzacions	€ 610.527,33
Gestió	€ 243.984,97
Compensació P1A	€ 141.006,50
TOTAL	€ 2.278.729,80

Les despeses d'urbanització s'han extret del projecte d'urbanització del Polígon 1B presentat i pendent d'aprovació, coincidents amb el contingut del Projecte de Divisió Poligonal. Aquestes despeses inclouen la urbanització de vials, jardins, parcs, places i espais públics. Les despeses del PA-1B s'han calculat d'acord amb els valors €/m2 extrets del PA-1A per a vials i zones verdes.

DESPESES D'URBANITZACIÓ	Polígon 1 - B
Obres urbanització	785.084,87 €
Pressupost d'execució material (PEM)	785.084,87 €
Despeses generals (13% PEM)	102.061,03 €
Benefici industrial (6% PEM)	47.105,09 €
Pressupost d'execució per contrata (PEC)	934.251,00 €
Xarxa Gas Natural	0,00 €
Xarxa Aigües Barcelona	0,00 €
Xarxa elèctrica Endesa	0,00 €
Enderrocs construccions existents i SS	348.960,00 €
Delimitació i excavació arqueològica	0,00 €
Projecte c. Torrent Batllòria	0,00 €
Actuacions zona dipòsit	0,00 €
Pressupost per al coneixement de l'administració (PCA)	1.283.211,00 €

Les despeses d'indemnitzacions també son coincidents amb el contingut del Projecte de Divisió Poligonal (apartat 4.2.2). En general, les despeses destinades al pagament dels drets indemnitzatoris de totes aquelles persones afectades per la transformació del sector inclouen les indemnitzacions procedents per l'enderroc 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 RLU.

Les despeses d'indemnitzacions del PA-1B no inclou indemnitzacions relatives a l'extinció de lloguers ni al trasllat forçós d'activitats, ja que no hi existeix cap en l'actualitat dins de l'àmbit, únicament per l'enderroc de construccions. Per valorar cada una de les construccions, s'ha calculat el preu per m2 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:

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta$$

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

V_r= Valor de reposició brut, en euros

V_f= 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 determina 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.

DESPESES INDEMNITZACIONS	Polígon 1 - B
Construccions existents	610.527,33 €
Extinció lloguers	0,00 €
Traslats habitatges i activitats	0,00 €
Diferència adjudicació respecte aprof. existent (art. 133.2 RLUC)	0,00 €
Total indemnitzacions	610.527,33 €

Pel que fa a les despeses de gestió també son coincidents amb el contingut de la Divisió Poligonal i 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.

DESPESES GESTIÓ	Polígon 1 - B
Planejament	24.735,80 €
Gestió urbanística	43.506,46 €
Projectes d'obres d'urbanització	77.756,19 €
Direcció, control i gestió d'obres d'urbanització	26.654,82 €
Topografia i altres estudis	8.500,00 €
Reallotjaments	0,00 €
Despeses d'estructura i funcionament	62.831,70 €
Total despeses gestió	243.984,97 €

D'altra banda, pel que es refereix a l'import de 141.006,50 euros que el compte de liquidació provisional contempla sota la rúbrica de "Compensació P1A", aquest es deriva de la necessària compensació de les diferències existents entre els polígons de l'ARE de l'Estrella de conformitat amb allò previst a l'article 123 del RLU. En aquest sentit, s'acompanya al present Projecte de Reparcel·lació, com a Annex VII, un quadre explicatiu del càlcul efectuat per a la determinació de l'import referenciat.

Per últim, s'ha de tenir en compte que d'acord amb allò establert a l'article 128.3 del TRLUC, per procedir a la inscripció al Registre de la Propietat del present Projecte de Reparcel·lació, s'exigeix el pagament previ de les quantitats corresponents a les indemnitzacions i compensacions que corresponguin a favor de tercers així com de propietaris que no reben aprofitament urbanístic en el marc de la reparcel·lació.

Per aquest motiu, l'import de l'afecció urbanística de l'àmbit es fixa en 1.527.195,97 euros, el que es correspon amb els costos d'urbanització amb la prèvia detracció de l'import previst per les indemnitzacions per les construccions incompatibles amb el planejament, l'import corresponent a la Compensació del P1A, i l'import corresponent al 15% de cessió d'aprofitament urbanístic, això en la mesura que aquestes quantitats seran abonades o consignades de forma prèvia a la inscripció al Registre de la Propietat, sense que, per tant, hagin de formar part de l'afecció urbanística de les finques de l'àmbit.

2.5.2 Compte de liquidació provisional

D'acord amb l'exposat, el compte de liquidació provisional és el següent:

Propietaris	Finca reg.	Finca aportada	Superfície registral	Ajust superfície	Superfície real	% Participació àmbit	% Aprofitament	Distribució teòrica unitats de valor	Adjudicació FR 18	Diferències adjudicació per propietari	% adjudicat	15%	Compensació P1A	C. urbanitz.	Indemnitzacions	CLP
Barreras	25.810	2	1.125,00	16,00	1.141,00	21,532%	18,303%	879,19	4.803,66	720,55	100,00%	€ 870.323,04	€ 141.006,50	€ 2.137.723,30	€ (610.527,33)	€ 1.527.195,97
	10.549	3	3.400,30	8,70	3.409,00	64,333%	54,683%	2.626,79								
	24.915	4	749,50	(0,50)	749,00	14,135%	12,015%	577,14								
Sòl privat					5.299,00											
Ajuntament de Badalona (Sòl públic)					1.568,20	0,00%										
ConSORCI							15,000%	720,55	0,00	-720,55	0,00%					€ (870.323,04)
Totals			5.274,80		6.867,20	100%	100%	480366%	4.803,66	0%	100%					

Valors	Valor urb.	sostre	valor total	coeficient total	unitats de valor
HLL	€ 1.207,86	3.895,00	€ 4.704.614,70	1	3.895,00
HPO PC	€ 529,65	1.330,00	€ 704.434,50	0,44	583,21
Comercial	€ 503,98	780,00	€ 393.104,40	0,42	325,46
		6.005,00	€ 5.802.153,60		4.803,66
Valor s/urb	762,84 €	15% cessió	€ 870.323,04		

Finques de Resultat	Propietari	Clau	Superfície	Sostre
1	BARRERES, S.A.	18	1.709,92	6.005,00
2	Ajuntament de Badalona	6b-1	808,33	-
3	Ajuntament de Badalona	6b-2	2.798,47	-
4	Ajuntament de Badalona	5	1.550,48	-
Total	-	-	6.867,20	6.005,00

CAPÍTOL III. QUADRE DE FINQUES APORTADES I FINQUES RESULTANTS

S'acompanya el quadre de finques aportades i finques resultants següent:

Quadre de finques aportades i finques resultants

Titular	Finques aportades	Finques resultants
BARRERES, S.A.	2, 3 i 4	1
AJUNTAMENT DE BADALONA (sòl públic)	1	2, 3 i 4

CAPÍTOL IV. INTERESSATS EN L'EXPEDIENT

Els interessats en l'expedient es relacionen en el següent quadre:

Interessats en l'expedient

Noms i Cognoms / Societat	Condicció d'interessat	Domicili a efecte de notificacions
BARRERES, S.A.	Titular de les finques aportades 2, 3 i 4	Carrer Prats de Molló 7, 08021, Barcelona
Ajuntament de Badalona	Titular de la finca aportada 1	Plaça de la Vila, 1, 08911 Badalona
ConSORCI urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist	Administració actuant	Plaça de la Vila, 1 08911 Badalona

CAPÍTOL V. BENEFICIS FISCALS

Es sol·liciten els beneficis fiscals que s'atorguen en virtut d'un procés reparcel·lador amb fonament en els següents preceptes:

- (i) Article 127.d) del TRLUC:

“L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents: (...)

d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable”.

- (ii) Article 23.7 de la LSRU:

“Les transmissions de terrenys a què donin lloc les operacions distributives de beneficis i càrregues per aportació dels propietaris inclosos a l'actuació de transformació urbanística, o en virtut d'expropiació forçosa, i les adjudicacions a favor de dits propietaris en proporció als terrenys aportats pels mateixos, estaran exemptes, amb caràcter permanent, si compleixen tots els requisits urbanístics, de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, i no tindran la consideració de transmissions de domini a efectes de l'exacció de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

Quan el valor de les parcel·les adjudicades a un propietari excedeixi del que proporcionalment correspongui als terrenys aportats pel mateix, es giraran les liquidacions procedents en quant a l'excés”.

- (iii) Article 45.I.B.7) del Reial Decret 1/1993, de 24 de setembre, d'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats:

“Els beneficis fiscals aplicables en cada cas a les tres modalitats de gravamen a què es refereix l'article 1 de la present Llei seran els següents:(...)

B) Estaran exemptes:

7. Les transmissions de terrenys que es realitzin com a conseqüència de l'aportació a les Juntes de Compensació pels propietaris de la unitat d'execució i les adjudicacions de solars que s'efectuïn als propietaris citats, per les pròpies Juntes, en proporció als terrenys incorporats.

Els mateixos actes i contractes a què doni lloc la reparcel·lació en les condicions assenyalades en el paràgraf anterior.

Aquesta exempció estarà condicionada al compliment de tots els requisits urbanístics”.

CAPÍTOL VI. OPCIÓ DEL PROJECTE

De conformitat amb el que es preveu a l'article 68.3 de la LSRU, en relació amb l'establert en els apartats 2 i 3 de l'article 18 del Reial Decret 1093/1997, aquest Projecte de Reparcel·lació opta per dur a terme la inscripció dels títols de reparcel·lació mitjançant la cancel·lació directa de les inscripcions i altres assentaments vigents de les finques originàries de l'àmbit objecte de reparcel·lació, després de la seva regularització, amb referència al foli registral de les finques resultants del Projecte.

Per tant, en la cancel·lació dels assentaments d'origen es faran constar les dades de les finques resultants que el Projecte de Reparcel·lació adjudiqui, per subrogació real, al seu titular o bé, amb títol de cessió obligatòria, a favor de l'Administració, i, si s'escau, a la finca de resultat a la que ha estat traslladada cada càrrega o dret compatible amb l'ordenació.

Les finques resultants s'inscriuran en foli i amb número independent, amb trasllat de les càrregues que els corresponguin. En cada fitxa de finca aportada s'analitza el tracte individualitzat que cal donar a les càrregues que la graven. Igualment, en cada fitxa de finca resultant s'indica si perviu alguna càrrega per títol de subrogació real.

CAPÍTOL VII. SOL·LICITUD AL REGISTRE DE LA PROPIETAT

7.1. IMMATRICULACIÓ D'EXCESSOS I DEFECTES DE CABUDA, TRASLLAT I CANCEL·LACIÓ DE CÀRREGUES I ALTRES

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat la immatriculació dels excessos i defectes de cabuda, noves càrregues, si s'escau, trasllat d'aquelles càrregues ja existents i la cancel·lació dels drets reals declarats incompatibles, de conformitat amb el que disposen l'article 68.5 de la LSRU, article 127 del TRLUC i concordants del Reial Decret 1093/1997.

A tal efecte, a cada fitxa individual de finca aportada es fa menció específica a l'existència d'excés o defecte de cabuda, noves càrregues, càrregues ja existents i drets reals declarats incompatibles.

7.2. INMATRICULACIÓ DE FINCA

D'acord amb els articles 8 i 18 del Reial Decret 1.093/1997, de 4 de juliol, se sol·licita la inscripció de la Finca Aportada 1 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.

7.3. INSCRIPCIÓ DE LES FINQUES DE RESULTAT

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat la inscripció de la totalitat de les finques de resultat a favor dels adjudicatariis proposats, a títol de subrogació real o de cessió obligatòria i gratuïta, segons correspongui pel que s'exposa en el present Projecte de Reparcel·lació i d'acord amb el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

7.4. AFECCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES I DE RESULTAT

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat l'afecció real de les finques resultants adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses en la proporció i import específicats en el compte de liquidació provisional i tal com s'indica a les fitxes individuals de finques resultants.

ANNEX I. FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA 1

Finca Registral	-
Adreça	C/ de Sant Gonçal, de Santa Bàrbara, i de Margall
Propietari	Ajuntament de Badalona (sòl públic)
Superfície registral	-
Superfície cadastral	-
Superfície real	1.568,20 m2
Referència cadastral	-

DESCRIPCIÓ:

Finca conformada pels diferents carrers s i vies públiques, de domini i ús públic, ubicades en l'àmbit del Polígon 1B de l'àrea residencial estratègica l'Estrella, del terme municipal de Badalona, amb una superfície total de 1.568,20 m2.

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.

TITULARITAT:

Ajuntament de Badalona

CÀRREGUES:

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 1B, que es tramita de forma simultània al present Projecte de reparcel·lació.

DECLARACIÓ DE SÒL NO CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en aquesta finca aportada del present projecte de reparcel·lació no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl.

FINCA APORTADA 2

Finca Registral	25.810
Adreça	C/ Coll i Pujol 56, 08912, Badalona (BARCELONA)
Propietari	BARRERES, S.A.
Superfície registral	1.125 m ²
Superfície cadastral	1.141 m ²
Superfície real	1.141 m ²
Referència cadastral	6792702DF3869B0001EM

DESCRIPCIÓ REGISTRAL:

“URBANA. EDIFICIO FABRICA que se compone de tres pabellones de planta baja, cubiertos de tejado, con patios por delante, situado en la ciudad de Badalona, con frente a la calle Coll y Pujol. De los tres mencionados pabellones, dos de ellos, que miden quince metros de ancho por quince metros de largo, dan frente a las calles de San Gonzalo y Juan Maragall y son destinados a taller, y el tercero, destinado a despacho, y almacenes, mide quince metros de largo por diez de ancho. Ocupa en junto, toda la finca una extensión superficial de mil ciento veinticinco metros cuadrados iguales, a veintinueve mil doscientos cincuenta palmos, también cuadrados, correspondiendo seiscientos metros a lo edificado, y el resto a patios. Linda: por el frente principal, en una línea de cuarenta y cinco metros, con la calle de Coll y Pujol; por la derecha entrando, en otra línea de veinticinco metros, con la calle Maragall; por la izquierda, en otra línea de igual longitud que la anterior, con la calle de San Gonzalo; y por el fondo, en otra línea de cuarenta y cinco metros, con propiedad de la Compañía "Tapbioles y Pirretas, S.A.".”

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 1 de Badalona, **finca registral 25.810.**

TITULARITAT:

BARRERES, S.A.

CÀRREGUES:

“- AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día nueve de abril de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en

su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de nueve mil euros, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 10ª de la finca 25.810, obrante al folio 177 del tomo 3.528 del Archivo, libro 722.

- AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de mil seiscientos cincuenta euros, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 11ª de la finca 25810, obrante al folio electrónico de esta finca.”

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou en la seva totalitat dins l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació, amb una superfície real de 1.141,00 m². Atès que en el Registre de la Propietat consta inscrita una superfície total de 1.125 m², s'haurà de practicar el corresponent excés de cabuda (de 16 m²) que se sol·licita que sigui inscrit al Registre de la Propietat.

CONSTRUCCIONS EXISTENTS:

Les construccions existents a la finca aportada es limiten a dos edificis de planta quadrada de 15x15m de superfície i una única planta situats a ambdós costats del pati d'accés a la finca. Tenen una coberta inclinada de teula a dues aigües. Es tracta d'edificacions incompatibles amb el planejament pel que es procedirà al seu enderrocament i indemnització.

DECLARACIÓ DE SÒL CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en aquesta finca aportada del present projecte de reparcel·lació s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl.

FINCA APORTADA 3

Finca Registral	10.549
Adreça	C/ Maragall 51, 08912, Badalona (BARCELONA)
Propietari	BARRERES, S.A.
Superfície registral	3.400,30 m ²
Superfície cadastral	4.158 m ²
Superfície real	3.409 m ²
Referència cadastral	Parcialment 6792701DF3869B0001JM

DESCRIPCIÓ REGISTRAL:

“EDIFICIO INDUSTRIAL sito en término de Badalona, con frente a la calle de Juan Maragall, compuesto de varias naves e integrado de planta baja con un patio sin edificar, y dos plantas parciales más de altura, señaladas con los números seis y siete en determinado plano y una planta de oficinas, número tres en dicho plano; que mide, en junto el terreno en que se halla ubicado, la superficie de tres mil cuatrocientos metros cuadrados con treinta decímetros. LINDA: al frente, Sur, (setenta y cuatro metros), con la calle Juan Maragall: por la izquierda entrando, Oeste (cuarenta y cinco metros treinta centímetros), con terrenos de Don J. Sapé; por el fondo, Norte (setenta y cuatro metros), con la calle de San Gonzalo; y por la derecha, Este (cuarenta y cinco metros treinta centímetros), con otro edificio de la Sociedad "Gelpha, S.A.".

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 1 de Badalona, **finca registral 10.549.**

TITULARITAT:

BARRERES, S.A.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues .

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou en la seva totalitat dins l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació, amb una superfície real de 3.409 m². Atès que en el Registre de la Propietat consta inscrita una superfície total de 3.400,30 m², s'haurà de practicar el corresponent excés de cabuda (de 8,70 m²) que se sol·licita que sigui inscrit al Registre de la Propietat.

CONSTRUCCIONS EXISTENTS:

Les construccions existents a la finca aportada formen un conjunt que gira al voltant d'un pati central. Donant façana al carrer de Sant Gonçal trobem un edifici longitudinal de planta baixa i dues plantes pis amb coberta de teula a dues aigües. La resta d'edificacions que envolten l'esmentat pati són de planta baixa i una planta pis. També tenen cobertes inclinades de teula. Es tracta d'edificacions incompatibles amb el planejament pel que es procedirà al seu enderrocament i indemnització.

DECLARACIÓ DE SÒL CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en aquesta finca aportada del present projecte de reparcel·lació s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl.

FINCA APORTADA 4

Finca Registral	24.915
Adreça	C/ Maragall 51, 08912, Badalona (BARCELONA)
Propietari	BARRERES, S.A.
Superfície registral	749,50 m ²
Superfície cadastral	4.158 m ²
Superfície real	749 m ²
Referència cadastral	Parcialment 6792701DF3869B0001JM

DESCRIPCIÓ REGISTRAL:

“URBANA. PORCION DE TERRENO sita en Badalona, de superfície setecientos cuarenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, equivalentes a diecinueve mil setecientos cincuenta y ocho palmos con veintiun céntimos de palmo cuadrados, de forma sensiblemente triangular, uno de cuyos lados es la prolongación de la calle Santa Bárbara, donde podrá tener fachada, otro la prolongación de la calle San Gonzalo, donde también podrá tener fachada, y el tercero está constituido por un muro propiedad de la Sociedad Gelpa, S.A., antes del señor Ventós. Hay edificado un EDIFICIO INDUSTRIAL de tres plantas, cada una de las cuales mide la superficie de setecientos cuarenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, y linda: al Este, en línea recta de cincuenta y seis metros veinte centímetros, con Pasaje particular del señor Ventós que es la prolongación de la calle Santa Bárbara; al Norte, en otra línea recta de unos treinta y un metros veinte centímetros, lineales, con Pasaje propiedad del señor Ventós, en prolongación con la calle de San Gonzalo; y al Oeste, en línea quebrada de unos cuarenta y cuatro metros lineales que sigue el antiguo muro del cercado de Can Tapias, propiedad del señor Ventós, con finca de Gelpa, S.A., terminando en punta al Sur.”

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 1 de Badalona, **finca registral 24.915.**

TITULARITAT:

BARRERES, S.A.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues .

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou en la seva totalitat dins l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació, amb una superfície real de 749 m². Atès que en el Registre de la Propietat consta inscrita una superfície total de 749,50 m², s'haurà de practicar el corresponent defecte de cabuda (de 0,50 m²) que se sol·licita que sigui inscrit al Registre de la Propietat.

CONSTRUCCIONS EXISTENTS:

Les construccions existents a la finca aportada formen un conjunt de forma triangular que té façana als carrers de Sant Gonçal i de Santa Bàrbara. Són edificacions de planta baixa i dues plantes pis amb cobertes inclinades de teula. En el carrer de Santa Bàrbara trobem un petit pati que dona il·luminació a una de les edificacions. Es tracta d'edificacions incompatibles amb el planejament pel que es procedirà al seu enderrocament i indemnització.

DECLARACIÓ DE SÒL CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en aquesta finca aportada del present projecte de reparcel·lació s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl.