

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL
PLA DE MILLORA URBANA PMU-14 PORTA DE CASTELLAR 2
C/ BAIX CAMP CANTONADA C/ TERRA ALTA (CASTELLAR DEL VALLÈS)**



Promotor: TUEÑO, S.L.
Equip redactor: Josep Casanova Briva, Arquitecte
Joquim Sallarès, Advocat

NOVEMBRE 2023

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL PLA DE MILLORA URBANA PMU-14, PORTA DE CASTELLAR-2 AL MUNICIPI DE CASTELLAR DEL VALLÈS

ÍNDEX

MEMÒRIA

- 1.- OBJECTE DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.**
- 2.- SITUACIÓ URBANÍSTICA: EL PLANEJAMENT VIGENT I L'ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.**
- 3.- PROPIETARI I INTERESSATS.**
- 4.- ÀMBIT D'ACTUACIÓ.**
- 5.- DESCRIPCIÓ DE LA FINCA INICIAL**
- 6.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS.**
- 7.- REPARCEL·LACIÓ.**
 - 7.1. Descripció de l'àmbit del projecte de reparcel·lació**
 - 7.2. Quantificació econòmica del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic**
 - 7.3. Determinació de les càrregues del compte de liquidació provisional**
 - 7.4. Determinació de la correspondència entre la finca inicial i les finques de resultat**
 - 7.5. Determinació de la quota de participació en el compte de liquidació de la reparcel·lació**
- 8.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.**
- 9.- QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES.**
- 10.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**
- 11.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT.**

PLÀNOLS

- 01.- EMPLAÇAMENT, SITUACIÓ I CADASTRE**
- 02.- SITUACIÓ-ORTOFOTO**
- 03.- EMPLAÇAMENT ORTOFOTO**
- 04.- TOPOGRÀFIC**
- 05.- PLANEJAMENT VIGENT**
- 06.- FINCA INICIAL**
- 07.- FINQUES RESULTANTS**
- 08.- PARCEL·LA 1 CLAU 8b**
- 09.- PARCEL·LA 2 CLAU Er**
- 10.- SUPERPOSICIÓ FINCA INICIAL AMB FINQUES RESULTANTS**

ANNEXES

- 1.- Certificat registre propietat**
- 2.- Valoració de l'aprofitament urbanístic**
- 3.- Mostres de mercat**

1.- OBJECTE.

Aquesta reparcel·lació voluntària té per objecte concretar l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística del polígon d'actuació establert en el Pla de Millora Urbana nº 14 "Porta de Castellar 2" de Castellar del Vallès (endavant Polígon d'Actuació), d'acord al que disposen els articles 124 a 134 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya: Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, (endavant LUC) i els 130 a 164 del Reglament de Desenvolupament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya Decret 305/2006 de 18 de juliol (endavant RLUC), i adaptar la configuració de les finques i els drets a les exigències del planejament.

2.- SITUACIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (en endavant POUM) aprovat el 4 d'octubre de 2016 és l'instrument de planejament general que regula l'ordenament urbanístic del municipi de Castellar del Vallès.

El POUM estableix al seu article 163 els sectors que cal desenvolupar, indicant dins dels sòls urbans no consolidats el sector PMU-14 "Porta de Castellar 2".

El pla de millora urbana "Porta de Castellar 2" PMU-14 (en endavant PMU-14) té per objecte l'ordenació urbanística de l'illa delimitada pel sistema viari de la rotonda de la carretera de Sabadell (B-124), el carrer Baix Camp, el carrer Terra Alta, i l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU-07 "Can Bernabé".

Aquest pla de millora urbana ha estat redactat a iniciativa privada, havent presentat la documentació corresponent per a la seva aprovació mitjançant escrits d'1 de febrer de 2022, de 4 de març de 2022, i de 29 de juny de 2022 a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

El PMU-14 ha estat aprovat definitivament per l'Ajuntament de Castellar del Vallès el 28 de març de 2023, el promotor va presentar la garantia del 12% de les obres d'urbanització del sector el 25 de maig de 2023, havent-se publicat l'edicte de l'aprovació definitiva i la normativa urbanística al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 2 de juny de 2023.

Aquest planejament estableix l'ordenació urbanística del sòl de la finca de la carretera de Sabadell (B-124) sense número propietat de TUEÑO, SL.

Per a l'execució del PMU-14 en la seva memòria s'indica que per garantir l'equitatiu repartiment de beneficis i càrregues i el compliment del deure de cessió del sòl d'ús públic del sector s'ha delimitat un únic polígon d'actuació que es correspon amb la totalitat de l'àmbit del PMU-14 i el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Aquest polígon d'actuació abasta únicament la finca titularitat de TUEÑO, SL finca registral 2811 de Castellar del Vallès del Registre de la Propietat nº 4 de Sabadell amb referència cadastral 4055006DG2035S0001IX.

Així en el plànol 1 de situació de l'àmbit territorial del PMU-14 es contempla l'abast i localització dins del municipi i al plànol 2 l'emplaçament de la finca corresponent al polígon d'actuació.

L'objecte d'aquesta reparcel·lació voluntària és precisament l'execució del polígon d'actuació del PMU-14

El PMU-14 estableix com a sistema d'execució del planejament el de reparcel·lació per compensació bàsica, i per tant de conformitat al que estableixen els articles 124 a 126 LUC cal procedir per part del propietari a efectuar el corresponent projecte de reparcel·lació per a materialitzar la cessió del sòl d'ús públic, així com la seva urbanització.

En aquest cas la propietat dels terrenys inclosos dins del PMU-14 pertanyen a un únic propietari: TUEÑO, SL per la qual cosa de conformitat a l'article 124.4 de la LUC i 164 del RLUC es procedeix a efectuar la seva gestió urbanística mitjançant la present reparcel·lació voluntària.

El Polígon d'Actuació establert pel PMU-14 que és objecte d'aquesta reparcel·lació voluntària està format per una única finca registral:

La finca registral 2811 de Castellar del Vallès del Registre nº 4 de Sabadell, que es correspon amb la parcel·la cadastral amb referència 4055006DG2035S0001IX i que té una superfície de 4.135 m² segons Cadastre.

Els terrenys que integren el polígon d'actuació estan classificats com a sòl urbà no consolidat i el PMU-14 els qualifica de subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, aïllada codi 8-b i equipaments codi E.

3.- RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS

En compliment d'allò disposat a l'article 129 de la LUC i 145 del RLUC, es consideren interessades les següents persones:

I.- El propietari del sòl, TUEÑO, SL, Avda. Marqués de Sotelo nº 13, pis 6è, porta 17a, 46002 València

II.- L'Administració actuant: l'Ajuntament de Castellar del Vallès, Passeig de Tolrà, 1, 08211 Castellar del Vallès

III.- Els titulars de drets legítims: la Generalitat de Catalunya. Agència Tributària de Catalunya, Passeig de la Zona Franca 46 08038 Barcelona.

La titularitat del dret de propietat, es determina per aplicació dels criteris establerts a l'article 3 de la Llei d'Expropiació Forçosa, que estableix que llevat prova en contra, es considerarà titular a qui amb aquest caràcter consti als registres públics que produeixin presumpcions de titularitat.

En aquesta reparcel·lació hi ha un únic propietari que té el domini de l'única finca que integra el polígon d'actuació establert pel PMU-14, i que té el títol de propietat inscrit al registre de la propietat nº 4 de Sabadell, es tracta de:

PROPIETAT: TUEÑO S.L. amb CIF: . B-98.17.23.80 i domicili a 46002, Valencia, Avda. Marqués de Sotelo, nº 13, Planta 6, Porta 17.

DADES REGISTRALS: Tom 9075, Llibre 6359, Foli 43, Secció 8ª, Fulla V-135251

L'Administració actuant en aquesta gestió urbanística és l'Ajuntament de Castellar del Vallès, que rebrà el sòl destinat als sistemes d'equipaments, i el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporta l'actuació.

Les persones interessades en aquesta reparcel·lació voluntària són les persones titulars d'altres drets que puguin resultar afectats per la reparcel·lació, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició. La Generalitat de Catalunya per via de l'Agència Tributària de Catalunya és persona interessada derivat de les afeccions fiscals que consten inscrites a la finca objecte de reparcel·lació.

4.- RELACIÓ DE FINQUES INCLOSES

La finca que conforma el polígon d'actuació és única i es correspon a la totalitat de l'àmbit del PMU-14. Es correspon a la finca cadastral 4055006DG2035S0001IX i està inscrita al Registre de la Propietat de Sabadell nº 4 finca 2811 de Castellar del Vallès, foli 118, del tom 3907, llibre 440 de Castellar del Vallès. En el present projecte de reparcel·lació, el dret de participació dels propietaris de sòl, de conformitat amb l'article 126.1 a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

Finca núm.	Registral núm.	Referència Cadastral	Propietari
1	2811 Sabadell 4	4055006DG2035S0001IX	TUEÑO, SL NIF: B-98172380 Avda. Marqués de Sotelo nº 13, piso 6ª, puerta 17ª. València 46002

S'acompanya com annex 1 el certificat de domini i càrregues de la finca.

L'única finca que integra el sòl objecte de la reparcel·lació és la finca inicial 1.

5.- DESCRIPCIÓ DE LA FINCA INICIAL

FINCA NUMERO 1

Descripció:

“URBANA; PARCELA de CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS -4.135 m²-de superficie, que compone la manzana ubicada entre las calles del Baix Camp, de la Terra Alta, Carretera de Sabadell y calle en construcción, todas ellas de Castellar del Vallès -Barcelona-. Forma parte, en exclusiva, como única finca componente, del PMU-14 – Plan de mejora urbana “Porta de Castellar 2”. LINDA: al Norte, con camino Propiedad de Antoni Bernabé; al Sur, calle Baix Camp; al Este carretera de Sabadell a Castellar del Vallès; y al Oeste calle Terra Alta. REFERENCIA CATASTRAL:4055006DG2035S0001IX.

Esta finca es el RESTO de la de este número, tras varias segregaciones que aún no han tenido acceso al Registro y que suman un total de TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS -35.148 m²-pendientes por lo tanto de segregar.”

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat número 4 de Sabadell, al foli 118, del tom 3907, llibre 440 de Castellar del Vallès, finca 2811

Titularitat: Propietat inscrita a favor de TUEÑO SL

Càrregues i gravàmens: Lliure de càrregues i gravàmens, amb les afeccions fiscals de les inscripcions 10a, 11a, i 12a.

Codi Registral Únic: 08125000004000

Superfície: 4.135 metres quadrats

SUPERFÍCIE DE LA FINCA INICIAL

D'acord amb el que estableix l'article 132.2 del RLUC en relació a la superfície de la finca inicial, en cas de discrepància entre el títol de propietat i la realitat física, s'ha d'estar a la realitat física.

En aquest cas la superfície registral de 4.135 m² es correspon amb la que resulta del recent mesurament topogràfic efectuat en ocasió de l'elaboració del PMU-14 i que és igualment coincident amb la superfície cadastral.

6.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS.

Els drets del propietari inclòs dins de l'àmbit de la reparcel·lació de conformitat als articles 126.1 a) i b) de la LUC, i l'article 133.1 del RLUC és proporcional al de la superfície de la finca aportada en el moment de la delimitació del polígon d'actuació urbanística amb l'aprovació del PMU-14.

En l'àmbit del polígon d'actuació delimitat pel PMU-14 no hi ha sòl de titularitat pública ja que es refereix exclusivament a terrenys de titularitat privada tal com recull la memòria del planejament.

TUEÑO, SL és el titular del domini de la totalitat de l'àmbit té dret a rebre la finca amb aprofitament urbanístic lucratiu resultant de la reparcel·lació, això sense perjudici del què disposa l'article 43 LUC respecte de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic que deriva de l'actuació urbanística.

Així, d'acord amb l'article 43 de la LUC, l'Administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Castellar del Vallès rebrà l'equivalent al 10% de l'aprofitament lucratiu atorgat pel planejament, que significa a la vegada el compliment del deure de cessió gratuïta d'aquest aprofitament per part de la propietat.

Per tant, el 90% restant de l'aprofitament és el que, conforme a la LUC, correspon al propietari únic del sòl inclòs dins el polígon d'actuació TUEÑO, SL, que patrimonialitza el seu dret amb l'adjudicació de la parcel·la que té aprofitament urbanístic lucratiu.

L'aprofitament urbanístic total previst al PMU-14 és de 5.790,40 m² de sostre. Aquest sostre màxim es reparteix de conformitat al què disposa el PMU-14 que estableix 1.736,70 m² de sostre per al sòl de domini públic de 1.240,50 m² amb ús d'equipament i 4.052,30 m² de sostre per al sòl de titularitat privada de 2.894,50 m² amb ús terciari i serveis.

Als efectes del seu repartiment en la reparcel·lació només es pren l'aprofitament lucratiu els 4.052,30 m² de sostre amb ús terciari i serveis, ja que els 1.736,70 m² de sostre d'ús equipament es corresponen al sòl de sistema d'equipament de titularitat pública.

Donat que només hi ha una única tipologia de sòl amb aprofitament privat es determina una unitat de valor (UV) per cada m² de sostre d'ús terciari i serveis. Així la parcel·la resultant té 4.052,30 UV.

D'acord amb el criteri establert a l'article 124. 2. a), 1r el repartiment de les unitats de valor es realitza en funció del dret del propietari. En aquest cas el 90% de les unitats de valor 3.647,07 UV li corresponen a TUEÑO, SL per ser el propietari del 100% del sòl inicial i el 10% a l'Ajuntament de Castellar del Vallès 405,23 UV en mèrit del què disposa l'article 43 de la LUC.

7.- REPARCEL·LACIÓ.

7.1.- Descripció de l'àmbit del projecte de reparcel·lació.

La superfície de l'àmbit territorial del polígon d'actuació delimitat pel PMU-14 objecte d'aquesta reparcel·lació voluntària és de quatre mil cent trenta-sis metres quadrats (4.135 m²).

De conformitat a l'ordenació establerta pel PMU-14 que s'executa amb aquest projecte de reparcel·lació correspon destinar a sòls de titularitat pública de sistema general d'equipaments un total de mil dos-cents quaranta metres quadrats i cinquanta decímetres quadrats (1.240,50 m², 30 % del sector).

En conseqüència la total superfície del sòl que roman de titularitat privada i que té aprofitament urbanístic privat és de dos mil vuit-cents noranta-cinc metres quadrats i cinquanta decímetres quadrats (2.895,50 m², 70 % del sector).

De conformitat al què disposa l'ordenació urbanística del PMU-14 s'estableix una qualificació urbanística per al sòl de titularitat privada de: Subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, aïllada, codi 8b.

7.2.- Quantificació econòmica del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

L'article 43.1 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix que el propietari del sòl urbà no consolidat haurà de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Castellar del Vallès com administració actuant el deu per cent (10%) de l'aprofitament urbanístic del sector subjecte a un pla de millora urbana.

Els articles 43 i 46.1 LUC estableixen la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic que comporta aquesta actuació. Aquest 10% ho és amb caràcter net, es a dir sense que l'Ajuntament de Castellar del Vallès hagi de contribuir en les despeses d'urbanització dels terrenys que rep.

La valoració del sòl a efectes de la reparcel·lació del Pla de Millora Urbana PMU-14 s'efectua de conformitat al què disposa l'article 34 de la LS i el Real Decreto 1492/2011 de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

En mèrit del què preveuen els articles 19 i següents del Reglament de valoracions s'ha efectuat el càlcul del valor de repercussió del sòl, així s'adjunta com annex 2 la valoració de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb el què s'indica a l'annex 2 el valor de repercussió de la finca resultant és de 205,47 €/m² sostre. L'edificabilitat del sòl amb aprofitament lucratiu és de 4.052,30 m² d'ús terciari i serveis. Per tant, el valor de la finca resultant és de nou-cents vint-i-un mil sis-cents cinquanta-cinc euros i onze cèntims. (921.655,11 €).

El valor del 10% de l'aprofitament urbanístic de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Castellar del Vallès és de vuitanta-tres mil dos-cents-seixanta-dos euros i seixanta-un cèntims (92.165,51 €).

Donada la reduïda dimensió de l'àmbit del PMU-14 només es contempla una única finca resultant amb aprofitament lucratiu. D'acord amb les determinacions de l'ordenació establerta pel PMU-14 la parcel·la mínima és de dos mil metres (2.000 m²), per tant, la finca resultant que

té dos mil vuit-cents noranta-cinc metres quadrats i cinquanta decímetres quadrats (2.895,50 m²) no és divisible.

El valor del 10% de l'aprofitament de cessió gratuïta és de 405,23 unitats de valor que no assoleix el 15% de les unitats de valor de la parcel·la resultant (607,85 UV).

En base al què disposen els articles 46.2.b) i 126.1.d) de la Llei d'Urbanisme de Catalunya sent impossible la seva localització en una parcel·la individualitzada dins de l'àmbit del planejament ni l'assoliment del 15% de les unitats de valor per tal de poder constituir un proindivís en la parcel·la resultant, la cessió del 10% de l'aprofitament de cessió gratuïta es realitzarà per l'equivalent econòmic d'acord amb l'article 46.2.b) de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Els 92.165,51 € que són la monetarització del 10% de l'aprofitament de cessió gratuïta d'acord amb les determinacions legals s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni municipal de sòl i habitatge.

7.3.- Determinació de les càrregues del compte de liquidació provisional.

Als efectes de procedir a l'equitativa distribució de beneficis i càrregues derivades del planejament, una vegada establert que el propietari, TUEÑO, SL, li correspon l'adjudicació de l'aprofitament urbanístic, llevat del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que per disposició legal s'ha de lliurar gratuïtament a l'Ajuntament de Castellar del Vallès lliure de càrregues i despeses d'urbanització, les càrregues derivades del planejament hauran de ser assumides íntegrament pel propietari de la parcel·la amb aprofitament.

De conformitat a l'establert en el PMU-14 les càrregues del planejament respecte de les obres d'urbanització s'estableixen en els treballs de la reurbanització de les voreres de la carretera B-124, i dels carrers Terra Alta i Baix Camp i els treballs relatius al proveïment d'energia elèctrica de la baixa tensió des de l'estació transformadora d'electricitat.

Els costos de totes les despeses d'urbanització d'execució del PMU-14, que inclouen les obres de la re-urbanització de les voreres s'estableixen en el Projecte d'Urbanització amb un pressupost d'execució de contracte de 43.033,39€ (iva exclòs).

El compte de liquidació provisional d'aquesta reparcel·lació voluntària es fixa en 80.000€. Aquesta quantitat inclou les despeses de les obres d'urbanització establertes pel projecte d'urbanització de 43.033,39€ y 36.966,61€ de les despeses de redacció del planejament derivat, dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, i la formalització i inscripció en el registre de propietat.

En aquest cas no hi ha previsió d'altres càrregues donat que la finca es troba lliure de càrregues, gravàmens i, ocupants i, per tant, no s'ha de comptabilitzar cap previsió per despeses de reallotjament, indemnització d'elements incompatibles amb el planejament. D'igual forma al tractar-se d'un propietari únic no es genera cap diferencial d'adjudicació dels drets aportats.

7.4.- Determinació de la correspondència entre les finques inicials i les finques de resultat.

De conformitat al que disposa l'article 7.4 i 7.8 del Reial Decret 1093/1997 es procedeix a efectuar la determinació de la correspondència entre les superfícies de les finques aportades al projecte de reparcel·lació i les finques de resultat adjudicades a en la reparcel·lació.

En aquest cas, no es procedeix a efectuar una agrupació instrumental sinó que la finca originària és substituïda per les finques resultants, doncs és finca única.

Conforme a les determinacions del PMU-14 l'edificabilitat bruta és de 1,40 m² de sostre per m² de sòl de l'àmbit, i els usos dominants són terciari i serveis (oficines, comercial, espectacle i recreatiu). Tenint en compte que la finca inicial té una superfície de 4.135 m² l'aprofitament urbanístic privat és de 4.052,30 m² de sostre terciari i serveis, que és el 70% de l'edificabilitat bruta total 5.789,00 m² de sostre del PMU-14.

La finca inicial que pertany íntegrament a TUEÑO, SL té un aprofitament urbanístic privat del 70% del sostre edificable de tot el sector que es de 5.789,00 m², menys el 10% que li correspon a l'administració actuant, o sigui: $5.789,00 \times 70\% = 4.052,30 \text{ m}^2$; $4.052,30 \times 10\% = 405,23 \text{ m}^2$ que li correspon a l'Ajuntament de Castellar del Valles.

Donat que el 10% de l'aprofitament de l'administració actuant no és pot concretar amb una finca independent o amb un indivís de la parcel·la resultant amb aprofitament privat aquest es lliura en diners.

Per tant, la reparcel·lació preveu que tot aquest aprofitament 4.052,30 m² de sostre d'ús terciari i serveis es centri en la parcel·la resultant de titularitat privada. El 10% de l'aprofitament de cessió obligatòria es materialitza monetàriament amb la quantitat de 92.165,51 € que rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès com administració actuant.

La finca inicial registral 2811 de Castellar del Vallès del registre de la propietat de Sabadell 4 coincidint amb la totalitat de l'àmbit del PMU-14 conforme al planejament conté tot l'aprofitament urbanístic lucratiu.

Aquesta és substituïda per la finca resultant amb tot l'aprofitament urbanístic lucratiu que passa a configurar la finca resultant número 1; i a més, per la finca resultant número 2 que es cedeix a l'Ajuntament de Castellar del Vallès per la seva qualificació de sistema d'equipaments i manca d'aprofitament urbanístic lucratiu.

7.5.- Determinació de la quota de participació en el compte de liquidació de la reparcel·lació.

L'ordenació establerta pel PMU-14 determina una única parcel·la resultant amb aprofitament urbanístic lucratiu, en conseqüència la parcel·la resultant 1 és la que se li atribueix la totalitat de la quota del cost de les despeses d'urbanització.

8.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

Les finques resultants de l'execució del polígon d'actuació establert pel PMU-14 són per una banda la de cessió per a sistema urbanístic d'equipament de titularitat pública i, per altra la que té aprofitament urbanístic de titularitat privada. Així efectuada la reparcel·lació es generen dues finques resultants: La de titularitat privada amb aprofitament lucratiu d'ús terciari i serveis i la de titularitat pública amb ús d'equipaments. A continuació es procedeix a la descripció de les parcel·les resultants.

FINCA RESULTANT NÚMERO 1

Descripció:

URBANA; Parcel·la resultant número 1 de l'àmbit del Pla de Millora Urbana "Porta de Castellar 2" PMU-14. Qualificada urbanísticament de subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, aïllada (codi 8b). Porció de terreny situat a Castellar del Vallès a l'illa delimitada pel sistema viari de la rotonda de la carretera, els carreres Baix Camp i Terra Alta i el PAU 07 "Can Bernabé" es correspon al carrer Baix Camp 2 – 8. Té una de forma irregular semblant a una "J" amb una superfície de dos mil vuit-cents noranta-quatre metres quadrats i quaranta-cinc decímetres quadrats, 2.894,50 m². CONFRONTA al front, Sud amb una línia de 37,50 metres amb el carrer Baix Camp; a l'Oest entrant a l'esquerra amb el carrer Terra Alta en una línia de 32,93 metres i amb una línia de 41,82 metres amb la parcel·la resultant 2 destinada a equipaments; a l'Est entrant a la dreta amb el sistema viari de la rotonda de la carretera de Sabadell (B-124) en una línia de 86,52 metres, aquesta línia és corba en trams de 6,87, 10,19 i 4,99 metres i és línia recta de 64,47 metres; i al Nord amb la parcel·la resultant 2 destinada a equipaments en una línia de 27,02 metres i amb el PAU-07 "Can Bernabé" en una línia de 35,18 metres.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: De conformitat amb el PMU-14 es qualifica de subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, aïllada (codi 8b)

Valoració: Aquesta finca li corresponen 4.052,30 unitats de valor

Càrrega: Per subrogació real les afeccions fiscals de les inscripcions 10a, 11a, i 12a de la finca 2811 del Registre 4 de Sabadell.

Càrrega de nova creació: Afecció urbanística d'acord amb el projecte de reparcel·lació, li correspon la totalitat de l'aprofitament lucratiu i la integritat, el 100%, de les despeses d'urbanització, és a dir, vuitanta mil euros (80.000€).

Adjudicació: TUEÑO, SL. en virtut de l'aportació de la finca inicial a aquesta reparcel·lació voluntària l'adjudicació és per substitució de la finca inicial la registral 2811 del Registre Sabadell 4.

FINCA RESULTANT NÚM. 2

Descripció:

URBANA. Parcel·la resultant número 2 de l'àmbit del Pla de Millora Urbana "Porta de Castellar 2" PMU-14. Qualificada urbanísticament de sistema d'equipaments (codi E). Porció de terreny situat a Castellar del Vallès a l'illa delimitada pel sistema viari de la rotonda de la carretera, el carrer Baix Camp, el carrer Terra Alta i el PAU 07 "Can Bernabé" es correspon al carrer Terra Alta 97 – 99. Té una de forma irregular semblant a un trapezi amb una superfície de mil dos-cents quaranta metres quadrats i cinquanta decímetres quadrats, 1.240,50 m². CONFRONTA al front, Oest amb el carrer Terra Alta amb una línia de 34,67 metres; al Nord entrant a l'esquerra amb el PAU-07 "Can Bernabé" en una línia de 45,44 metres; al Sud entrant a la dreta amb la parcel·la 1 d'ús terciari i serveis adjudicada a TUEÑO SL amb una línia de 27,02 metres; i a l'Est, amb la parcel·la 1 d'ús terciari i serveis adjudicada a TUEÑO SL amb 41,82 metres. Té la condició de finca pública de caràcter demanial per estar qualificada de sistema públic d'equipaments.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: De conformitat amb el PMU-14, es qualifica de sistema urbanístic d'equipaments (codi E).

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens

Adjudicació: AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS. Finca adjudicada en un 100% a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, per tractar-se de sòl de sistemes locals de cessió obligatòria, sense aprofitament privat.

Aquesta finca formada en virtut d'aquesta reparcel·lació voluntària ho és per substitució de la finca inicial la registral 2811 del Registre de la propietat de Sabadell 4.

9.- QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES.

I.- Cost de les indemnitzacions.

D'acord amb el que estableix l'article 120 de La LUC, i l'article 127 del RLUC el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es pugin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i, si s'escau, s'ha de quantificar les indemnitzacions per l'extinció de drets personals i el trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

En aquest cas, no hi ha indemnitzacions per a plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores ja que no hi ha cap construcció ni plantació dins l'àmbit d'actuació.

II.- Cost d'urbanització.

De conformitat al què disposa el PMU-14, donat que l'entorn del PMU-14 es troba consolidat pràcticament en la seva totalitat les despeses d'execució material seran molt baixes. Tant moviment de terres, formació i pavimentació de vials, infraestructures d'instal·lacions, etc es troben realitzades en el sector.

Es planteja com a despesa d'urbanització les obres de urbanització d'una nova vorera de la vialitat confrontant amb l'àmbit del polígon d'actuació.

Addicionalment es procedeix a la realització d'una nova xarxa de baixa tensió que es realitzarà amb l'estesa de dos nous circuits de baixa tensió des del Centre de Transformació SA52316 que la companyia subministradora d'electricitat determina com a necessari per a les necessitats dels nous usos.

De conformitat al què estableix el Projecte d'Urbanització del PMU-14 aprovat definitivament el pressupost d'execució material de les obres d'urbanització preveu la quantitat de 43.033,39€ (iva exclòs).

III.- Altres despeses.

D'acord amb el que estableix l'article 120 de la LUC i l'article 127 del RLUC, també aniran a càrrec de l'adjudicatari les despeses corresponents a la redacció del planejament, els projectes d'urbanització i de reparcel·lació i les despeses de la inscripció del projecte de reparcel·lació al registre de la propietat que s'estimen en conjunt en 36.966,61euros.

IV.- Total despeses.

Per tant, el total de despeses és de:

-	Obra d'urbanització:	43.033,39 euros
-	Altres despeses:	36.966,61 euros
TOTAL DESPESES		80.000,00 euros

La finca resultant número 1 queda afecte en el compte de liquidació provisional d'aquesta reparcel·lació amb la integritat dels costos d'urbanització de l'àmbit del PMU-14.

10.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

D'acord amb el que disposa l'article 149.1 RLUC el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

En aquest cas, es preveu únicament una parcel·la resultant de la reparcel·lació amb aprofitament urbanístic lucratiu, aquesta és la que assumeix la total responsabilitat, el 100%, de les despeses d'urbanització inicialment previstes en 80.000€.

11.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT.

1.- Afecció de la finca de resultat número 1 al compte de liquidació provisional, i al coeficient de participació en el compte de liquidació definitiva.

2.- La inscripció d'aquesta reparcel·lació voluntària d'acord amb el Reial Decret 1093/97, la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i Decret 305/2007.

Castellar del Vallès, novembre de 2023

Joaquim Sallarès

Advocat

Josep Casanova Briva

Arquitecte

ANNEX 1.- Certificat registre propietat

Certificación Registral expedida por:

JOSÉ MARÍA PÉREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA 71
08201 - SABADELL (BARCELONA)
Teléfono: 937457508
Fax: 937262317
Correo electrónico: sabadell4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

TORNOS ABOGADOS SLP

con DNI/CIF: B63149702

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F21ZN82F**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)*
Su referencia: **Agent of Ideas PMU-14**

CERTIFICACIÓN N° 184/2023

JOSÉ MARÍA PÉREZ VISUS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, MERCANTIL Y DE BIENES MUEBLES DE ESPAÑA, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL NÚMERO CUATRO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CATALUÑA.

CERTIFICO: Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia, presentada telemáticamente el día quince de junio de dos mil veintitrés, motivando el asiento 211 del Diario 94 por TORNOS ABOGADOS S.L.P., para que le sea expedida certificación de DOMINIO Y CARGAS que grava la **finca registral 2811 DE CASTELLAR DEL VALLES**, al que le corresponde el Código Único Registral: 0812500004000, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo, de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción de la finca de que se trata, según resulta de su inscripción 10ª, en el folio 118, del tomo 3907, libro 440 de Castellar del Vallès, es como sigue:

URBANA; PARCELA de CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS - 4.136 m²- de superficie, que compone la manzana ubicada entre las calles del Baix Camp, de la Terra Alta, Carretera de Sabadell y calle en construcción, todas ellas de Castellar del Vallès -Barcelona-. Forma parte, en exclusiva, como única finca componente, del PMU-14 - Plan de mejora urbana "Porta de Castellar 2". LINDA: al Norte, con camino Propiedad de Antoni Bernabé; al Sur, calle Baix Camp; al Este carretera de Sabadell a Castellar del Vallès; y al Oeste calle Terra Alta. REFERENCIA CATASTRAL:4055006DG2035S0001IX.

Esta finca es el RESTO de la de este número, tras varias segregaciones que aún no han tenido acceso al Registro y que suman un total de TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS -35.148 m²- pendientes por lo tanto de segregar. Esta finca está coordinada con el catastro.

SEGUNDO: Que la finca de que se trata consta inscrita en pleno dominio a favor de **TUÑO, SOCIEDAD LIMITADA**, con C.I.F. B-98172380 por título de compraventa, formalizada en escritura autorizada el día diecisiete de mayo de dos mil veintitrés, autorizada en SABADELL, por la Notario **MARÍA LARA DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ**, nº de protocolo 960, según la inscripción 12ª de fecha doce de junio de dos mil veintitrés.

De conformidad con el art. 9a) L.H. se consigna la calificación urbanística de esta finca, que a la fecha de la inscripción 11ª y según la referencia catastral aportada, es: Clasificación urbanística del suelo: Suelo Urbano consolidado y Calificación urbanística del suelo: Código Ajuntament: Zona de transformación. Código MUC: Otros, Reforma urbana.

De conformidad con lo señalado en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados, el transmitente del derecho al que se refiere la inscripción 12ª manifiesta que **NO se ha realizado en esta finca actividad alguna potencialmente contaminante del suelo.**

TERCERO: Que la finca de que se trata se halla afecta a los gravámenes siguientes:



LIQUIDACIONES COMPLEMENTARIAS que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota extendida al margen de la inscripción 10ª de fecha 24 de enero de 2022, 11ª de fecha 8 de junio de 2023 y 12ª de fecha 12 de junio de 2023.

Y no existiendo ningún otro asiento en el Libro Diario, pendiente de despacho, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente, antes de la apertura del Diario, que firmo en Sabadell, a dieciséis de junio de dos mil veintitrés.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la



finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ MARÍA PÉREZ VISUS registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día dieciséis de junio del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2081252734A00467

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2081252734A00467

ANNEX 2.- Valoració de l'aprofitament urbanístic

Criteris per a la valoració de l'aprofitament urbanístic

De conformitat amb l'establert a l'article 126.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic; o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria del sòl. En qualsevol cas, el legislador estableix que la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 de l'esmentada norma.

A continuació, es valoren les parcel·les resultants de conformitat amb la legislació aplicable en matèria del sòl, aquesta és: el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

Així, tenint en compte que allò que hem de valorar són les parcel·les resultants, acudim a l'article 24 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, en el que es determina la forma de valoració del sòl urbanitzat.

Per tant, i de conformitat amb l'esmentat precepte, cal aplicar a l'edificabilitat que el planejament atorga a cada una de les parcel·les resultants el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel **mètode residual estàtic**.

Pel que fa a l'obtenció del valor de repercussió, mitjançant el mètode residual estàtic, cal tenir en compte que, de conformitat amb l'establert a l'article 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, apliquem la següent fórmula per a l'obtenció del valor de repercussió mitjançant el mètode residual estàtic:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

essent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en € per m² de sostre de l'ús considerat;

Vv = Valor en venda del m² de sostre de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en €/ m² de sostre;

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que té amb caràcter general un valor de 1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris que s'estableixen en el citat precepte del Reglament de la Llei del Sòl;

Vc = Valor de la construcció en €/m² sostre de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

De conformitat amb l'establert a l'article 131.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la data de referència dels valors que hem d'utilitzar per a l'obtenció del valor de repercussió és la de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

D'acord amb l'exposat, obtenim un valor de repercussió per cada una de les diferents zones que s'admeten en el present àmbit. En aquest cas es considera una sola zona.

$$VRS = Vv/K - Vc$$

$$VRS = 1.450 \text{ €/m}^2 / 1,40 - 808,27 \text{ €/m}^2 = 227,44 \text{ €/m}^2.$$

El valor de 808,27 € s'extreu del quadre de costos de construcció per arquitectura no residencial, segons el "Boletín Económico de la Construcción" al juny de 2023. Se adjunta a continuació d'aquest annex.

A continuació, per a procedir a obtenir el valor de la parcel·la resultant, caldria aplicar, als valors de repercussió obtinguts, la corresponent edificabilitat.

Així mateix, també cal tenir en compte que, de conformitat amb l'establert a l'article 140.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor.

Doncs bé, si apliquem els citats coeficients a l'edificabilitat de la zona, el que obtenim són les citades unitats de valor.

CÀLCUL APROFITAMENT I COEFICIENTS DE PONDERACIÓ. PMU-14, PORTA DE CASTELLAR 2 (Castellar del Vallès)

VALOR APROFITAMENT

Ús	Repercussió	Edificabilitat	Valor
1 Comercial /Terciari	227,44	4.052,30	921.655,11
TOTAL		4.052,30	921.655,11
VALOR 10% AJUNTAMENT			92.165,51
UNITATS DE VALOR PRIVADES			3.647,07
DESPESES D'URBANITZACIÓ			80.000,00
REPERCUSIÓ URBANITZACIÓ/UV			21,93
VALOR UNITARI UV (DEDUÏDES DESPESES D'URBANITZAC)			205,47

Per tant, i d'acord amb l'exposat, obtenim un nombre total d'unitats de valor. En el quadre anterior, s'hi indiquen les unitats de valor totals que es reparteixen entre els propietaris del sector. Així mateix, i en cada una de les fitxes de parcel·les resultants, s'hi indica el nombre d'unitats de valor que correspon a cada parcel·la. Per tant, i si multipliquem les unitats de valor corresponents amb el valor en € de cada unitat de valor, ja obtenim el valor de la parcel·la resultant.

Els diferents càlculs per la confecció del quadre s'han obtingut de la següent manera:

1.- Valor de mercat del m2 construït (€/m2).

S'obté del Pla de millora urbana segons estudi de mercat fet a la zona de Castellar del Vallés. S'han obtingut les següents mostres de mercat (les mostres obtingudes són de similars característiques físiques que els immobles que s'edificaran a la zona. S'adjunten les mostres de mercat com Annex 3):

Rf ^a	SITUACIO	POBLACIO	SUP.	VALOR	VALOR M ²	Coef.	V. Homog.
T1	Avda. Sant Esteve	Castellar del V.	159,00	201.400 €	1.266,67	1,198	1.516,84
T2	Poble	Castellar del V.	69,00	78.000 €	1.130,43	1,267	1.431,79
T3	Centre ciutat	Castellar del V.	90,00	146.000 €	1.622,22	1,086	1.762,18
T4	Carrer Major	Castellar del V.	150,00	260.000 €	1.733,33	0,960	1.664,45
T5	Sud-Zona Industrial	Castellar del V.	2165,00	1.800.000 €	831,41	1,534	1.275,46
T6	Pol. Ind. Can Carner	Castellar del V.	302,00	168.800 €	558,94	1,872	1.046,34
Total valor homogeneitzat							1.449,51

Homogeneització

CONCEPTE	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Caract. Constructives	1,10	1,10	1,10	0,95	1,16	1,20
Qualitats de l'immoble	1,05	1,15	1,10	1,12	1,15	1,25
Antiguitat/conservació	1,20	1,25	1,05	1,00	1,15	1,30
Situació	0,90	0,90	0,95	0,95	1,00	1,00
Superfície	0,96	0,89	0,90	0,95	1,00	0,96
TOTALS	1,198	1,267	1,086	0,960	1,534	1,872

Valors unitaris de venda segons estudi de mercat:

Local/comercial/terciari: 1.450 €/m²

2.- Unitats de valor.

Al tractar-se d'una única zona i un únic propietari les unitats de valor coincideixen amb l'edificabilitat, donat que el coeficient de ponderació es igual a 1,00. Es a dir:

Sup. àmbit: 4.135,00 m² Sol d'aprofitament privat: 70%

$4.135,00 \text{ m}^2 \times 70\% = 2.894,50 \text{ m}^2$

Edificabilitat: $2.894,50 \text{ m}^2 \times 1,4 = 4.052,30 \text{ m}^2$

Unitats de valor: $4.052,30 \text{ m}^2 \times 1 = 4.052,30 \text{ uv}$

3.- Valor d'aprofitament.

El valor d'aprofitament sense despeses d'urbanització surt de multiplicar el valor de repercussió de 227,44 €/m² per l'edificabilitat total de 4.052,30 m², donant un total de 921.655,11 €.

El valor d'adjudicació de l'Ajuntament corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic sense les despeses d'urbanització, serà de $921.655,11 \times 10\% = 92.165,51 \text{ €}$.

Les unitats de valor privades sense l'aprofitament urbanístic de l'Ajuntament serà de $4.052,30 - 405,23 (10\%) = 3.647,07$.

Les despeses d'urbanització s'extreuen del Projecte d'Urbanització presentat a l'Ajuntament de Castellar i pendent de aprovació. Són un total de

$$43.033,39 \text{ €} + 36.966,61 \text{ € (altres despeses)} = 80.000 \text{ € (total despeses),}$$

sense incloure l'IVA corresponent. Aquesta quantitat implica una repercussió d'urbanització per unitat de valor de $80.000 / 3.647,07 = 21,93$.

El valor en € que correspon a cada unitat de valor és de 227,44 €; si bé, a dit valor cal detreure-li les despeses d'urbanització, excepte el 10% corresponent a l'Ajuntament que el rep ja urbanitzat. **De manera que si al citat valor de 227,40 € li restem les despeses d'urbanització, obtenim un valor final de la unitat de valor, un cop deduïdes les despeses d'urbanització, de 205,47 €.**

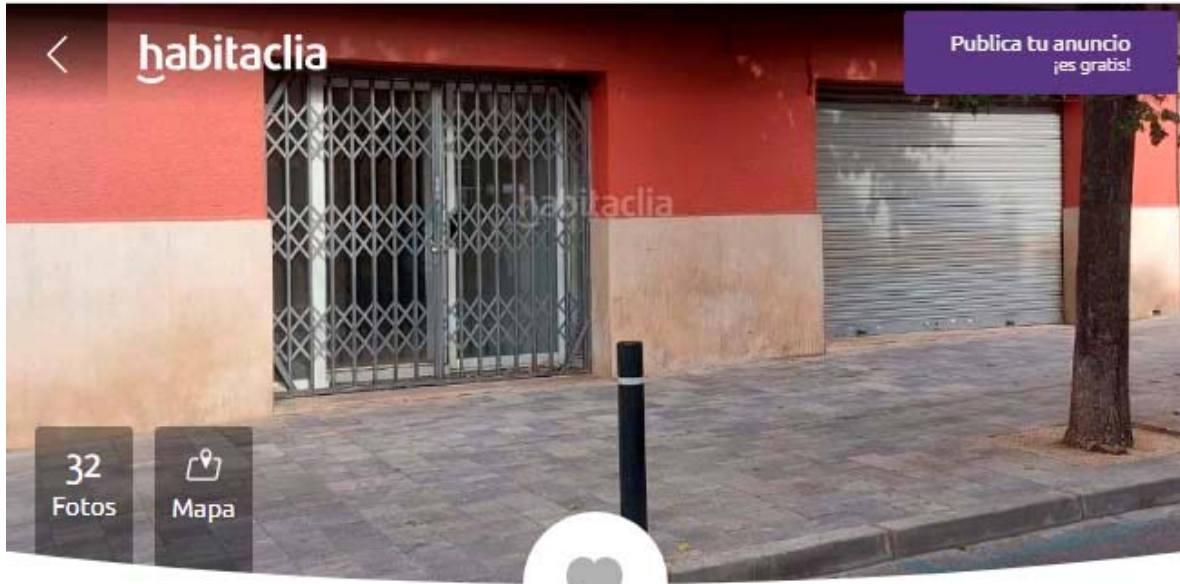
Cal tenir en compte que el valor de 227,44 €/m² és el que, si s'escau, es tindrà en compte per a fixar la indemnització en metàl·lic substitutòria de l'adjudicació de parcel·la resultant del 10% d'aprofitament urbanístic:

Valor aprofitament urbanístic sense despeses d'urbanització:

$$227,44 \times 4.052,30 \text{ m}^2 = 921.655,11 \text{ €}$$

$$10\% \text{ corresponent a l'Ajuntament} = 921.655,11 \times 10\% = \mathbf{92.165,51 \text{ €}}$$

ANNEX 3.- Mostres de mercat



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

201.400 €

Avísame si baja



JSM Global Investment

[Ver todos sus anuncios](#)

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

[Contactar con el anunciante](#)

Local comercial en avinguda sant esteve porque tú eres especial en Castellar del Vallès

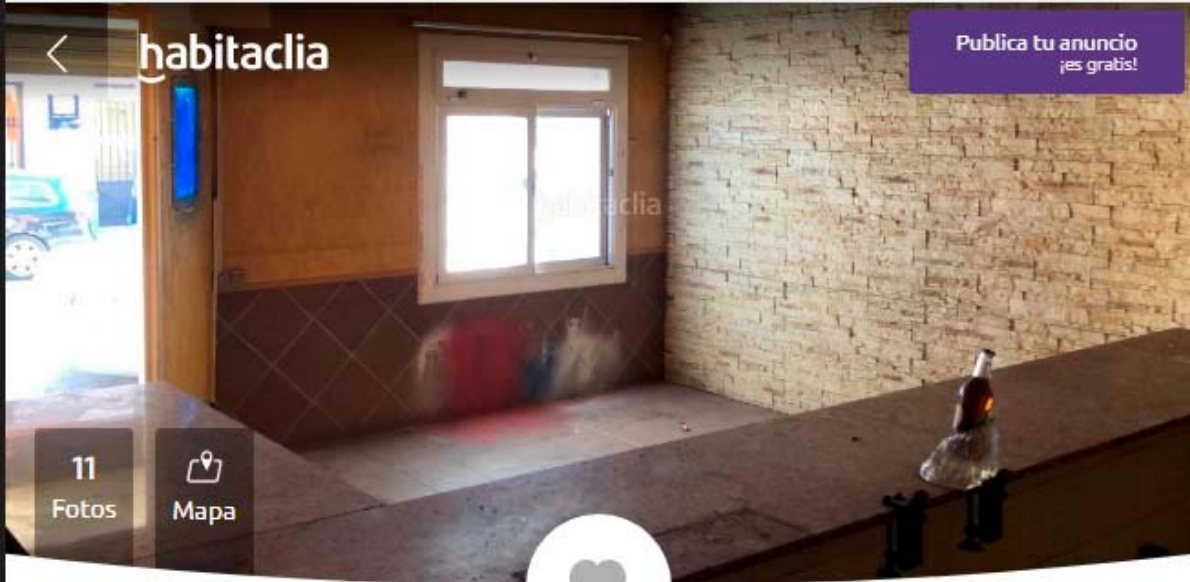
[Poble - Avinguda Sant Esteve, 45](#)

159 m² 1 baño 1.267 €/m²



2 de 41

Detalles esenciales



habitacia


Publica tu anuncio
¡es gratis!

11 Fotos Mapa

Sólo lo verás tú


★ ★ ★ ★ ★
Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

78.000 €  Avísame si baja

MB inmuebles **MB INMOBLES**
Ver todos sus anuncios

Local comercial local ideal para bar/restaurante, situado en zona de paso! en Castellar del Vallès

 Poble - Sabadell

69 m² 1 baño 1.130 €/m²

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

Contactar con el anunciante

4 de 41

habitadia

Publica tu anuncio
¡es gratis!

15 Fotos Mapa

Sólo lo verás tú

★ ★ ★ ★ ★
Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

Oportunidad

146.000 € 🔔
Avísame si baja

Estakasa Serveis Immobiliaris
Ver todos sus anuncios

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

Contactar con el anunciante

Local comercial fantástica inversión en rentabilidad !!!!! a la venta local comercial ubicado en excelente zona!!! en Castellar del Vallès

📍 Poble

90 m² 1 baño 1.622 €/m²

9 de 41

Fantástica inversión en rentabilidad !!!!! A la venta local comercial ubicado en excelente zona!!!

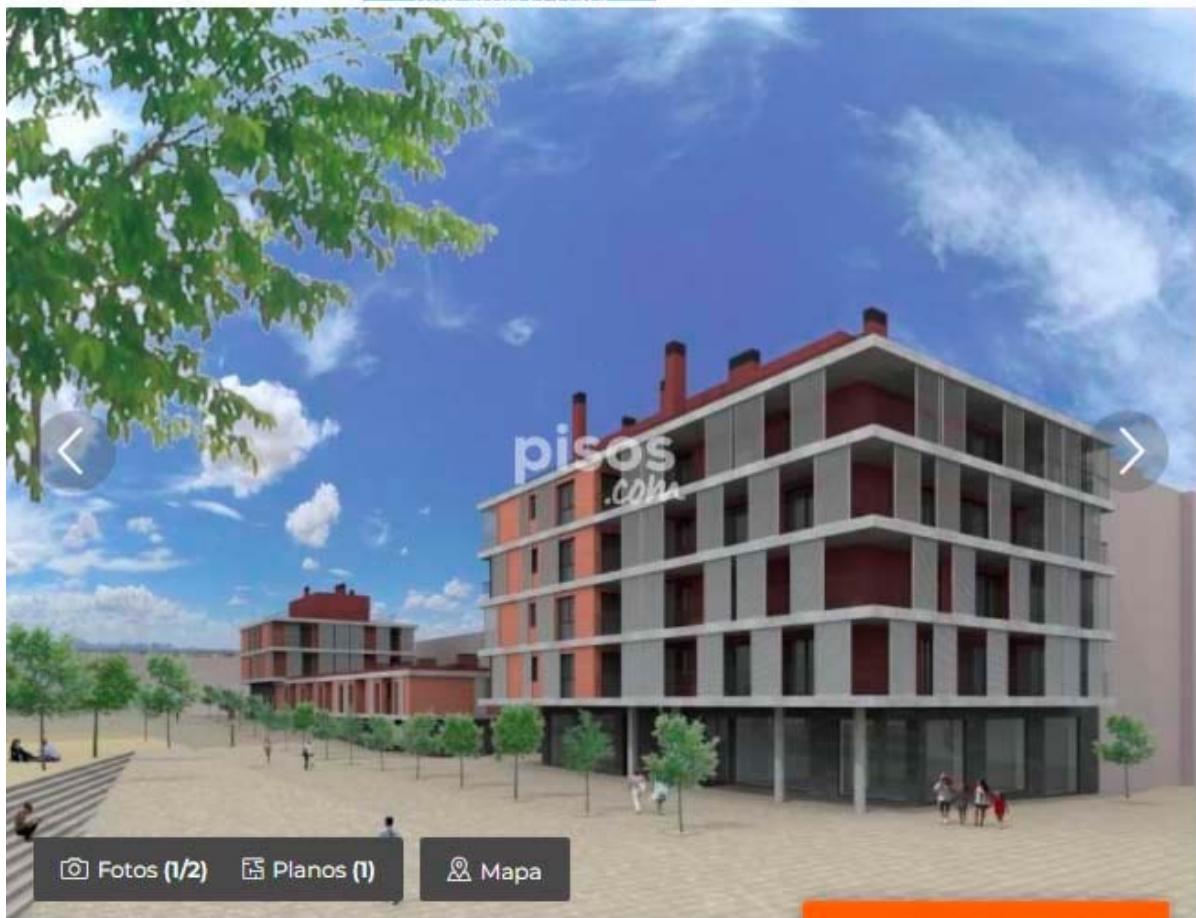
Volver al listado
Local comercial en venta en Carr

< 21 de 23 >

Castellar del Vallès

260.000 €

Avísame si baja



Fotos (1/2) Planos (1) Mapa

CONTACTAR

150 m²

Bajo

1.733 €/m²



habitacalia

Publica tu anuncio ¡es gratis!

45 Fotos 2 Vídeos

Sólo lo verás tú

★ ★ ★ ★ ★

Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario.

1.800.000 €

Avísame si baja

Calisea
Ver todos sus anuncios

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

Contactar con el anunciante

Nave industrial nave aislada mas solar! en Sud-Zona Industrial Castellar del Vallès

Sud-Zona Industrial - Carrer Solsones,

2.165 m² 6 baños 831 €/m²
También en alquiler por 6.500 €

10 de 41

habitacia

Publica tu anuncio gratis!

9 Fotos Mapa

Sólo lo verás tú

★ ★ ★ ★ ★
Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

168.800 € Avísame

si baja

Playa Serena Inmobiliaria
Ver todos sus anuncios

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

Contactar con el anunciante

Nave industrial en pol. ind. can carner en castellar del vallés. en Castellar del Vallés

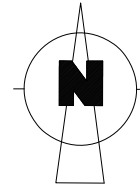
Sud-Zona Industrial - Noguera

302 m² 559 €/m²

Nave industrial en Pol. Ind. Can Carner en Castellar del Vallés. 8 de 41



ORTOFOTO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4055006DG2035S00011X

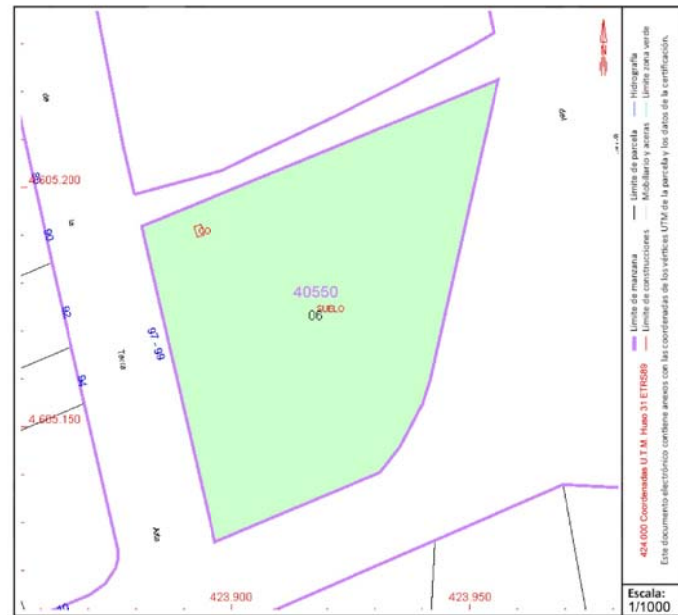
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR SABADELL Suelo
08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

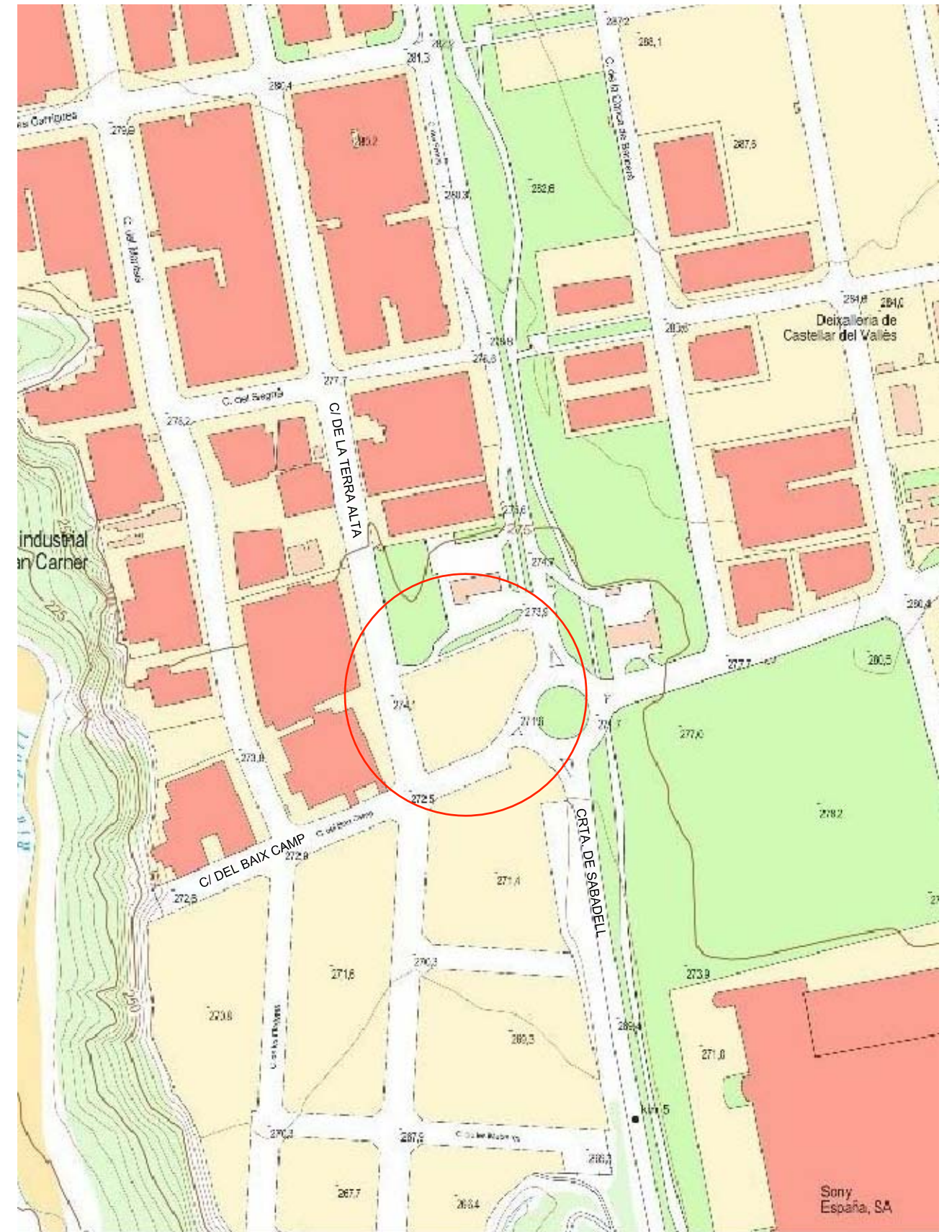
PARCELA

Superficie gráfica: 4.136 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 24 de Mayo de 2021



EMPLAÇAMENT

FITXA CADASTRAL



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUEÑO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ PMU 14 PORTA DE CASTELLAR 2

C/ de la Terra Alta 97-99
08211 Castellar del Vallés

NOM PLÀNOL

EMPLAÇAMENT, SITUACIÓ I CADASTRE

FECHA: JULIOL 2023

Nº DE PLANO

01

ESCALA:

1:



0 10 20 40 mts



E (X): 423805.0 m - N (Y): 4605269.0 m - H: 27

--- LIMIT ÀMBIT



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUEÑO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 14
PORTA DE CASTELLAR 2

C/ de la Terra Alta 97-99
08211 Castellar del Vallès

NOM PLÀNOL

EMPLAÇAMENT
ORTOFOTO

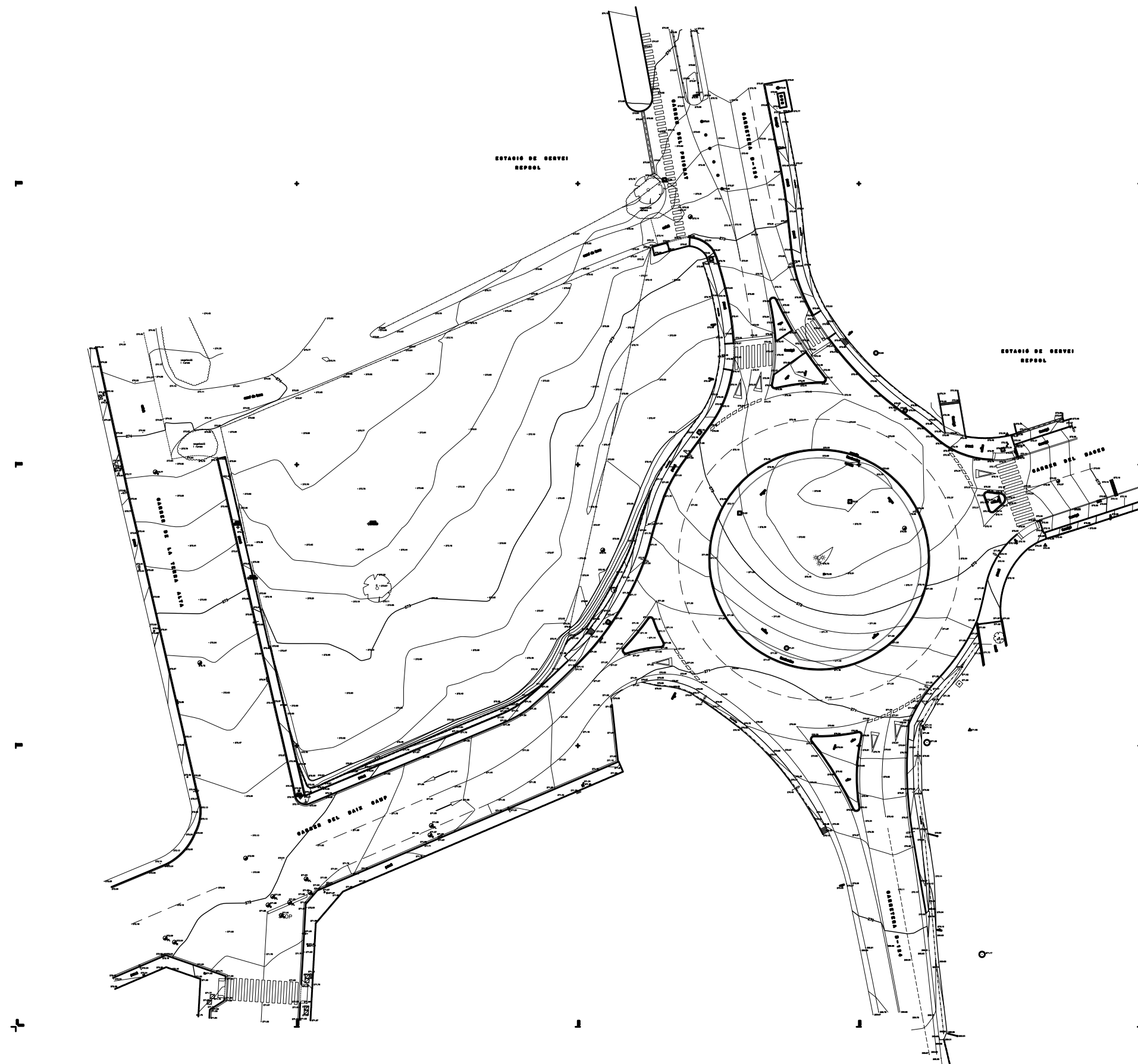
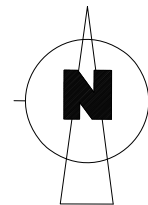
FECHA: JULIOL 2023

Nº DE PLANO

03

ESCALA:

1:1000



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEPI CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUEÑO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 14
PORTA DE CASTELLAR 2

C/ de la Terra Alta 97-99
08211 Castellar del Vallès

NOM PLÀNOL

TOPOGRÀFIC

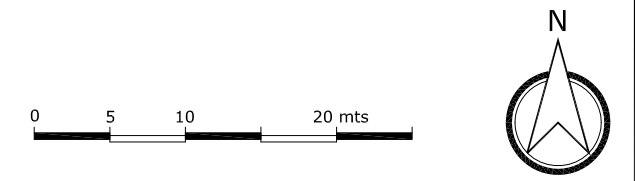
FECHA: JULIOL 2023

Nº DE PLANO

04

ESCALA:

1:800



PLANEJAMENT PMU-14
APROVAT EL 28/03/23

-  **1** SOL D'APROFITAMENT PRIVAT
Superfície = 2.894,50 m²
-  **2** RESERVA VIARI/EQUIPAMENT (MIN 30 %)
Superfície = 1.240,50 m²

TOTAL PARCELA = 4.135,00 m²



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEPI CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUEÑO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 14
PORTA DE CASTELLAR 2

C/ de la Terra Alta 97-99
08211 Castellar del Vallès

NOM PLÀNOL

PLANEJAMENT
VIGENT

FECHA: JULIOL 2023

Nº DE PLANO

05

ESCALA:

1:500



SUPERFICIE PARCELA = 4.135,00 m²
 PROPIETAT: TUEÑO, S.L.



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
 arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUEÑO, S.L.
 Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 14
 PORTA DE CASTELLAR 2**

C/ de la Terra Alta 97-99
 08211 Castellar del Vallés

NOM PLÀNOL

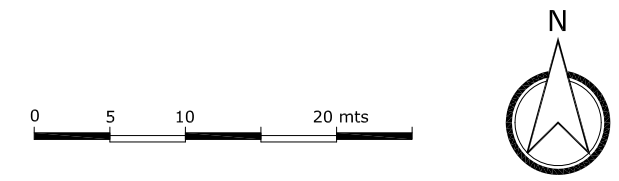
FINCA INICIAL



FECHA: JULIOL 2023

Nº DE PLANO

06

ESCALA:
 1:500



- 
1 Superficie = 2.894,50 m² (70% de l'àmbit)
 PROPIETAT: TUEÑO, S.L.
 - 
2 Superficie = 1.240,50 m² (30% de l'àmbit)
 PROPIETAT: AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÉS
- TOTAL PARCELA = 4.135,00 m²



QUADRE DE CONDICIONS URBANÍSTIQUES		
PLA DE MILLORA URBANA PMU-14 CASTELLAR DEL VALLÈS		
ZONIFICACIÓ	ZONA D'ACTIVITAT ECONOMICA, COMERCIAL/TERCIARI CODI 8b.	
TIPUS D'ORDENACIÓ:	Edificació aïllada en ordenació oberta amb espais lliures	
	ORDENANCES	PLA DE MILLORA
Superfície Parcela Mínima	2.000,00 m ²	2.894,45 m ²
Opusació màxima	39%	1.118,60 m ²
Sostre màxim	1,40 m ² sostre/m ² solar	4.052,30 m ²
Nombre de plantes	P.B. + 4 P.P.	P.B. + 4 P.P.
Alçada màxima	20,00 m	20,00 m
Separacions	A façana C/ Terra Alta: 10 m A façana C/ del Baix Camp: 10 m A façana Crta. de Sabadell: 10 m Als veïns: 5 m	A façana C/ Terra Alta: 10 m A façana C/ del Baix Camp: 10 m A façana Crta. de Sabadell: 10 m Als veïns: 5 m

1 Superfície = 2.894,50 m²
PROPIETAT: TUEÑO, S.L.



ESTUDIO DE ARQUITECTURA
Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE
JOSEPI CASANOVA BRIVA

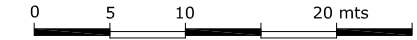
PROPIETARI
TUEÑO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 14
PORTA DE CASTELLAR 2
C/ de la Terra Alta 97-99
08211 Castellar del Vallès

NOM PLÀNOL
PARCEL·LA 1
CLAU 8b
FECHA: JULIOL 2023

Nº DE PLANO
08
ESCALA:
1:500



QUADRE DE CONDICIONS URBANÍSTIQUES			
PLA DE MILLORA URBANA PMU-14 CASTELLAR DEL VALLÉS			
ZONIFICACIÓ	ZONA VIARI/EQUIPAMENT CODI Er.		
TIPUS D'ORDENACIÓ:	Edificació aïllada		
	ORDENANCES	PLA DE MILLORA	
Superfície Parcela Mínima		1.240,50 m ²	
Opusació màxima	39%	484,90 m ²	
Sostre màxim	1,40 m ² sostre/m ² solar	1.736,70 m ²	
Nombre de plantes	Segons POUM	Segons POUM	
Alçada màxima	Segons POUM	Segons POUM	
Separacions	A façana C/ Terra Alta: 10 m Als veïns: 5 m	A façana C/ Terra Alta: 10 m Als veïns: 5 m	



2 Superfície = 1.240,50 m²
PROPIETAT: AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÉS



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEPI CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUEÑO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 14
PORTA DE CASTELLAR 2**

C/ de la Terra Alta 97-99
08211 Castellar del Vallés

NOM PLÀNOL

**PARCEL·LA 2
CLAU Er**

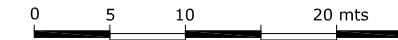
FECHA: JULIOL 2023



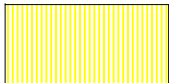


Nº DE PLANO

09

ESCALA:

1:500



-  FINCA ORIGINAL
 -  LIMIT ÀMBIT
 -  Superfície = 4.135,00 m²
FINCA ORIGINAL
PROPIETAT: TUEÑO, S.L.
 -  **1** Superfície = 2.894,50 m² (70% de l'àmbit)
FINCA RESULTANT 1
PROPIETAT: TUEÑO, S.L.
 -  **2** Superfície = 1.240,50 m² (30% de l'àmbit)
FINCA RESULTANT 2
PROPIETAT: AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS
- TOTAL FINCA = 4.135,00 m²