



Ajuntament de
Castellar del Vallès

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-12 “ANTIGA PLAYTEX”
DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

Desembre 2023

GMG

EQUIP REDACTOR

Joan Badia i Font, arquitecte

Georgina Beltran i Gràcia, arquitecta

Júlia Pueyo Castellvi, col·laboradora

ÍNDEX

1	MEMÒRIA.....	4
1.1	ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I BASES LEGALS. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ	4
1.1.1	ANTECEDENTS.....	4
1.1.2	BASES LEGALS	4
1.1.3	OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ	5
1.2	DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES	5
1.2.1	DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON	5
1.2.2	ORDENACIÓ I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES DEL POLÍGON QUE S'EXECUTA	6
1.3	RÈGIM DE LES CÀRREGUES PREEXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES.....	8
1.4	DRETS APORTATS I AFECTATS	8
1.4.1	RELACIÓ NOMINAL DE PROPIETARIS I INTERESSATS.....	8
1.5	DRETS RESULTANTS	9
1.5.1	CRITERIS DE DELIMITACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	9
1.5.2	CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	9
1.5.3	CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS QUE NO PODEN CONSERVAR-SE	10
1.5.4	CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	10
1.6	DESPESES I JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	10
1.6.1	DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ i de gestió.....	11
1.6.2	JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	11
2	QUADRES NUMÈRICS	13
3	DESCRIPCIÓ DE FINQUES APORTADES I RESULTANTS.....	16
3.1	DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES	16
3.2	DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	22
4	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	33
5	ANNEXOS.....	35
5.1	FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES APORTADES	35
5.2	NOTES SIMPLES DE LES FINQUES APORTADES.....	39
5.3	FITXA DEL PAU-12 "ANTIGA PLAYTEX"	41
5.4	JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DEL SÒL	43
5.5	GML DE LES FINQUES RESULTANTS (NOMÉS EN FORMAT DIGITAL).....	45

1 MEMÒRIA

1.1 ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I BASES LEGALS. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

1.1.1 ANTECEDENTS

El present projecte de reparcel·lació constitueix l'instrument d'execució de l'àmbit del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

El planejament vigent del municipi és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament el 24 de maig de 2016 i publicat al DOGC del 30 de novembre del mateix any 2016. El POUM delimitava sobre l'antiga fàbrica el PMU-07a "Can Turuguet", de 24.310 m² que abastava dos àmbits separats per la carretera de Sabadell amb l'objecte de transformar l'ús residencial i implantar-hi edificacions residencials.

Una part dels propietaris de dit sector amb activitat industrial, s'oposaven a les noves càrregues que comportava el seu desenvolupament atès a que ja van contribuir en el seu dia a sufragar les càrregues urbanístiques corresponents al situar-se dins del Pla parcial de la Bruguera polígon 1, del planejament anterior. D'aquesta manera, van interposar un procediment contenciós administratiu que en va resultar amb la nul·litat de ple dret de les previsions del POUM relatives al sector PMU-07a Can Turuguet (sentència ferma núm. 2371 dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya publicada al DOGC núm. 8404, de 7 de maig de 2021). En compliment de l'esmentada sentència, el sòl del sector de Can Turuguet ha de recuperar els usos precedents i la seva condició de sòl urbà consolidat, i conseqüentment, passa a tenir la classificació i qualificació que li atorgava el planejament general anterior al POUM.

Per tant, el planejament vigent de l'àmbit concret de l'antic sector PMU-07a va passar a ser el Pla general d'ordenació urbana (PGO), publicat el 16 de juliol de 1999. Aquest planejament classificava els dos subàmbits com a sòl urbà consolidat, i pel que fa al sòl d'aprofitament privat, atorgava als terrenys les qualificacions de clau 3.1 "sector Pla de Bruguera Pol I" i clau 7.2a "subzona d'indústria mitjana en edificació aïllada".

L'any 2021, l'Ajuntament de Castellar del Vallès va promoure i tramitar una Modificació puntual de POUM en una part d'aquest àmbit per possibilitar la seva transformació urbanística passant l'ús industrial a residencial, per assolir els objectius de la memòria social del POUM, consistents en ampliar el percentatge d'habitatges de protecció pública i el parc d'habitatges de lloguer del municipi. L'àmbit de modificació, de 16.883 m² de sòl, constitueix gairebé la totalitat de l'illa on es situava l'antiga fàbrica Playtex.

Aquesta Modificació de POUM, planejament vigent en aquest àmbit, és la que delimita el polígon d'actuació urbanística PAU-12 que és objecte del present projecte de reparcel·lació.

1.1.2 BASES LEGALS

El present projecte de reparcel·lació es redacta a l'empara de la següent normativa d'aplicació:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les Normes complementàries al reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la Llei Hipotecària i el seu Reglament, aprovat mitjançant Decret de 14 de febrer de 1947.
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.
- Real Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de sòl Estatal.

A més es complirà amb la resta de legislació sectorial vigent que sigui d'aplicació.

1.1.3 OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

El present projecte de reparcel·lació té per objecte el desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística PAU-12 "Antiga Playtex".

Tal i com determina es determina en els article 116 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i el Reglament que desenvolupa dita llei (DL305/2006), el present projecte garanteix:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic.
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant.

1.2 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES

1.2.1 DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON

La Modificació de POUM V de Castellar del Vallès, defineix el polígon d'actuació urbanística anomenat PAU 12 "Antiga Playtex", a executar mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Comprèn el sòl situat a ponent de la carretera B-124; a l'oest limita per la ronda Turuguet, a sud, amb el carrer J.V. Foix, a l'est, amb la carretera B-124 i a nord, amb l'altre part de la illa inclosa en el PMU-07b. Actualment no hi ja cap edificació dins de l'àmbit.

Dit polígon es troba en sòl urbà no consolidat i segons el planejament vigent té una superfície de 16.883 m². D'aquests s'inclouen 3.117 m² de vials públics i per tant el sòl computable a efectes d'aprofitament urbanístic és de 13.766 m².

Tanmateix, al desenvolupar el present projecte de reparcel·lació s'ha adaptat el límit del polígon a l'aixecament topogràfic realitzat l'any 2021, ajustant-lo als elements físics i límits de propietat reals (tanques, carrers, etc.), resultant-ne una superfície real total del polígon PAU-12 de 16.495,67 m².

En el plànol "01 – Situació" de la documentació gràfica es pot veure una imatge aèria de l'àmbit a reparcel·lar i el plànol "02 - Topogràfic i delimitació de la unitat de reparcel·lació" recull la delimitació de l'àmbit sobre l'aixecament topogràfic mencionat.

1.2.2 ORDENACIÓ I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES DEL POLÍGON QUE S'EXECUTA

La fitxa del PAU-12 es troba en l'Annex normatiu número 3 de la Modificació puntual V del POUM de Castellar del Vallès i en el present document s'adjunta en l'annex 3. Segons aquesta fitxa els objectius del polígon són els següents:

- Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila mitjançant la introducció de noves edificacions residencials que reforcin el model compacte del municipi.
- Definir l'ordenació de les noves edificacions que han d'esdevenir part de la nova façana de la carretera B-124.
- Assenyalar la xarxa viària necessària per a perllongar el carrer existent que connecti amb la trama urbana i donar accés als nous edificis residencials proposats.
- Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures que garanteixin la permeabilitat entre la carretera de Sabadell i la Ronda Llevant i, alhora, permetin un bon acord entre les noves edificacions i les edificacions existents a l'entorn de l'àmbit.
- Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a reserva d'equipament a la part sud-est de l'àmbit.

Les zones d'aprofitament privat estan qualificades com a zona residencial en ordenació oberta amb espais lliures, **clau 4b**. D'acord amb les directrius de la Memòria social del POUM de Castellar del Vallès, la Modificació de POUM estableix per a aquest polígon d'actuació urbanística una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del 85% del sostre residencial, un 30% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial genèrica, i un 55% serà de protecció oficial específica.

En referència a la qualificació de sistemes públics, el polígon conté les següents claus:

Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu

Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl

Sistema d'equipaments comunitaris, reserva d'equipaments, codi Er

A continuació es mostra un quadre amb el total de superfícies de la zonificació del PAU-12 una vegada ajustada a l'aixecament topogràfic:

	m2 sòl	%
SÒL PÚBLIC	11.340	68,7%
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	3.651	22,1%
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	6.086	36,9%
Sistema d'equipaments comunitaris, reserva d'equipaments, codi Er	1.604	9,7%
SÒL PRIVAT	5.156	31,3%
Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b	5.156	31,3%
TOTAL	16.496	100,0%

El sostre màxim edificable del polígon respecte el planejament vigent és de 19.656 m²st i el nombre màxim d'habitatges és de 214 unitats. El percentatge màxim de sostre destinat a habitatge és el 95% i el restant (5%) està destinat per a usos terciaris i comercials, concentrats únicament en la façana de la carretera de Sabadell. Aquest polígon d'actuació urbanística ha de reservar el 85% del sostre residencial total per a habitatges de protecció pública, del qual un mínim del 30% ha de ser destinat al règim genèric i el 55% restant a règim específic.

D'acord amb l'entrada en vigor del decret llei DL17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, la MPOUM que delimita el PAU-12 distribueix la reserva de l'habitatge de protecció oficial en règim genèric i específic. El règim genèric, quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat i el règim específic, quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries sigui només en règim d'arrendament. El decret presenta la determinació de que, en relació als valors de venda i rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial, es configura un sistema desagregat del nivell d'ingressos dels possibles usuaris i, per tant, sense modalitats que es fonamentin en aquests.

El quadre d'aprofitaments del polígon queda de la següent manera:

Edificabilitat total àmbit	19.656,00 m²st
Edificabilitat residencial	18.673,20 m ² st
Edificabilitat altres usos	982,80 m ² st
Sostre residencial protegit	15.872,22 m ² st HPO
habitatge protecció específica	10.270,26 m ² st 55%
habitatge protecció genèrica	5.601,96 m ² st 30%
Sostre residencial lliure	2.800,98 m ² st HLL

1.3 RÈGIM DE LES CÀRREGUES PREEXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES

El tractament de les càrregues es regeix pel que disposa el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, que contempla de forma detallada el tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució.

En aquest cas cal assenyalar que les finques o porcions de finca incloses en l'àmbit reparcel·lable estan lliures d'arrendataris i no hi ha activitats econòmiques en funcionament, per la qual cosa no ha estat necessari preveure cap partida per l'extinció de drets incompatibles ni reallotjaments.

1.4 DRETS APORTATS I AFECTATS

1.4.1 RELACIÓ NOMINAL DE PROPIETARIS I INTERESSATS

Es tracta d'una reparcel·lació amb propietari únic. Totes les finques incloses dins del polígon es troben inscrites al Registre de la propietat número 4 de Sabadell a nom de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, llevat una superfície de domini públic no inscrita:

1.- AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS, amb NIF P-0805000-G i domicili social al Passeig Tolrà 1, 08211 – Castellar del Vallès (Barcelona).

Finca registral 16.037 (finca aportada A1)

Finca registral 2.696 (finca aportada A2)

Finca registral 16.038 (finca aportada A3)

Finca de domini públic no inscrita al registre de la propietat (finca aportada A4)

En aquest apartat cal mencionar que de conformitat amb allò que disposa l'article 146.a) del Decret 305/2006, l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació serà títol suficient per a la immatriculació de les finques que no estiguessin inscrites i la rectificació de la seva extensió superficial o dels seus lindars o de qualsevol altre circumstància descrita sense necessitat de qualsevol altre requisit.

1.5 DRETS RESULTANTS

1.5.1 CRITERIS DE DELIMITACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Les zones d'aprofitament privat s'han delimitat seguint la qualificació indicada al planejament. La tipologia edificatòria de l'àmbit de reparcel·lació és la de bloc aïllat per tant s'ha procurat parcel·lar les finques resultants conservant blocs sencers. Totes les parcel·les compleixen els paràmetres mínims de parcel·la establerts a la normativa del POUM.

Tot i que la reparcel·lació és de propietari únic, s'ha ajustat l'adjudicació de la finca resultant que correspondria a la cessió d'aprofitament a una única parcel·la de manera que no hi hagi compensacions per excés o defecte d'adjudicació. El fet de tenir la cessió d'aprofitament en una única finca independent facilita també la gestió del sòl municipal que rep l'Ajuntament a través de l'execució del PAU, doncs té un tractament diferenciat de la resta respecte a càrregues d'urbanització, possibilitats d'alienació, etc.

Tot el sostre destinat a habitatge lliure de la unitat reparcel·lable, que en aquest cas és únicament del 15% es concentra també en una única finca resultant independent, coincidint amb la clau urbanística destinada a aquest règim.

Pel que fa al sostre destinat a altres usos, s'ha repartit en dues finques diferents situades al sud de l'àmbit i amb façana tant a la Ronda del Turuguet com també a l'interior d'illa. Per la dimensió de la superfície destinada a usos diferents al d'habitatge, s'ha considerat que era millor ubicar-la en un punt en relació directa amb els espais lliures de l'àmbit.

1.5.2 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

D'acord amb l'article 126 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 de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 del TRLUC.

El mètode de valoració a aplicar és el mètode residual estàtic, de conformitat amb el que preveu el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. D'acord amb l'article 40.1 del referit text legal estatal, en els supòsits d'operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació.

El valor de repercussió del sòl no urbanitzat obtingut és de **403,35 €/m²st en l'ús residencial lliure i 84,13 €/m²st per altres usos**. Pel que fa a l'habitatge protegit (tant de règim genèric com específic), el valor de repercussió del sòl no urbanitzat és de **184,46 €/m²st**. En l'annex 4 "Justificació de la valoració del sòl" es detalla com s'han obtingut aquests valors.

Amb aquests valors de repercussió, obtenim l'aprofitament total del polígon d'actuació (valors abans d'urbanitzar):

Valor del sòl sense urbanitzar (amb taxes)	m2 sostre	VRsu €/m2st	total
Residencial Illa tancada: lliure	2.801	403,35	1.129.771,67 €
Residencial illa tancada: habitatge protegit	15.872	184,46	2.927.856,97 €
Altres usos	983	84,13	82.679,42 €
Total PAU-12			4.140.308,07 €

Les finques resultants es descriuen detalladament en l'apartat "3.2 – Descripció de les finques resultants" del present document i es pot veure la seva delimitació al plànol "05 – Finques resultants" de la documentació gràfica. En l'apartat "2 – Quadres numèrics" del document s'indiquen els valors i superfícies de cada finca resultant i es referencien a la posterior adjudicació.

1.5.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS QUE NO PODEN CONSERVAR-SE

D'acord amb el que determina l'article 120.1 del TRLUC, les despeses d'indemnitzacions procedents de les construccions, plantacions, obres i instal·lacions que no poden conservar-se com a conseqüència de l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl, van a càrrec de les persones propietàries.

Dins de l'àmbit reparcel·ladori no hi ha edificacions ni plantacions, obres o instal·lacions que siguin objecte de valoració.

1.5.4 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Totes les finques resultants s'adjudiquen a l'Ajuntament de Castellar del Vallès degut a que es tracta d'una reparcel·lació de propietari únic. Si que s'han diferenciat les finques provinents dels seus propis drets patrimonials d'aquelles que rep en concepte de la cessió d'aprofitament obligatòria i gratuïta del 10% establerta per llei.

1.6 DESPESES I JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Com determina l'article 120 del TRLUC, les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris del polígon PAU-12 comprenen els conceptes següents:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic.
- Les indemnitzacions procedents de construccions que no es poden conservar, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de gestió.

- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals.

Les despeses d'urbanització únicament es carregaran a les finques resultants que l'Ajuntament de Castellar del Vallès rep en virtut dels seus drets patrimonials.

1.6.1 DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ I DE GESTIÓ

Les despeses d'urbanització del PAU-12 considerades són les següents:

- Pressupost d'execució del Projecte d'urbanització del polígon
- Imports reals de les despeses de la redacció del Projecte de reparcel·lació
- Imports estimats de la inscripció registral i altres despeses de gestió
- Imports estimats de la redacció i tramitació del Projecte d'urbanització

	import
Despeses d'urbanització:	
Pressupost d'execució material	2.236.102,02 €
Despeses generals i benefici industrial (19%)	424.859,38 €
Despeses de gestió:	
Projecte de reparcel·lació	9.800,00 €
Inscripció registral i altres despeses de gestió	4.000,00 €
Redacció i tramitació del PU	14.985,00 €
TOTAL DESPESES	2.689.746,40 €

1.6.2 JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació incorpora els següents costos:

Despeses d'urbanització.....	2.660.961,40 €
Despeses de gestió.....	28.785,00 €
TOTAL:	2.689.746,40 €

Els costos avaluats anteriorment s'imputaran a cada propietari en proporció al valor de les seves respectives finques adjudicades, en aquest cas únicament a l'Ajuntament de Castellar del Vallès quan actua com a propietari, juntament amb les compensacions per excés o defecte d'adjudicació.

En el Compte de Liquidació Provisional de la reparcel·lació, d'acord amb allò que disposa l'art. 149.1 del Decret 305/2006, s'especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte a què fa referència l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010.

Al respecte, l'article 154 de l'esmentat Decret 305/2006 estableix:

"154.1 Queden afectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar totes les persones titulars del domini o altres drets reals sobre les finques de resultat que resultin del projecte de reparcel·lació que constessin inscrits amb anterioritat a l'aprovació del projecte.

154.2 Les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació urbanística, queden afectades al pagament de:

a) El saldo de la liquidació definitiva.

b) L'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.

c) La quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.

154.3 Aquesta afecció s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa Urbanística."

En el mateix sentit es manifesta l'article 19 del Reial Decret 1093/1997.

Els saldos del compte de liquidació del projecte s'entendran provisionals fins que no s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. Les errades i omissions que s'hi adverteixin, així com les rectificacions que s'estimin procedents, es tindran en compte a la liquidació definitiva, però no suspendran l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats en el projecte (art. 149.2 del Decret 305/2006).

La liquidació definitiva es donarà quan es conclougui la urbanització de la unitat reparcel·lable, es produeixi la recepció de l'obra urbanitzadora, i, en tot cas, abans que transcorrin cinc anys des de l'acord aprovatori de la reparcel·lació. Tindrà exclusivament efectes econòmics i no podrà afectar la titularitat real sobre els terrenys (art. 162.1 i 2 del Decret 305/2006). Es tindran aleshores en compte els conceptes expressats a l'apartat tercer de l'article 162 d'aquest Decret.

Aquesta liquidació es sotmetrà a la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, sense que, però, sigui necessari el seu sotmetiment a informació pública (art. 162.4 del Decret 305/2006).

Castellar del Vallès, 15 de desembre de 2023

2 QUADRES NUMÈRICS

QUADRE 1. FINQUES APORTADES

Propietari	nº finca aportada	Finca registral	Sup. registral (m²)	Finca cadastral	Sup. cadastral (m²)	Sup. Real aportada (m²)	% sector	% drets inicials aportats
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS	A1	16.037	1.795,50	3866003DG2036N	1.782,51	1.782,59	11,47%	10,32%
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS	A2	2.696	14.107,50	3866002DG2036N	13.744,71	13.761,67	88,53%	79,68%
TOTAL APORTADES					15.527,22	15.544,26	100,00%	90,00%
DOMINI PÚBLIC	A3	16.038	-	-	-	716,69		
DOMINI PÚBLIC	A4	-	-	-	-	234,72		
TOTAL ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ						16.495,67		

QUADRE 2. DRETS APORTATS PER PROPIETARI

Propietari	nº finca aportada	Finca registral	Sup. registral (m²)	Finques cadastrals	Sup. cadastral (m²)	Sup. Real aportada (m²)	% sector	% drets inicials aportats
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS	A1 i A2	2.696 i 16.037	15.903,00	3866002DG2036N i 3866003DG2036N	15.527,22	15.544,26	100,00%	90,00%
TOTAL			15.903,00	-	15.527,22	15.544,26	100,00%	90,00%

QUADRE 3. FINQUES RESULTANTS

Nº finca resultant	Qualificació	Superfície sòl m²	m² sostre (m²)			TOTALS
			habitatge protegit	habitatge lliure	altres usos	
FINQUES AMB APROFITAMENT						
R1	4b	760,47	0,00	2.800,98	0,00	2.800,98
R2	4bhp*	1.518,55	5.233,57	0,00	263,43	5.497,00
R3	4bhp*	719,37	1.916,43	0,00	719,37	2.635,80
R4	4bhp*	1.440,67	5.510,00	0,00	0,00	5.510,00
R5	4bhp*	716,55	3.212,22	0,00	0,00	3.212,22
TOTAL		5.155,61	15.872,22	2.800,98	982,80	19.656,00
FINQUES SENSE						
Nº finca resultant	Qualificació	Superfície sòl				
R6	Er	1.603,74				
R7	Vpl	5.373,71				
R8	Vpl	712,10				
R9	Xcv/F	809,61				
R10	X	2.840,92				

QUADRE 4. VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT

Nº finca resultant	Qualificació	Superfície sòl m²	m² sostre (m²)				VRU €/m²st			Valor sòl urbanitzat (VRU)	VR €/m²st sense urbanitzar			Valor sòl sense urbanitzar (VRsU)
			habitatge protegit	habitatge lliure	altres usos	TOTALS	habitatge protegit	habitatge lliure	altres usos	€	habitatge protegit	habitatge lliure	altres usos	€
FINQUES AMB APROFITAMENT														
R1	4b	760,47	0,00	2.800,98	0,00	2.800,98	317,88	695,07	144,97	1.946.883,63 €	184,46	403,35	84,13	1.129.771,67 €
R2	4bhp*	1.518,55	5.233,57	0,00	263,43	5.497,00				1.701.830,44 €				987.567,92 €
R3	4bhp*	719,37	1.916,43	0,00	719,37	2.635,80				713.480,27 €				414.030,81 €
R4	4bhp*	1.440,67	5.510,00	0,00	0,00	5.510,00				1.751.511,91 €				1.016.397,95 €
R5	4bhp*	716,55	3.212,22	0,00	0,00	3.212,22				1.021.096,48 €				592.539,72 €
TOTAL		5.155,61	15.872,22	2.800,98	982,80	19.656,00				7.134.802,74 €				4.140.308,07 €

QUADRE 5. PROPOSTA D'ADJUDICACIONS PER PROPIETARI

PROPOSTA ADJUDICACIONS

Propietari	Qualificació urbanística	% drets aportats	Aprof. Adjudicable (no urbanitzat)	% finca	Finca adjudicada	Aprof. Adjudicat (no urbanitzat)	Diferència	% diferència
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (patrimonial)	4b	90,00%	3.726.277,26 €	100,00%	R1	3.726.277,26 €	0,00 €	0,00%
	4bhp*			100,00%	R2			
	4bhp*			100,00%	R4			
	4bhp*			100,00%	R5			
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (cessió)	4bhp*	10,00%	414.030,81 €	100,00%	R3	414.030,81 €	0,00 €	0,00%
Total			4.140.308,07 €			4.140.308,07 €	0,00 €	
Cessions								
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (cessió)					R6, R7, R8, R9 i R10			

QUADRE 6. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Propietari	Finca adjudicada	% participació VRS no urban	cost urbanització	compensacions	CLP (sense IVA)	IVA urbanització	CLP (IVA inclòs)
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (patrimonial)	R1, R2, R4 i R5	100,00%	2.689.746,40 €	0,00 €	2.689.746,40 €	564.846,74 €	3.254.593,15 €
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (cessió)	R3	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			2.689.746,40 €	0,00 €	2.689.746,40 €	564.846,74 €	3.254.593,15 €

Finca	Finca adjudicada	% participació VRS no urban	cost urbanització	compensacions	CLP (sense IVA)	IVA urbanització	CLP (IVA inclòs)
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (patrimonial)	R1	30,32%	815.505,42 €	0,00 €	815.505,42 €	171.256,14 €	986.761,55 €
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (patrimonial)	R2	26,50%	712.858,19 €	0,00 €	712.858,19 €	149.700,22 €	862.558,41 €
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (patrimonial)	R4	27,28%	733.668,63 €	0,00 €	733.668,63 €	154.070,41 €	887.739,04 €
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (patrimonial)	R5	15,90%	427.714,17 €	0,00 €	427.714,17 €	89.819,97 €	517.534,14 €
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (cessió)	R3	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		100,00%	2.689.746,40 €	0,00 €	2.689.746,40 €	564.846,74 €	3.254.593,15 €

3 DESCRIPCIÓ DE FINQUES APORTADES I RESULTANTS

3.1 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA A1

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **16.037** en el Registre de la Propietat de Sabadell 4.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data 10 de gener de 2011 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“URBANA: SOLAR, ZONA VERDA, finca P8 en la modificació del Projecte de Compensació del Pla Parcial de Ca N’Oliver, polígon A, de CASTELLAR DEL VALLÈS, de superfície MIL SET-CENTS NORANTA-CINC METRES CINQUANTA CENTÍMETRES QUADRATS. Limita: a l’Est, amb fàbrica Playtex; Sud, amb carrer J.V. Foix; Oest, amb Ronda de Ponent. Referència cadastral: no consta.”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Sabadell 4, al tom 3.658, llibre 354, foli 138, finca número 16.037, inscripció 1a.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3866003DG2036N0001DI

TITULAR: Pertany a l’AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES, per títol de compensació urbanística, per titularitat formalitzada en escriptura amb data 7 de maig del 2003, autoritzada a Castellar del Vallès, per l’Ajuntament de Castellar del Vallès, amb núm. de protocol 2003015471.

CÀRREGUES: LLIURE DE CÀRREGUES.

EDIFICIS: Sense edificacions ni instal·lacions existents.

OCUPACIÓ: Lliure d’arrendataris i ocupants.

SUPERFÍCIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 1.782,59 m2.

MENOR CABUDA: La superfície real de la finca aportada és 12,91 m2 menor (-0,72%) que la superfície registral que és de 1.795,50 m2, per la qual cosa, procedeix la inscripció de la menor cabuda.

FINCA APORTADA A2

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **2.696** en el Registre de la Propietat de Sabadell 4.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data 10 d'octubre de 2022 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“FINCA URBANA: Actualmente PORCION DE TERRENO, por DERRIBO de las edificaciones existentes, sita en el municipio de Castellar del Vallès, Carretera de Sabadell a Prats de Lluçanès y Carretera de Castellar al Molino de Busquets, de superficie UNA HECTAREA CUARENTA Y UNA AREAS CUARENTA Y SIETE METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: Por el Este, con la Carretera de Sabadell a Prats de Lluçanès; al Norte, en una regular y recta, con la finca de Miguel Turuguet, al Oeste, con la carretera de Castellar al Molino de Busquets y al Sur, con la finca de José Armengol Roca. Referencia Catastral número 3866002DG036N0001RI. Esta finca no està coordinada con el Catastro.”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Sabadell 4, al tom 4.256, llibre 576, foli 145, finca número 2.696, inscripció 20a.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3866002DG036N0001RI.

TITULAR: Pertany a l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS, per títol de cessió en mèrits d'escriptura autoritzada pel Notari de Sabadell Don Miguel Angel Benavides Almela en data 31 de Maig de 2021.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues

EDIFICIS: Sense edificacions ni instal·lacions existents.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

SUPERFÍCIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 13.761,67 m².

MENOR CABUDA: La superfície real de la finca aportada és 385,83 m² menor (- 2,73%) que la superfície registral que és de 14.147,50 m², per la qual cosa, procedeix la inscripció de la menor cabuda.

FINCA APORTADA A3

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **16.038** en el Registre de la Propietat de Sabadell 4.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data de 10 de gener del 2011 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“URBANA: TERRENY, de forma irregular, destinat a VIALITAT, finca P9 en la modificació del Projecte de Compensació del Pla Parcial de Ca n’Oliver, polígon A, de CASTELLAR DEL VALLÈS, de superfície NOU MIL SIS-CENTS VUITANTA-CINC METRES SEIXANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS. Limita: a l’Est, amb zona verda; Sud, amb zona verda i finques P1, P2, P3; al Nord amb finques, P1, P2, P3, P4; i a l’Oest, amb zona verda i finques P1, P3, P4, P5 i P6. Referència cadastral: no consta”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Sabadell 4, al tom 3658, llibre 354, foli 139, finca número 16.038, inscripció 1a.

REFERÈNCIA CADASTRAL: no consta

TITULAR: Pertany a l’AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS, per títol de compensació urbanística formalitzada per escriptura autoritzada en data 7 de maig de 2003. La finca està afectada com a vial.

CÀRREGUES: lliure de càrregues

OCUPACIÓ: lliure d’arrendataris i ocupants

APORTACIÓ: Aquesta finca s’inclou parcialment en el present Projecte de Reparcel·lació, doncs s’afecten 716,69 m² dels totals 9.685,65 m² que té. D’aquesta manera la finca matriu queda reduïda a 8.968,96 m².

FINCA SEGREGADA:

“URBANA. PORCIÓ DE TERRENY procedent de la finca registral número 16.038 inscrita en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4, amb una extensió de SET-CENTS SETZE METRES AMB SEIXANTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS. Limita a l’Est, amb la finca registral 16.037; Sud, amb finca destinada a vial públic, al Nord amb la resta de la finca de la que se segrega, i a l’Oest amb la resta de la finca de la que se segrega”

D’acord amb el que disposa l’art. 47 del Reglament hipotecari a continuació es descriu la resta de finca matriu indicant la superfície en què es redueix i els límits pels quals s’efectua la segregació.

Després de l’anterior segregació la finca matriu -registral 16.038 del Registre de la propietat de Sabadell número 4-, com resta, queda disminuïda en la seva cabuda en la superfície de la segregada, i amb la següent descripció:

RESTA DE LA FINCA MATRIU:

“URBANA: TERRENY, de forma irregular, destinat a VIALITAT, finca P9 en la modificació del Projecte de Compensació del Pla Parcial de Ca n’Oliver, polígon A, de CASTELLAR DEL VALLÈS, de superfície VUIT MIL NOU-CENTS SEIXANTA-VUIT METRES NORANTA-SIS DECÍMETRES QUADRATS. Limita: a l’Est, amb la finca que se segrega; Sud, amb zona verda i finques P1, P2, P3; al Nord amb finques, P1, P2, P3, P4; i a l’Oest, amb zona verda i finques P1, P3, P4, P5 i P6. Referència cadastral: no consta”

SUPERFÍCIE REAL APORTADA: La superfície aportada és de 716,69 m², coincident amb la superfície de la finca segregada.

FINCA APORTADA A4

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: URBANA: Finca destinada a vial públic del terme municipal de Castellar del Vallès. De forma irregular i de superfície DOS-CENTS TRENTA-QUATRE METRES QUADRATS I SETANTA-DOS DECÍMETRES QUADRATS (234,72 m²), es troba integrada pels següents trams de carrers:

Es troba integrat de forma parcial per la ronda del Turuguet i el carrer Josep Vicent Foix, delimitats el seu extrem septentrional per les finques aportades A1, A2 i A3 del PAU-12, i el seu extrem meridional per la seva confluència amb el carrer Josep Vicent Foix.

LLINDA:

Pel seu front Nord, mitjançant una línia de cent deu metres i trenta-sis centímetres, amb les finques aportades A3, A1 i A2 propietat de "l'Ajuntament de Castellar del Vallès".

Pel seu front Est, mitjançant línia d'un metre i noranta centímetres, amb la resta de la carretera de Sabadell no inclosa en la finca aportada.

Pel seu front Sud, mitjançant línia de cent deu metres i vuitanta-cinc centímetres, amb la resta del carrer de Josep Vicent Foix no inclòs en la finca aportada.

Pel seu front Oest, mitjançant una línia de dos metres i quaranta-tres centímetres, amb la resta de la ronda del Turuguet no inclosa en la finca aportada.

INSCRITA: Vial de domini públic no inscrit en el Registre de la Propietat.

En virtut de l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística", es sol·licita del Sr. Registrador de la Propietat que procedeixi a immatricular la finca de 1.250,80 m² destinada a vials, a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

REFERÈNCIA CADASTRAL: vials sense referència cadastral.

TITULAR: Domini públic de l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS, Passeig de Tolrà, nº 1
Amb C.I.F.: P-0-805-000-G

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

3.2 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

FINCA ADJUDICADA R1

SUPERFÍCIE: 760,47 m²
EDIFICABILITAT: 2.800,98 m²st (règim d'habitatge lliure)
QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 30,32%

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R1 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal regular rectangular. Ocupa una extensió superficial de SET-CENTS SEIXANTA METRES QUADRATS I QUARANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (760,47 m²).

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 21,11 metres amb finca de Miguel Turuguet, actualment sector PMU-07b.
Est: En una línia recta de 35,94 metres amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

Sud: En una línia recta de 21,13 metres amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

Oest: En una línia recta de 36,06 metres amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS** pels drets que deriven de l'aportació del 25,44% de les finques A1 i A2, corresponents a les finques registrals número 16.037 i 2.696 inscrites al Registre de la Propietat de Sabadell 4.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 134 del Text Refós d'Urbanisme, aquesta finca queda afectada, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de NOU-CENTS VUITANTA-SIS MIL SET-CENTS SEIXANTA-UN euros amb CINQUANTA-CINC cèntims **(986.761,55 .-€ IVA inclòs)**.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional d'aquesta finca és del **30,32%**.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **4b** Ordenació oberta, amb una edificabilitat màxima de 2.800,98 m² de sostre d'habitatge lliure i un total de 28 habitatges.

FINCA ADJUDICADA R2

SUPERFÍCIE: 1.518,55 m²

EDIFICABILITAT: 5.497,00 m²st (5.233,57 m²st HP règim genèric i 263,43 m²st d'altres usos)

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 26,50%

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R2 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de MIL CINQ-CENTS DIVUIT METRES QUADRATS I CINQUANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS (1.518,55 m²)

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 20 metres amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

Est: En una línia poligonal irregular de 81,02 metres amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

Sud: En una línia poligonal irregular de 30,62 metres amb les finques resultants R3 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès" i R8 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

Oest: En una línia recta de 72 metres amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari).

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS** pels drets que deriven de l'aportació del 28,53% de les finques A1 i A2, corresponents a les finques registrals número 16.037 i 2.696 inscrites al Registre de la Propietat de Sabadell 4.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 134 del Text Refós d'Urbanisme, aquesta finca queda afectada, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de VUIT-CENTS SEIXANTA-DOS MIL CINQ-CENTS CINQUANTA-VUIT euros amb QUARANTA-UN cèntims **(862.558,41 .-€ IVA inclòs)**.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional d'aquesta finca és-del **26,50%**.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **4bhp** Ordenació oberta amb ús d'espais comunitaris i Habitatge protegit, amb una edificabilitat màxima de 5.233,57 m² de sostre d'habitatge protegit en la modalitat de règim genèric i 263,43 m² de sostre d'altres usos.

FINCA ADJUDICADA R3

SUPERFÍCIE: 719,37 m²

EDIFICABILITAT: 2.635,80 m²st (368,39 m²st HP règim genèric, 1.548,04 m²st HP règim específic i 719,37 m²st d'altres usos)

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0,00 %

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R3 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal regular rectangular. Ocupa una extensió superficial de SET-CENTS DINOU METRES QUADRATS I TRENTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (719,37 m²).

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 19,98 metres amb les finques resultants R2 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès" i R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

Est: En una línia recta de 35,99 metres amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

Sud: En una línia recta de 19,99 metres amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari).

Oest: En una línia recta de 35,97 metres amb la finca resultant R8 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS** en concepte de cessió d'aprofitament.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de càrregues

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de **0,00%**.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **4bhp** Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit, distribuïnt-se de la següent manera: 368,39 m² de sostre d'habitatge protegit en la modalitat de règim genèric, 1.548,04 m² de sostre d'habitatge protegit en la modalitat de règim específic i 719,37 m² de sostre d'altres usos.

FINCA ADJUDICADA R4

SUPERFÍCIE: 1.440,67 m²

EDIFICABILITAT: 5.510 m²st (HP règim específic)

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 27,28%

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R4 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal regular rectangular. Ocupa una extensió superficial de MIL QUATRE-CENTS QUARANTA METRES QUADRATS I SEIXANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (1.440,67)

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 20,04 metres amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

Est: En una línia recta de 72 metres amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari).

Sud: En una línia recta de 19,96 metres amb les finques resultants R10 (clau SX Sistema viari) i R5 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès".

Oest: En una línia recta de 72,06 metres amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS** pels drets que deriven de l'aportació del 29,08% de les finques A1 i A2, corresponents a les finques registrals número 16.037 i 2.696 inscrites al Registre de la Propietat de Sabadell 4.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 134 del Text Refós d'Urbanisme, aquesta finca queda afectada, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de VUIT-CENTS VUITANTA-SET MIL SET-CENTS TRENTA-NOU euros amb QUATRE cèntims (**887.739,04.-€ IVA inclòs**).

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional d'aquesta finca és-del **27,28%**.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **4bhp** Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit, distribuint-se de la següent manera: 5.510,00 m² de sostre d'habitatge protegit en la modalitat de règim específic.

FINCA ADJUDICADA R5

SUPERFÍCIE: 716,55 m2

EDIFICABILITAT: 3.212,22 m2st (3.212,22 m2st HP règim específic)

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 15,90 %

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R5 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal regular rectangular. Ocupa una extensió superficial de SET-CENTS SETZE METRES QUADRATS I CINQUANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS (716,55 m2).

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 19,88 metres amb les finques resultants R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans) i R4 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès".

Est: En una línia recta de 36,06 metres amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari).

Sud: En una línia recta de 19,90 metres amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

Oest: En una línia recta de 36 metres R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS** pels drets que deriven de l'aportació del 16,95% de les finques A1 i A2, corresponents a les finques registrals número 16.037 i 2.696 inscrites al Registre de la Propietat de Sabadell 4.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 134 del Text Refós d'Urbanisme, aquesta finca queda afectada, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de CINC-CENTS DISSET MIL CINC-CENTS TRENTA-QUATRE euros amb CATORZE cèntims (**517.534,14.-€ IVA inclòs**).

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional d'aquesta finca és-del **15,90 %**.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **4bhp** Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit, distribuint-se de la següent manera: 3.212,22 m2s de sostre d'habitatge protegit en la modalitat de règim específic.

FINCA ADJUDICADA R6

SUPERFÍCIE: 1.603,74 m²

EDIFICABILITAT: -

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0,00 %

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R6 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de MIL SIS-CENTS TRES METRES QUADRATS I SETANTA-QUATRE DECÍMETRES QUADRATS (1.603,74 m²)

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 39,60 metres amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

Est: En una línia recta de 37,30 metres, amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari).

Sud: En una línia recta de 46,70 metres amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari).

Oest: En una línia recta de 37,60 metres, amb la finca resultant R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans).

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS** pels drets que deriven de l'aportació de la finca A2 i es correspon amb la finca registral núm. 2.696 inscrita al Registre de la Propietat de Sabadell 4.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No en té en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: Té un saldo zero en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **Er** Sistema d'equipaments/Reserva d'equipaments.

FINCA ADJUDICADA R7

SUPERFÍCIE: 5.373,71 m²

EDIFICABILITAT: sense edificabilitat

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0,00 %

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R7 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma irregular. Ocupa una extensió superficial de CINC MIL TRES-CENTS SETANTA-TRES METRES QUADRATS I SETANTA-UN DECÍMETRES QUADRATS (5.373,71 m²)

LIMITA:

Nord: En una línia poligonal irregular de 136,30 metres amb la finca resultant R1 (clau 4b Ordenació oberta amb espais comunitaris) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès" i el polígon d'actuació PMU-07b, límit de l'àmbit de reparcel·lació.

Est: En una línia poligonal irregular de 269,92 metres amb les finques resultants R10 (clau SX Sistema viari), R4 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès", R5 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès", i R6 (clau Er Sistema d'equipaments/Reserva d'equipaments) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès".

Sud: En una línia recta de 8,97 metres amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari).

Oest: En una línia poligonal irregular de 196,59 metres amb les finques resultants R10 (clau SX Sistema viari), R2 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès", R3 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès".

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No en té en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: Té un saldo zero en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **Vpl** Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans.

FINCA ADJUDICADA R8

SUPERFÍCIE: 712,10 m²

EDIFICABILITAT: sense edificabilitat

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0,00 %

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R8 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de SET-CENTS DOTZE METRES QUADRATS I DEU CENTÍMETRES QUADRATS (712,10 m²).

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 11,99 metres amb la finca resultant R2 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès".

Est: En una línia recta de 46,62 metres amb les finques resultants R2 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès" i R3 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès".

Sud: En una línia recta de 15,65 metres amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari).

Oest: En una línia poligonal irregular de 49,39 metres amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari).

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a **l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS** en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No en té en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: Té un saldo zero en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **Vpl** Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans.

FINCA ADJUDICADA R9

SUPERFÍCIE: 809,61 m²

EDIFICABILITAT: sense edificabilitat

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0,00 %

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R9 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal regular de format rectangular. Ocupa una extensió superficial de VUIT CENTS NOU METRES QUADRATS AMB SEIXANTA UN CENTÍMETRES QUADRATS (809,61 m²).

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 5,30 metres amb part de la carretera de Sabadell.

Est: En una línia recta de 168,50 metres amb part de la carretera de Sabadell.

Sud: En una línia recta de 3,53 metres amb la part de la carretera de Sabadell que conflueix amb el carrer de Josep Vicenç Foix.

Oest: En una línia recta de 168,44 metres amb la finca resultant R10 (clau SX Sistema viari).

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS** en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No en té en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: Té un saldo zero en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **Xcv/F** Sistema viari/Complement de vialitat/Sistema ferroviari.

FINCA ADJUDICADA R10SUPERFÍCIE: 2.840,92 m²

EDIFICABILITAT: sense edificabilitat

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0,00 %

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R10 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 12 "Antiga Playtex" de Castellar del Vallès.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular en forma còncava. Ocupa una extensió superficial de DOS MIL VUIT-CENTS QUARANTA METRES QUADRATS I NORANTA-DOS DECÍMETRES QUADRATS (2.840,92 m²).

LIMITA:

Nord: En una línia irregular de 462,02 m² amb el polígon d'actuació PMU-07b, límit de l'àmbit de reparcel·lació, i les finques resultants R7 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans), R2 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès", R8 (clau Vpl Sistema d'espais lliures/Sistema de places i jardins urbans), R3 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès", R6 (clau Er Sistema d'equipaments/Reserva d'equipaments) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès", R5 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès" i R4 (clau 4bhp Ordenació oberta amb espais comunitaris/Habitatge protegit) adjudicada a "l'Ajuntament de Castellar del Vallès".

Est: En una línia recta de 168,44 metres amb la finca resultant R9 (clau Xcv/F Sistema viari/Complement de vialitat/Sistema ferroviari).

Sud: En una línia recta de 111,25 metres amb part del carrer de Josep Vicenç Foix.

Oest: En una línia recta de 171,69 metres quadrats amb part de la Ronda del Turuguet.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No en té en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: Té un saldo zero en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **SX** Sistema viari.

4 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01 – Situació

02 – Topogràfic i delimitació de la unitat de reparcel·lació

03 – Finques aportades

04 – Planejament vigent

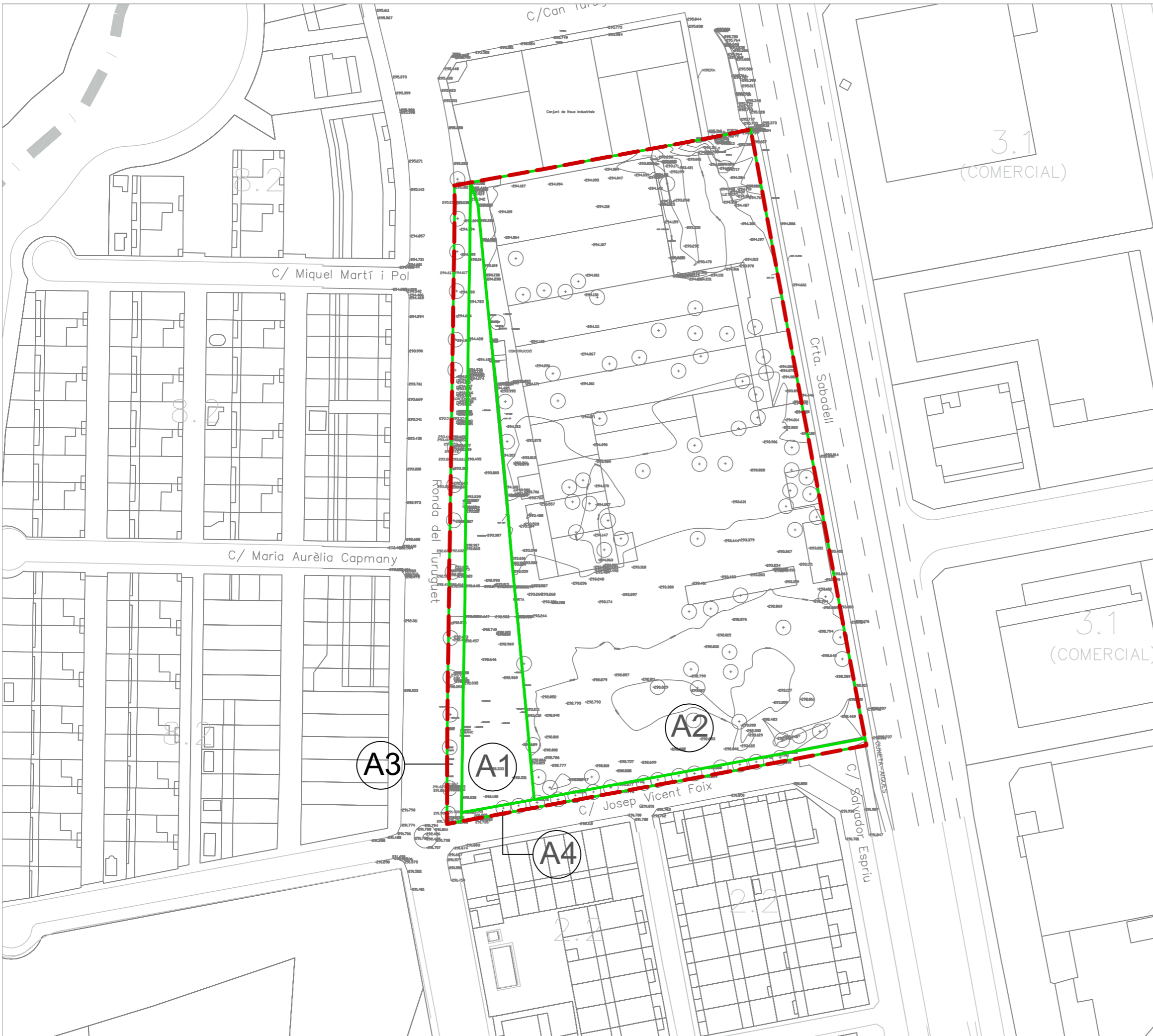
05 – Finques resultants

06 – Adjudicació de finques resultants

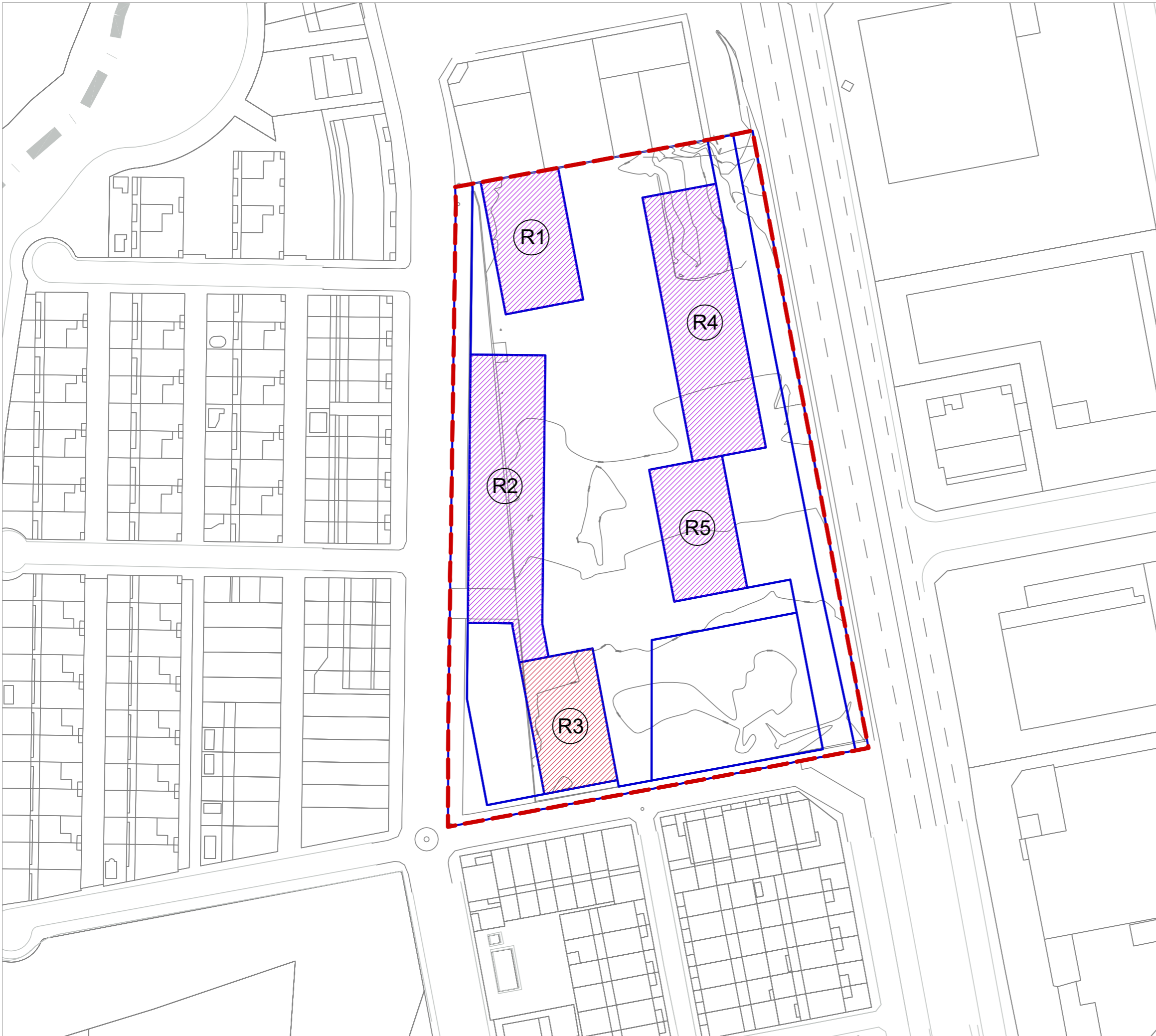
07 – Superposició de finques aportades i finques resultants





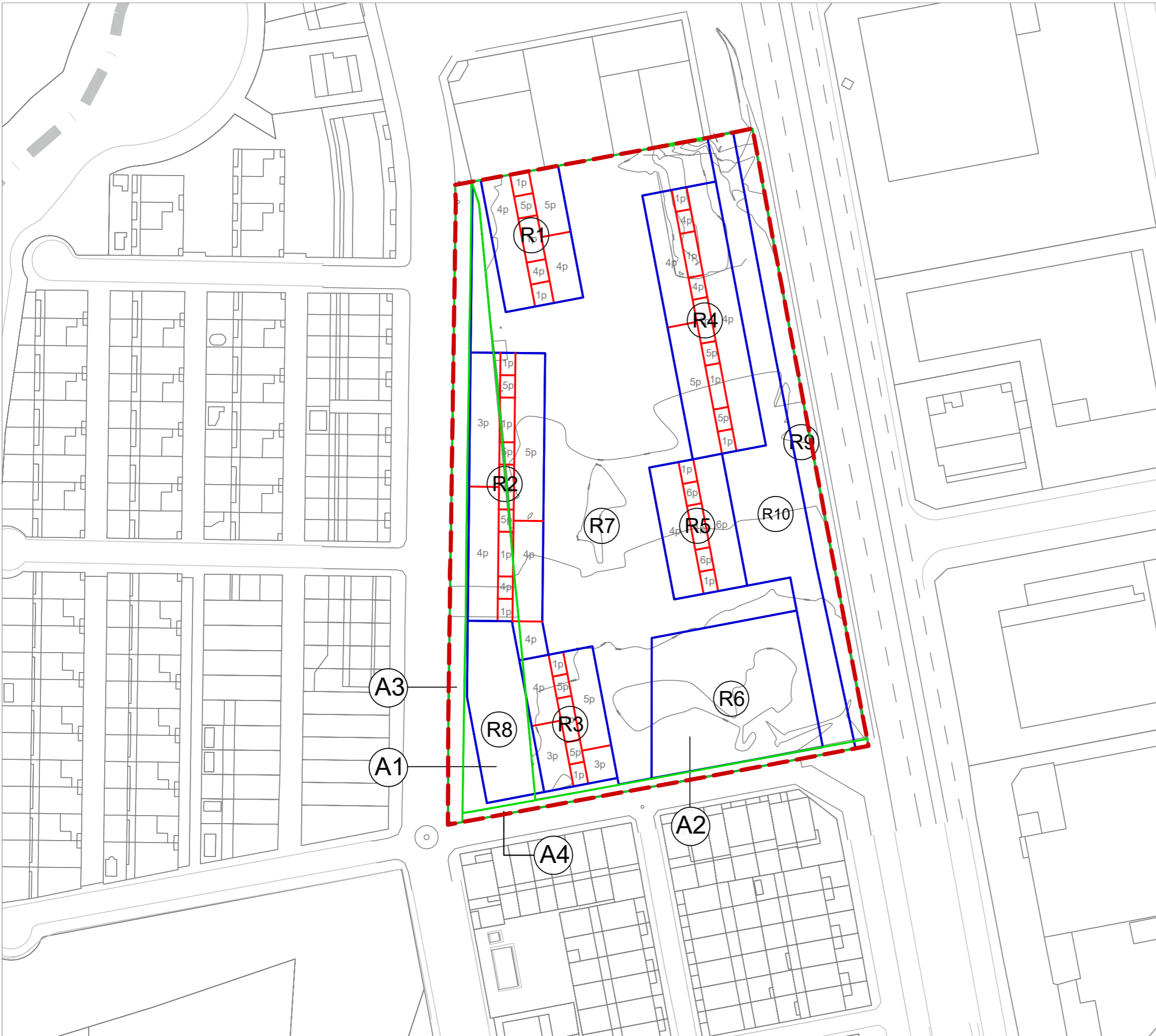




- A1** Finca aportada 1
Superfície aportada: 1.782,59 m²
- A2** Finca aportada 2
Superfície aportada: 13.761,67 m²
- A3** Finca aportada 3
Superfície aportada: 716,69 m²
- A4** Finca aportada 4
Superfície aportada: 234,72 m²



-  Ajuntament de Castellar del Vallés
(patrimonial)
-  Ajuntament de Castellar del Vallés
(cessió d'aprofitament)



— FINQUES APORTADES
— FINQUES RESULTANTS

--- ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ



5 ANNEXOS

5.1 FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES APORTADES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

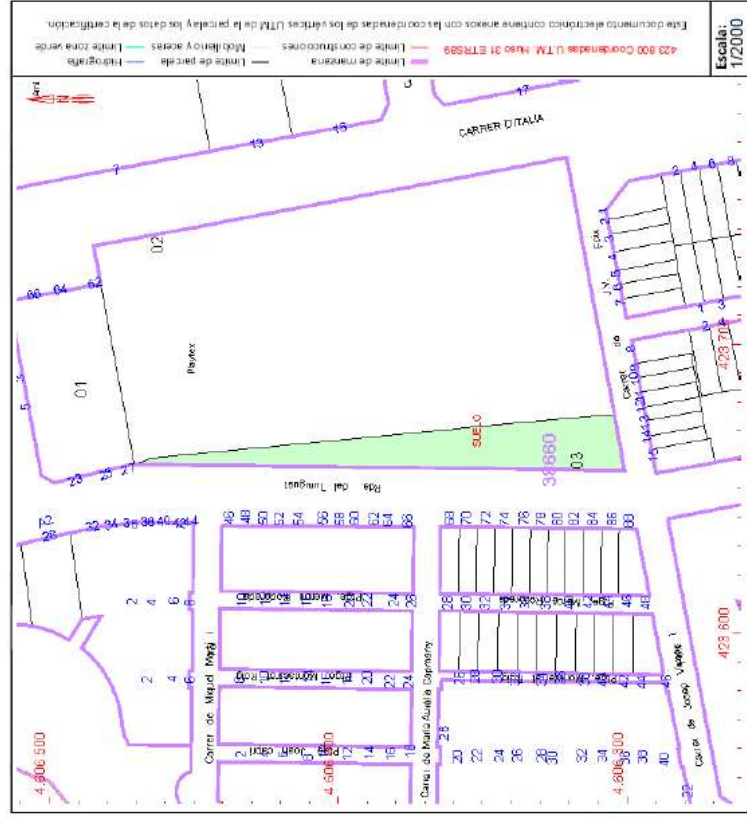
Referencia catastral: 3886003DG2036N0001D1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 RD PONENT Suelo
 08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.782 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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3866002DG2036N0001RI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

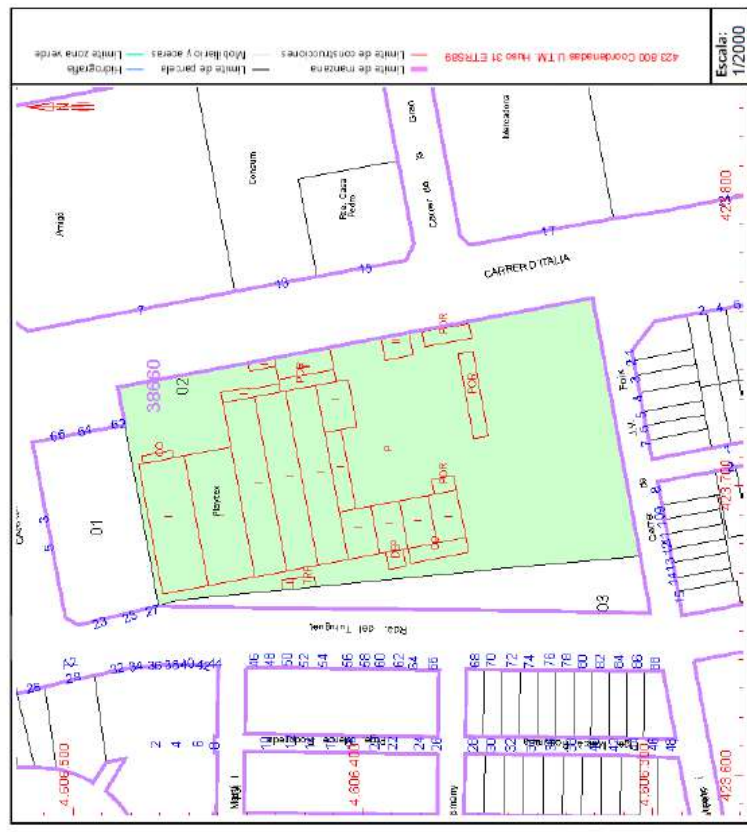
Localización:
 CR SABADELL
 08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 6.210 m2
Año construcción: 1968

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/BJOA	2.055
ALMACEN	1/BJOB	1.460
ALMACEN	1/ALJOB	750
OFICINA	1/ALJB	242
OFICINA	1/BJOD	277
OFICINA	1/BJOH	193
OFICINA	1/BJOF	680
COMERCIO	1/BJOE	77
ALMACEN	1/ALJOE	77
ALMACEN	1/BJOC	280
ALMACEN	1/ALJOC	139

PARCELA

Superficie gráfica: 13.745 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

5.2 NOTES SIMPLES DE LES FINQUES APORTADES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL 4
CALLE ALFONSO XIII, 31 PLANTA 2º
08202-SABADELL (BARCELONA)
937457508

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE

Solicitante: AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES

Nº Entrada:

Interés Legítimo: titular

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 16037

IDUFIR: 08125000434500

URBANA: SOLAR, ZONA VERDA, finca P8 en la modificació del Projecte de Compensació del Pla Parcial de Ca N'Oliver , poligon A, de CASTELLAR DEL VALLES, de superficie MIL SET-CENTS NORANTA-CINC METRES CINQUANTA DECIMETRES QUADRATS. Limita: a l'Est, amb fàbrica Playtex; Sud, amb crrer J.V. Foix; Oest, amb Ronda de Ponent. Referencia cadastral: no consta.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compensación urbanística. Formalizada en escritura con fecha 07/05/03, autorizada en CASTELLAR DEL VALLES, AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES, nº de protocolo 2003015471. Inscripción: 1ª Tomo: 3.658 Libro: 354 Folio: 138 Fecha: 04/08/2003	P0805000G	3658	354	138	1

Esta finca esta afectada como zona verda.

CARGAS

LIBRE DE CARGAS.

NO SE COMPRENEN EN ESTA NOTA LOS ASIENTOS CADUCADOS.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



Información Registral expedida por

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4
Carretera de Barcelona nº 71 - SABADELL
tlfno: 0034 937457508

correspondiente a la solicitud formulada por

AJUNTAMENT CASTELLAR DEL VALLÈS

con DNI/CIF: P0805000G



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F32CF04P1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Solicitante:

Nº Entrada:

Interés Legítimo:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 2696

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000248299

FINCA URBANA: Actualmente PORCION DE TERRENO, por DERRIBO de las edificaciones existentes, sita en el municipio de Castellar del Vallès, Carretera de Sabadell a Prats de Lluçanès y Carretera de Castellar al Molino de Busquets, de superficie UNA HECTAREA CUARENTA Y UNA AREAS CUARENTA Y SIETE METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: Por el Este, con la Carretera de Sabadell a Prats de Lluçanès; al Norte, en una regular y recta, con la finca de Miguel Turuguet; al Oeste, con la carretera de Castellar al Molino de Busquets y al Sur, con la finca de José Armengol Roca. Referencia Catastral número 3866002DG2036N0001RI. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES		P0.805.000-G	4256	576	145 20

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 31/05/21, autorizada en CASTELLAR DEL VALLÈS, por DON MIGUEL ANGEL BENAVIDES ALMELA, nº de protocolo 1126.

Inscripción: 20ª Tomo: 4.256 Libro: 576 Folio: 145 Fecha: 01/07/2021

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

CARGAS

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA por OTROS)

SERVIDUMBRE DE PASO de corriente eléctrica colocación de apoyos y tendido de conductores y la necesaria para la construcción, vigilancia y conservación de la línea de transportes de energía eléctrica de Terrassa a Castellar del Vallés, a favor de la Cooperativa de Fluido Electrico según la inscripción 26ª, de la finca 492 al folio 41 del tomo 516 libro 53 de Castellar del Vallès.

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 07 de febrero de 2019. Según nota al margen de la Inscripción: 19

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 01 de julio de 2021. Según nota al margen de la Inscripción: 20

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 30 de mayo de 2022. Según nota al margen de la Inscripción: 21

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

Número 200 del Diario 92 de fecha 20/09/2022, EXTINCIO SERVITUD del notario DON MIGUEL ANGEL BENAVIDES ALMELA.

Se presenta **TELEMATICAMENTE**, a las dieciséis horas y doce minutos, copia de la escritura otorgada en **CASTELLAR DEL VALLÈS** el veinte de septiembre del año dos mil veintidós número de protocolo 1749/2.022 del Notario **DON MIGUEL ANGEL BENAVIDES ALMELA**, por la que **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L. UNIPERSONAL CANCELA** la servidumbre que grava la finca número 2696 de Castellar del Valles **CARRETERA DE SABADELL 1**. El presentante es **MIGUEL ANGEL BENAVIDES ALMELA**.

Clase de Incidencia Suspensión de la Calificación de fecha 20/09/2022

SUSPENDIDA la calificación del documento presentado, por no constar ni la presentación del mismo en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados / Sucesiones y Donaciones. Sabadell veinte de septiembre del año dos mil veintidós.

Clase de Incidencia Aportación de documentación para subsanación de fecha 07/10/2022

Aportado por MIGUEL ANGEL BENAVIDES ALMELA, copia auténtica en soporte papel; autoliquidado el impuesto. Sabadell a siete de octubre del año dos mil veintidós.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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 los Registros y del Notariado 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 ejercerlos 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

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL 4
CALLE ALFONSO XIII, 31 PLANTA 2º
08202-SABADELL (BARCELONA)
937457508

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE

Solicitante: AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES

Nº Entrada:

Interés Legítimo: titular

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 16038

IDUFIR: 08125000434517

URBANA: TERRENY, de forma irregular, destinat a VIALITAT, finca P9 en la modificacio del Projecte de Compensacio del Pla Parcial de Ca N'Oliver , poligon A, de CASTELLAR DEL VALLES, de superficie NOU MIL SIS-CENTS VUITANTA-CINC METRES SEIXANTA CINC DECIMETRES QUADRATS. Limita: a l'Est, amb zona verda; Sud, amb zona verda i finques P1, P2, P3; al Nord amb finques, P1, P2, P3 P4; i a l'Oest, amb zona verda i finques P1, P3, P4, P5 i P6. Referencia cadastral: no consta.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compensacion urbanistica. Formalizada en escritura con fecha 07/05/03, autorizada en CASTELLAR DEL VALLES, AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES, nº de protocolo 2003015471. Inscripción: 1ª Tomo: 3.658 Libro: 354 Folio: 139 Fecha: 04/08/2003	P0805000G	3658	354	139	1

Esta finca esta afectada como vial.

CARGAS

LIBRE DE CARGAS.

NO SE COMPRENEN EN ESTA NOTA LOS ASIENTOS CADUCADOS.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



5.3 FITXA DEL PAU-12 “ANTIGA PLAYTEX”

5. ANNEXES NORMATIUS

Els annexes normatius del POUM modificats per la Modificació puntual V són els següents:

- Annex 2. Fitxa Codi PMU-07a Turuguet A.
- Annex 3. Fitxa Codi PAU-12 antiga Playtex.

5.1. Annex 2. Fitxa Codi PMU-07a Pla Millora Urbana Can Turuguet A

S'elimina per transformar-se en el Polígon d'actuació Urbanística PAU-12 Antiga Playtex.

5.2. Annex 3. Fitxa Codi PAU-12 Polígon d'actuació urbanística antiga Playtex

Text modificat:

1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat a ponent de la carretera B-124: a l'oest, per la Ronda Turuguet; al sud, pel carrer J.V. Foix; a l'est, per la carretera B-124; i al nord, per l'altre part de l'illa inclosa en el PMU-07b.

La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 16.883 m². Dins l'àmbit s'inclouen 3.117 m² de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 13.766 m².

2. Objectius:

a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.

b) Definir l'ordenació de les noves edificacions que han d'esdevenir part de la nova façana de la carretera B-124.

c) Assenyalar la xarxa viària necessària per a perllongar el carrer existent que connecti la trama urbana i donar accés als nous edificis residencials proposats.

d) Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures que garanteixin la permeabilitat entre la carretera de Sabadell i la Ronda Llevant i, alhora, permetin un bon acord entre les noves edificacions i les edificacions existents a l'entorn de l'àmbit.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a reserva d'equipament a la part sud-est de l'àmbit.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sol públic:	11.684 m ²	69,21%	
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	3.846m ²	22,78%	
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	6.229 m ²	36,90%	
Sistema d'equipaments comunitaris, reserva d'equipaments, codi Er	1.609 m ²	9,53%	
Sòl privat:	5.199 m ²	30,79%	
Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.	5.199m ²	30,79%	10,19%

b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública:

D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 85% del sostre residencial, un 30% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial genèrica, i un 55% serà de protecció oficial específica.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

c) Sostre edificable màxim:

El sostre màxim que es pot realitzar en aquest polígon d'actuació és de 19.656 m², el 95,00% del qual (18.673 m²) està destinat a sostre per habitatge i el restant per a usos terciaris i comercials, concentrats, únicament, a la façana de la carretera de Sabadell.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

d) Nombre màxim d'habitatges:

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	18.614	m ² st	superfície	habitatges:
residencial lliure	2.792	m ² st	15,00%	100 28
habitatge protecció específica	10.238	m ² st	55,00%	85 120
habitatge protecció genèrica	5.584	m ² st	30,00%	85 66
Total habitatges				214

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. El símbol "hp", afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística en els que el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit establert en el punt 3.b) d'aquesta fitxa normativa.*

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Qualsevol modificació que es pugui plantejar de la ordenació haurà tenir en compte que l'accés de les parcel·les adjacents a la carretera B-124 s'ha de resoldre mitjançant calçades laterals a càrrec del sector, prolongant les existents, i que el gàlib edificatori ha de mantenir respecte aquesta carretera l'alineació consolidada en els trams consecutius.

4. *Condicions de gestió i 'execució:*

- a) *El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.*
- b) *Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:*
 - *fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;*
 - *internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;*
 - *internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).*
 - *internalitzar les despeses relatives a la canalització i soterrament de la capçalera del torrent que travessa l'àmbit del sector.*
- c) *L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.*
- d) *A les zones de protecció de la carretera B-124 s'hauran de respectar les limitacions fixades en el títol IV del Text refós de la Llei de carreteres i en el títol IV del Reglament general de carreteres, relatiu al règim d'ús i protecció. Caldrà que el sistema de drenatge de l'àmbit sigui independent del de la carretera B-124 i caldrà garantir que no s'hi vessarà aigua a la calçada.*
- e) *S'haurà d'acreditar en el projecte de les edificacions que se situïn en els sòls adjacents al traçat del futur perllongament de la línia d'FGC que aquestes no en dificulten l'execució ni en condicionen la seva explotació. Caldrà també garantir tècnicament en aquestes edificacions uns límits de vibracions i uns mínims de qualitat acústica.*
- f) *El projecte d'urbanització del polígon d'actuació PAU-12 haurà d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona. Aquest projecte d'urbanització i els projectes de les edificacions que se situïn en la zona d'influència del perllongament de la línia d'FGC hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat*
- g) *Caldrà sol·licitar la corresponent autorització de connexió al Consorci Besòs Tordera, com administració actuant, per la connexió al sistema de sanejament en alta de Castellar del Vallès.*

5. *Règim transitori d'edificació i usos:*

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 57 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

5.4 JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DEL SÒL

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-12 'ANTIGA PLAYTEX' DE
CASTELLAR DEL VALLÈS**

Desembre 2023

ANNEX 4 – JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DEL SÒL

GMG

D'acord amb el què estableix l'article 37 del TRLU, l'aprofitament urbanístic és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. Les regles de ponderació de l'aprofitament en un àmbit d'actuació urbanística comporten que, quan el planejament preveu diferents zones o usos diferents dins una mateixa zona, com és el cas del PAU que s'executa, cal establir un valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna (art. 37.5 TRLU).

El mètode de valoració a aplicar és el mètode residual estàtic, de conformitat amb el que preveu el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. D'acord amb l'article 40.1 del referit text legal estatal, en els supòsits d'operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació. Al seu torn, l'article 37.1 del TRLS, que estableix les regles per a la valoració del sòl urbanitzat, es remet al citat mètode residual estàtic.

Per tant, per tal d'estimar el valor residual de cadascun dels usos previstos en el planejament que s'executa, cal emprar la següent fórmula que, per al mètode residual estàtic, es recull a l'article 23 b) del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

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.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És 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.

Valors de venda

Per calcular el valor de venda per l'ús d'habitatge lliure, s'han considerat les mostres del mercat immobiliari geogràficament comparables i de característiques similars, a data del present document:

Nº	Tipus	Localització	Nº Habitacions	Superfície constr.	Valor oferta	€/m²st (venda)	Antiguitat	% antiguitat	Coef. reductor	Vv/(1-B·f) *	€/m² sostre finals
1	OBRA NOVA	Plurifamiliar Ronda de Tolosa, s/n	3	107	233.000	2.177,57	0	2.023	0,0000	233.000	2.177,57
2	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	3	123	272.000	2.211,38	2.007	15	0,0863	292.172	2.375,38
3	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	3	95	228.000	2.400,00	2.000	22	0,1342	255.422	2.688,65
5	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	3	89	249.000	2.797,75	2.006	16	0,0928	268.968	3.022,11
6	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	4	122	259.000	2.122,95	1.994	28	0,1792	302.344	2.478,23
7	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	3	113	249.000	2.203,54	2.005	17	0,0995	270.535	2.394,11
8	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	3	111	220.000	1.981,98	1.994	28	0,1792	256.817	2.313,67
9	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	3	62	149.000	2.403,23	2.000	22	0,1342	166.921	2.692,27
10	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	2	81	246.000	3.037,04	2.005	17	0,0995	267.275	3.299,69
11	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	3	94	238.000	2.531,91	2.005	17	0,0995	258.583	2.750,89
12	Obra Nova	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	4	98	248.900	2.539,80	2.000	22	0,1342	278.836	2.845,26
13	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	4	90	249.900	2.776,67	2.000	22	0,1342	279.956	3.110,62
15	Segona mà	Plurifamiliar Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné	4	114	299.000	2.622,81	2.005	17	0,0995	324.859	2.849,64
MITJANA TOTAL			3	100	241.600	2.447				265.822,10	2.692,16

A les mostres anteriors d'habitatges plurifamiliars de segona mà, se'ls ha aplicat un coeficient d'antiguitat i d'estat de conservació per tal d'obtenir el valor d'aquesta tipologia en el cas que fossin d'obra nova. Amb això, s'obté que el **valor de venda mig d'habitatge lliure d'obra nova** és de **2.692,16 €/m²**.

Per altra banda, tenint en compte l'entrada en vigor del DL 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial, pel que fa a la tipologia **d'habitatge protegit** de règim general s'ha partit del preu màxim de venda aplicable al municipi de Castellar del Vallès (zona geogràfica A), tenint en compte un coeficient de 0,75 entre superfície construïda i superfície útil.

$$2.385,63 \text{ €/m}^2\text{st (útil)} \times 0,75 = \mathbf{1.789,22 \text{ €/m}^2\text{st (construït)}}$$

L'anterior decret mencionat presenta la determinació de que, en relació als valors de venda i rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial, cal configurar un sistema desagregat del nivell d'ingressos dels possibles usuaris i, per tant, sense modalitats que es fonamentin en aquests. D'aquesta manera en el PAU-12 es mantindria el 85% d'habitatge de protecció oficial que determina el planejament però sense distingir-se'n règims.

Pel que fa al **sostre d'activitats**, s'ha partit de les següents mostres d'oferta en situacions comparables de locals comercials i oficines:

Nº	Tipus	Localització	Nº Habitacions	Superfície constr.	Valor oferta	€/m²st (venda)	Antiguitat	% antiguitat	Coef. reductor	Vv/(1-B·f) *	€/m² sostre finals
1	Segona mà Local	Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné		90	109.000	1.211,11	2.003	19	0,1131	119.843	1.331,59
2	Segona mà Local	Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné		30	42.000	1.400,00	2.000	22	0,1342	47.051	1.568,38
3	Segona mà Local	Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné		80	100.000	1.250,00	2.000	22	0,1342	112.027	1.400,34
4	Segona mà Local	Espai Tolra, Els Pedrissos, Can Carné		90	107.100	1.190,00	2.000	22	0,1342	119.981	1.333,12
MITJANA TOTAL				73	89.525	1.263				92.974	1.408,36

Per tant, de les mostres considerades en resulta un valor de **venda mig de local d'activitat de 1.408,36 €/m²st.**

Cost de construcció

En l'estimació del costs de construcció, s'han pres de referència els valors del "Boletín Económico de la Construcción (BEC)" en data del projecte, incloent el benefici industrial, honoraris tècnics, llicències d'edificació, costos de seguretat i salut i les despeses generals per cada tipologia.

COST CONSTRUCCIÓ HABITATGE LLIURE

	Cost €/m²st
Cost d'execució material	971,88 €
Benefici ind. I despeses generals	242,97 €
Honoraris, permisos, S i S.	160,97 €
	1.375,82 €

COST CONSTRUCCIÓ HABITATGE PROTEGIT PB+4

	Cost €/m²st
Cost d'execució material	833,12 €
Benefici ind. I despeses generals	208,28 €
Honoraris, permisos, S i S.	131,74 €
	1.173,14 €

Pel que fa al **cost de construcció dels locals amb altres usos**, s'ha considerat un cost de **938,38 €/m²st** (un 70% del cost de construcció de l'habitatge lliure).

Valors de repercussió

Amb aquestes consideracions, i aplicant el coeficient K que hem descrit (1,3 en la tipologia d'habitatge lliure i altres usos però 1,20 en la tipologia d'habitatge protegit), els valors de repercussió obtinguts aplicant el mètode residual són els següents:

Per a la tipologia **d'habitatge lliure:**

V venda: 2.692,16 €/m²st

V construcció: 1.375,82 €/m²st

VRS = 2.692,16 €/m²st / 1,3 – 1.375,82 €/m²st

VRS: 695,07 €/m²st

Per a la tipologia **d'habitatge protegit:**

V venda: 1.789,22 €/m²t

V construcció: 1.173,14 €/m²st

VRS = 1.789,22€/m²st / 1,2 – 1.173,14 €/m²st

VRS: 317,88 €/m²st

Per a la **tipologia d'altres usos:**

V venda: 1.408,36 €/m²st

V construcció: 938,38 €/m²m²st

VRS = 1.408,36€/m²st / 1,3 – 938,38 €/m²st

VRS: 144,97 €/m²st

Despeses d'urbanització pendents:

D'acord amb l'article 22.3 del RVLS, en les parcel·les que no estiguin completament urbanitzades es descomptaran del valor del sòl calculat en l'apartat anterior la totalitat els costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

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

On:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en €.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

D'acord amb els paràmetres del planejament que es proposa, les càrregues adscrites al sector de PAU-15 "Molí d'en Canyer – Cooperativa" serien les següents:

a) *Costos d'urbanització interns del sector*

Segons el pressupost del projecte d'urbanització les despeses **sumarien un import provisional total de 2.689.746,40 € (PEM sense IVA).**

b) *Despeses de gestió*

El desenvolupament d'aquest sector porta associades càrregues derivades de la formulació i tramitació dels instruments urbanístics necessaris per al seu desenvolupament:

- Redacció i tramitació del projecte de reparcel·lació
- Aixecament topogràfic de l'àmbit
- Inscripció registral i altres despeses de gestió
- Redacció i tramitació del Projecte d'urbanització

Els honoraris corresponents a aquestes despeses de gestió, fins a la finalització de les obres i liquidació de la Junta de compensació, s'estimen en **28.785 €.**

En resum, el total de càrregues derivades de l'actuació és el següent:

	import
Despeses d'urbanització:	
Pressupost d'execució material	2.236.102,02 €
Despeses generals i benefici industrial (19%)	424.859,38 €
Despeses de gestió:	
Projecte de reparcel·lació	9.800,00 €
Inscripció registral i altres despeses de gestió	4.000,00 €
Redacció i tramitació del PU	14.985,00 €
TOTAL DESPESES	2.689.746,40 €

El **valor total del sòl urbanitzat (VR)** del polígon PAU-12 considerant els aprofitaments totals per ús i els valors de repercussió, és el següent:

Valor del sòl urbanitzat	m ² st	VR €/m ² st	€	%
Residencial Illa tancada: lliure	2.801	695,07	1.946.883,63 €	27,29%
Residencial illa tancada: habitatge protegit	15.872	317,88	5.045.441,45 €	70,72%
Altres usos	983	144,97	142.477,65 €	2,00%
Total polígon	19.656		7.134.802,74 €	100,00%

Si a aquest valor del sòl urbanitzat li descomptem les càrregues comentades anteriorment, obtenim el **valor del sòl sense urbanitzar (VRsu)** per tipologia:

Valor del sòl sense urbanitzar	m2 sostre	VRsu €/m2st	total	%
Residencial Illa tancada: lliure	2.801	433,04	1.212.928,76 €	27,29%
Residencial illa tancada: habitatge protegit	15.872	198,04	3.143.362,52 €	70,72%
Altres usos	983	90,32	88.765,06 €	2,00%
Total polígon			4.445.056,33 €	100,00%

A aquest valor se li ha d'aplicar la taxa lliure de risc i la prima de risc de la promoció. La taxa lliure de risc, a efectes de determinar el benefici de la promoció, es considera 3,33% (rendiment intern actual en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys). La taxa lliure de risc, a efecte de determinar el benefici de la promoció de sòl, es considera del 8%, atenent a l'ús i tipologia atribuïts per l'ordenació urbanística, d'acord amb l'Annex IV del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl.

Amb aquestes consideracions, els valors del sòl sense urbanitzar, per tipologia són els següents:

VRso residencial lliure: 403,35 €/m²st

VRso residencial protegit: 184,46 €/m²st

VRso altres usos: 84,13 €/m²st

Tenint en compte l'edificabilitat de la zona segons la tipologia edificatòria, el **valor del sòl sense urbanitzar (VRsu) del PAU-12**, és el següent:

Valor del sòl sense urbanitzar (amb taxes)	m2 sostre	VRsu €/m2st	total
Residencial Illa tancada: lliure	2.801	403,35	1.129.771,67 €
Residencial illa tancada: habitatge protegit	15.872	184,46	2.927.856,97 €
Altres usos	983	84,13	82.679,42 €
Total PAU-12			4.140.308,07 €

5.5 GML DE LES FINQUES RESULTANTS (NOMÉS EN FORMAT DIGITAL)

