

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE PROPIETARI ÚNIC  
DEL POLÍGON DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA  
GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FÀBRICA METALARTE A  
SANT JOAN DESPÍ**

Expedient: 2015.10  
Situació: avinguda de Barcelona cantonada al carrer de Rius i Taulet  
Àmbit antiga fàbrica Metalarte  
Població: Sant Joan Despí (Barcelona)  
Sol·licitant: EDBALNU, SL

**0. ÍNDEX**

<b>0. ÍNDEX.....</b>	<b>2</b>
<b>I. MEMÒRIA.....</b>	<b>3</b>
1.- ANTECEDENTS .....	3
2.- RELACIÓ D'INTERESSATS .....	4
2.1 PROPIETARIS.....	4
2.2 ALTRES INTERESSATS .....	4
3.- BASES LEGALS I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ.....	5
4.- REPARCEL·LACIÓ PROPIETARI ÚNIC. ....	6
5.- PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ. ....	7
6.- CÀRREGUES ASSIGNADES AL POLÍGON D'ACTUACIÓ.....	9
7.- CRITERIS UTILITZATS PER DEFINIR I QUANTIFICAR ELS DRETS DELS AFECTATS I CRITERIS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ. ....	10
8.- OPERACIONS JURÍDIQUES PRÈVIES. ....	11
9.- FINQUES APORTADES.....	13
10.- VALOR TOTAL DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT.....	16
11.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS. ....	20
12.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.....	21
13.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PLANTACIONS, OBRES I INSTAL·LACIONS QUE NO ES PUGUIN CONSERVAR, AIXÍ COM DE LES SERVITUDS, CÀRREGUES I ALTRES DRETS QUE ES DECLARIN INCOMPATIBLES.....	25
14.- FINQUES ADJUDICADES .....	26
14.1.- ADJUDICACIÓ PROPIETARIS.....	26
14.2.-DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I ADJUDICACIÓ A L'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ.....	33
16.- PROPOSTA D'EXEMPCIÓ TRIBUTÀRIA.....	36
<b>II. CERTIFICACIÓ REGISTRAL DE LES FINQUES.....</b>	<b>37</b>
<b>III. FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES.....</b>	<b>38</b>
<b>IV. QUADRES.....</b>	<b>39</b>
<b>V. PLÀNOLS DEL PROJECTE.....</b>	<b>40</b>

## I. MEMÒRIA

### 1.- ANTECEDENTS

L'àmbit del Polígon de l'antiga fàbrica Metalarte de Sant Joan Despí ve determinat per l'aprovació definitiva del Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de l'antiga fàbrica Metalarte a l'avinguda de Barcelona cantonada al carrer de Rius i Taulet a Sant Joan Despí, en data 15 de juliol de 2015 pel conseller de Territori i Sostenibilitat, publicat al DOGC el 14 de setembre de 2015.

Aquest Text Refós recull la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 24 de febrer de 2006, el recurs de reposició i resolució del conseller de 31 d'octubre de 2006 i la sentència del Tribunal Superior de justícia de Catalunya. També recull el conveni entre la propietat i l'Ajuntament de Sant Joan Despí de data 20 de maig de 2014, que deixa vigent el primer conveni de data 30 de maig de 2003, el nova parcialment en suprimir el contingut del pacte "Tercero" substituint-ho per les obligacions dels apartats "Primero" i "Segundo" d'aquell, suprimint el contingut del convingut "Cuarto" que ha estat substituït per les obligacions de l'apartat "Cuarto" i "Séptimo" d'aquell, i deixa sense efectes el conveni de 9 de novembre de 2004.

Juntament amb l'aprovació del Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità (TR MPG) s'aprova el conveni urbanístic de data 20 de maig de 2014, amb l'informe del tècnic municipal de Valoració dels aprofitaments i la correspondència en l'obra a executar, l'avantprojecte de l'edifici residencial i la determinació de les unitats constructives a adjudicar a l'ajuntament i també s'aprova un Projecte d'urbanització bàsica dels sistemes de l'àmbit.

L'àmbit a reparcel·lar està situat en el límit sud-est del terme municipal de Sant Joan Despí, prop del límit amb el terme municipal de Cornellà de Llobregat. Té una superfície de cinc mil cent vint metres quadrats (5.120 m<sup>2</sup>) i limita al Nord amb l'avinguda de Barcelona; al Sud, amb la plaça de Mercè Rodoreda; a l'Est amb el carrer de Rius i Taulet; i a l'Oest, amb el carrer del Bon Viatge, mitjançant una nova promoció d'habitatges. Aquest àmbit coincideix amb una única finca registral d'un sol propietari.

## 2.- RELACIÓ D'INTERESSATS

### 2.1 PROPIETARIS

El propietari de la finca aportada és el següent:

- **EDBALNU, SL**, amb NIF B-08.453.102, titular per fusió per absorció de l'empresa BAYMALEX, SL, amb domicili al carrer Comte d'Urgell, núm. 230 de Barcelona.

### 2.2 ALTRES INTERESSATS

- **Ajuntament de Sant Joan Despí**, NIF P0821600D, amb domicili al camí del mig, núm. 9 de Sant Joan Despí.

### **3.- BASES LEGALS I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ.**

La Memòria del Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de l'antiga fàbrica Metalarte, així com l'informe del tècnic municipal de Valoració dels aprofitaments i la correspondència en l'obra a executar estableixen que els aprofitaments resultants són suficients per afrontar des de la iniciativa privada el cost d'urbanització i les altres despeses derivades de la reparcel·lació.

El present projecte de reparcel·lació de propietari únic es redacta d'acord amb les previsions contingudes al Capítol 3 del Títol 4rt del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), i les determinacions del Reglament de la Llei d'Urbanisme Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLUC).

D'altra banda, és d'aplicació als instruments reparcel·latoris la legislació estatal sobre valoracions contingudes al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS), amb el Real Decreto 1492/2011, de 24 octubre, Reglamento de valoraciones de la ley de suelo i al Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament Hipotecari per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

#### **4.- REPARCEL·LACIÓ PROPIETARI ÚNIC.**

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació per compensació bàsica, segons preveu el propi TR de la MP del MPG. En virtut de l'establert a l'article 130 del TRLUC, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic.

El present projecte de reparcel·lació respon, doncs, a la necessitat de garantir el principi d'equidistribució que regeix l'execució del planejament urbanístic, derivat de l'article 14 de la Constitució i l'article 124 del TRLUC quan estableix que l'objecte del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació és el de "repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic".

El propietari que ha redactat el present Projecte de Reparcel·lació, constitueix el 100 % de la superfície de l'àmbit essent innecessària la constitució d'una Junta de Compensació. Es preveu la seva tramitació d'acord amb l'art. 167 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Mitjançant el present projecte es cedeixen a l'Ajuntament les finques destinades a vialitat i aparcament (clau 5) i espai lliure públic (clau 6a), de conformitat amb el que preveu el planejament (TR de la MP del MPG).

També es concreta la materialització de la cessió a favor de l'Ajuntament del 18,57% de l'aprofitament, equivalent a les 1.081,877 u.a. d'acord amb el que disposa el conveni urbanístic, de data 20 de maig de 2014, i que es concreta en:

- 7 habitatges protegits de règim general (de 480 m<sup>2</sup> útils en total)
- 8 places d'aparcament i
- 8 trasters

I que es materialitzen en l'adjudicació en indivís del 15,42% de la finca resultant d'aprofitament a favor de l'ajuntament de Sant Joan Despí.

L'estat de càrregues de la finca és el que resulta de la certificació expedida pel Registre de la Propietat i expressada en l'apartat de Descripció de les finques aportades d'aquest projecte.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació tindrà els efectes econòmics i jurídics previstos en l'article 127 del TRLUC, desenvolupat per l'article 153 del seu Reglament.

## 5.- PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ.

La present reparcel·lació té per objecte donar compliment a les previsions del Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de l'antiga fàbrica Metalarte a l'avinguda de Barcelona cantonada al carrer de Rius i Taulet a Sant Joan Despí, aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 15 de juliol de 2015, distribuint entre els propietaris de les finques incloses dins del sector els beneficis i càrregues resultants del planejament, d'acord amb les previsions del conveni urbanístic esmentat.

Les característiques del Polígon del TR de la MP del PGM són les següents:

Qualif. urbanística Condicions d'edificació	Superfície polígon m <sup>2</sup>	Percentatge %	Sostre edificable màxim m <sup>2</sup> st
--	--------------------------------------	------------------	--

<b>Zones. Sòl privat</b>			
Clau 18	1.746,97	34,12%	6.912,00

<b>Subtotal Zones</b>	<b>1.746,97</b>	<b>34,12%</b>	<b>6.912,00</b>
-----------------------	-----------------	---------------	-----------------

<b>Sistema viari. Sòl públic</b>			
Clau 5	606,43	11,83%	0,00
<b>Sistema espais lliures. Sòl públic</b>			
Clau 6a	2.766,50	54,05%	0,00

<b>Subtotal Sistemes</b>	<b>3.373,03</b>	<b>65,88%</b>	<b>0,00</b>
--------------------------	-----------------	---------------	-------------

<b>TOTAL</b>	<b>5.120,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.912,00</b>
--------------	-----------------	----------------	-----------------

<b>Índex edificabilitat brut</b>	<b>1,35 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl total</b>		
<b>sostre màxim conveni</b>	6.912,00 m <sup>2</sup> sostre		
<b>Índex edificabilitat net</b>	3,956565 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl privat		

Distribució del sostre privat edificable, clau 18, d'acord amb el que estableix el TR de la MP del PGM a l'àmbit de l'antiga fàbrica Metalarte:

<b>Usos edificabilitat</b>	m <sup>2</sup> de sostre				
	Pb	P 1-4	P 5-6		
Residencial	877,85	4.902,52	782,00	6.562,37	
	Residencial lliure			80,00%	5.249,90
	Residencial protegit			20,00%	1.312,47
Comercial	347,78	0,00		347,78	
	<b>1.225,63</b>	<b>4.902,52</b>	<b>782,00</b>	<b>6.910,15</b>	<b>(*)</b>

Els 6.910,15 m<sup>2</sup> de sostre són inferiors al màxim establert per l'edificabilitat bruta total, els 6.912,00 m<sup>2</sup> de sostre, per tant, compleix.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FÀBRICA METALARTE A SANT JOAN DESPÍ

- (\*) Cal indicar que respecte de l'informe de valoració municipal, adjunt al conveni i al TR de la MP del PGM, resulten petites diferències que és convenient ajustar, de manera que l'ajuntament rebi exactament els mateixos aprofitaments, les 1.081,877 u.a..

Comparació TR de la MP del PGM, el sostre és el de l'avantprojecte d'edificació (6.910,15 m<sup>2</sup> sostre) no el màxim admès pel planejament (6.912,00 m<sup>2</sup> sostre), amb el conveni urbanístic previ:

<b>TR MP PGM</b>			<b>Inf. Valoració</b>	<b>Diferència</b>	
	m <sup>2</sup> sostre		m <sup>2</sup> sostre	m <sup>2</sup> sostre	
Residencial	6.562,37		6.535,00	27,37	0,42%
Residencial lliure	80,00%	5.249,90	5.230,00	19,90	0,38%
Residencial protegit	20,00%	1.312,47	1.305,00	7,47	0,57%
Comercial	347,78		355,00	-7,22	-2,08%
<b>Sostre total</b>	<b>6.910,15</b>		<b>6.890,00</b>	<b>20,15</b>	<b>0,29%</b>

S'observa que les variacions són molt per sota del mig per cent, per tant, no són destacables i, per tant, no alteren substancialment els aprofitaments ni les adjudicacions.

## **6.- CÀRREGUES ASSIGNADES AL POLÍGON D'ACTUACIÓ.**

### **Càrregues assignades al Polígon:**

El polígon d'actuació té per objecte l'equidistribució justa entre els interessats dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística, l'obtenció de les cessions dels sòls destinats a sistemes, i la relocalització i adjudicació del sòl amb aprofitament d'una manera justa i equitativa.

Com a càrregues de cessió s'inclouen la cessió a l'Ajuntament de Sant Joan Despí de la totalitat dels sòls destinats a vialitat i aparcament (clau 5) i d'espais lliures (clau 6a), així com la cessió del 18,57% dels aprofitaments, de conformitat amb les determinacions del TR de la MP del MPG Metalarte i el conveni urbanístic de 20 de maig de 2014 de referència.

L'article 120 del TRLUC, contempla com a despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris inclosos dins del polígon, les següents:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i, pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanística o al Polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderroc de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- e) Les despeses de formalització i de inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i no-enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció dels drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, si s'escau.
- i) Les despeses provinents de la part corresponent d'infraestructures Municipals, en compliment de l'art. 122.1 del RLUC, si s'escau.

L'article 120 del TRLUC en el seu apartat 5è disposa que les despeses d'urbanització es reparteixen entre els adjudicataris de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes.

En aquest àmbit, les despeses d'urbanització són únicament a càrrec del promotor privat, l'adjudicació a l'Ajuntament, en entitats de la divisió horitzonta, és lliure de càrregues.

## **7.- CRITERIS UTILITZATS PER DEFINIR I QUANTIFICAR ELS DRETS DELS AFECTATS I CRITERIS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.**

Els drets dels afectats es defineixen d'acord amb els preceptes continguts al TRLUC i el seu reglament, així com les altres disposicions reglamentàries d'aplicació, i en el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl.

Els criteris emprats en el present instrument són els establerts a l'article 126 del TRLUC.

1. El dret dels propietaris, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives.
2. Les finques resultants es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl. L'aprofitament urbanístic es pondera tenint en compte les regles de ponderació establertes a l'article 37.5 TRLUC.
3. Es procura que les parcel·les resultants que s'adjudiquen estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.
4. Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha fixat atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible, conforme la ponència de valors recentment aprovada.
5. Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import als propietaris interessats amb càrrec al projecte de reparcel·lació voluntària, en concepte de despeses de d'urbanització.
6. S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conformement al planejament urbanístic.
7. És d'aplicació als béns de domini públic inclosos dins del polígon el què disposa l'article 126.4 i 5 del TRLUC. No participen en el repartiment de beneficis i càrregues els sòls que inicialment son de domini públic així qualificats per la legislació sectorial conforme determina l'article 135 del Decret 305/2006.

Quan existeixin discordances entre els títols i la realitat física de les finques de conformitat amb allò disposat en l'article 132.2 del RLUC, la realitat física prevaldrà sobre els títols, de manera que els drets dels afectats es definiran basant-se en la medició real efectuada en el projecte de les finques aportades.

L'establiment dels criteris de valoració, així com l'obtenció dels valors està detallat en l'apartat 10. VALOR TOTAL DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT d'aquest projecte.

## 8.- OPERACIONS JURÍDIQUES PRÈVIES.

A continuació s'indica que el present projecte conté una operació jurídica prèvia sobre la finca originària per reflectir la realitat de la finca aportada.

En aquest projecte es descriuen i justifiquen aquestes operacions, de conformitat amb el què disposa l'article 146 del RLUC.

Aquesta operació és:

Correccions que suposen una diferent cabuda en les finques originàries, i/o en la descripció dels seus límits o termes.

El projecte de reparcel·lació efectua una medició digitalitzada de la cabuda de la finca originària. La descripció de la finca en el Registre de la Propietat no coincideix exactament amb la real, per raó de la seva extensió superficial, el projecte així ho fa constar conforme el què disposa l'article 132 i 146 del RLUC, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi, indicant en la fitxa de finca aportada l'extensió superficial que consta al Registre i l'extensió superficial real de la finca amidada conforme el propi projecte, extensió real que és la que es pren de referència per la determinació dels drets aportats.

Tal com s'exposa, i a efectes de clarificar el contingut del projecte, és convenient amb caràcter previ, ateses les circumstàncies concurrents, procedir a realitzar les operacions hipotecàries indicades.

Mitjançant el present projecte es descriuen les circumstàncies de les finques objectes de les operacions jurídiques prèvies en base a l'article 146 del decret 305/2006 de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme i en el que sigui menester, l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol.

### **CORRECCIÓ DE LA SUPERFÍCIE DE LA FINCA REGISTRAL 2168 DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SANT JOAN DESPÍ:**

Tom	Llibre	Foli	Finca
2921	499	56	2168

#### **Descripció registral actual:**

"EDIFICI.- FÀBRICA situada en l'illa industrial del terme de Sant Joan Despí, amb front als carrers de Rius i Taulet i avinguda de Barcelona, número quatre; compost actualment d'una planta soterrani destinada a magatzem, secció de fusteria i vestidors i sanitaris, masculins i femenins, de superfície en conjunt de 1.108 metres quadrats i una planta baixa de superfície 2.964 metres quadrats, destinat a naus de fabricació, zona d'expedicions i sanitaris per homes i dones amb coberta a base d'encavallades de formigó armat formant dents de serra, plaques de fibrociment i lluernaris correguts a base de nervis Royser, prefabricats de rajoleta armada; la zona d'expedicions annexa a les naus de fàbrica, està coberta de terrat aïllat amb formigó cel·lular formant pendents, tela asfàltica i enrajolat amb rajola ceràmica de Piera; i un altre edifici de nova construcció en la planta anterior del primer compost de soterrani destinat a magatzems generals de superfície edificada 734 metres quadrats, un altell, magatzem annex, primeres matèries, de superfície edificada 175 metres quadrats; planta baixa de garatges de l'empresa i magatzem de primeres matèries, de superfície edificada 704 metres quadrats; pis primer destinat a oficines administratives i serveis, de superfície edificada 704 metres quadrats, i pis segon, destinat a exposició de fabricats, poteries i serveis, de superfície edificada 704 metres quadrats, tenint una total superfície edificada de tres mil vint-i-un metres quadrats; les esmentades noves plantes estan construïdes amb estructura metàl·lica, formada per peu drets, jösseres i embigat de ferro, voltes de formigó de c. p. i aplanat de sens de c. p. les parets exteriors de tancament estan formades amb fàbrica de totxo massís, pres amb morter

de ciment pòrtland. Es troba construïda sobre una porció de terreny de superfície cinc mil cent vint-i-set metres dotze decímetres quadrats (5.127,12 m<sup>2</sup>), equivalents a 135.682.842 pams quadrats. Limita: en conjunt, pel seu front principal Nord, amb l'esmentada avinguda de Barcelona; per l'esquerra entrant Est, amb el carrer de Rius i Taulet; per la dreta Oest, amb la finca major de la que procedeix, pròpia de Manufacturas Sasor, SA; i pel fons Sud, amb l'esmentada major finca."

**Referència cadastral:** 1498901 DF2719G 0001FT

**Clau IDUFIR:** 08159000003534

**Titular:** EDBALNU, SL, amb CIF B-08.453.102, per títol de fusió per absorció de l'empresa BAYMALEX, SL, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, En Francisco Armas Omedes, el quinze de maig de dos mil catorze, número 1473 del seu protocol, la inscripció 19a.

**Superfície registral:** 5.127,12 m<sup>2</sup> de sòl

**Superfície real:** 5.120 m<sup>2</sup> de sòl

**Es sol licita al Sr. Registrador consignar com a superfície resultant de la medició topogràfica de la finca 2168 efectuada per a aquest projecte, en 5.120 m<sup>2</sup>, procedint a la corresponent disminució de cabuda, amb la mateixa descripció i límits, per aplicació de l'article 146.a del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, prevaldrà la realitat física de les finques sobre els títols aportats i procedeix la rectificació de la seva extensió superficial.**

#### **Nova Descripció:**

##### **Finca aportada 1**

"EDIFICI.- FÀBRICA situada en l'illa industrial del terme de Sant Joan Despí, amb front als carrers de Rius i Taulet i avinguda de Barcelona, número quatre; compost actualment d'una planta soterrani destinada a magatzem, secció de fusteria i vestidors i sanitaris, masculins i femenins, de superfície en conjunt de 1.108 metres quadrats i una planta baixa de superfície 2.964 metres quadrats, destinat a naus de fabricació, zona d'expedicions i sanitaris per homes i dones amb coberta a base d'encavallades de formigó armat formant dents de serra, plaques de fibrociment i lluernaris correguts a base de nervis Royser, prefabricats de rajoleta armada; la zona d'expedicions annexa a les naus de fàbrica, està coberta de terrat aïllat amb formigó cel·lular formant pendants, tela asfàltica i enrajolat amb rajola ceràmica de Piera; i un altre edifici de nova construcció en la planta anterior del primer compost de soterrani destinat a magatzems generals de superfície edificada 734 metres quadrats, un altell, magatzem annex, primeres matèries, de superfície edificada 175 metres quadrats; planta baixa de garatges de l'empresa i magatzem de primeres matèries, de superfície edificada 704 metres quadrats; pis primer destinat a oficines administratives i serveis, de superfície edificada 704 metres quadrats, i pis segon, destinat a exposició de fabricats, poteries i serveis, de superfície edificada 704 metres quadrats, tenint una total superfície edificada de tres mil vint-i-un metres quadrats; les esmentades noves plantes estan construïdes amb estructura metàl·lica, formada per peu drets, jàsseres i embigat de ferro, voltes de formigó de c. p. i aplanat de sens de c. p. les parets exteriors de tancament estan formades amb fàbrica de totxo massís, pres amb morter de ciment pòrtland. Es troba construïda sobre una porció de terreny de superfície cinc mil cent vint metres quadrats (5.120 m<sup>2</sup>), equivalents a 135.494.420 pams quadrats. Limita: en conjunt, pel seu front principal Nord, amb l'esmentada avinguda de Barcelona; per l'esquerra entrant Est, amb el carrer de Rius i Taulet; per la dreta Oest, amb la finca major de la que procedeix, pròpia de Manufacturas Sasor, SA; i pel fons Sud, amb l'esmentada major finca."

## 9.- FINQUES APORTADES

### FINCA APORTADA 1

#### DESCRIPCIÓ

"EDIFICI.- FÀBRICA situada en l'illa industrial del terme de Sant Joan Despí, amb front als carrers de Rius i Taulet i avinguda de Barcelona, número quatre; compost actualment d'una planta soterrani destinada a magatzem, secció de fusteria i vestidors i sanitaris, masculins i femenins, de superfície en conjunt de 1.108 metres quadrats i una planta baixa de superfície 2.964 metres quadrats, destinat a naus de fabricació, zona d'expedicions i sanitaris per homes i dones amb coberta a base d'encavallades de formigó armat formant dents de serra, plaques de fibrociment i lluernaris correguts a base de nervis Royser, prefabricats de rajoleta armada; la zona d'expedicions annexa a les naus de fàbrica, està coberta de terrat aïllat amb formigó cel·lular formant pendents, tela asfàltica i enrajolat amb rajola ceràmica de Piera; i un altre edifici de nova construcció en la planta anterior del primer compost de soterrani destinat a magatzems generals de superfície edificada 734 metres quadrats, un altell, magatzem annex, primeres matèries, de superfície edificada 175 metres quadrats; planta baixa de garatges de l'empresa i magatzem de primeres matèries, de superfície edificada 704 metres quadrats; pis primer destinat a oficines administratives i serveis, de superfície edificada 704 metres quadrats, i pis segon, destinat a exposició de fabricats, poteries i serveis, de superfície edificada 704 metres quadrats, tenint una total superfície edificada de tres mil vint-i-un metres quadrats; les esmentades noves plantes estan construïdes amb estructura metàl·lica, formada per peu drets, jàsseres i embigat de ferro, voltes de formigó de c. p. i aplanat de sens de c. p. les parets exteriors de tancament estan formades amb fàbrica de totxo massís, pres amb morter de ciment pòrtland. Es troba construïda sobre una porció de terreny de superfície cinc mil cent vint metres quadrats (5.120 m<sup>2</sup>), equivalents a 135.494.420 pams quadrats. Limita: en conjunt, pel seu front principal Nord, amb l'esmentada avinguda de Barcelona; per l'esquerra entrant Est, amb el carrer de Rius i Taulet; per la dreta Oest, amb la finca major de la que procedeix, pròpia de Manufacturas Sasor, SA; i pel fons Sud, amb l'esmentada major finca."

**Codi IDUFIR:** 08159000003534

**Referència Cadastral:** 1498901 DF2719G 0001FT.

#### Dades registrals de la finca:

Tom	Llibre	Foli	Finca
2921	499	56	2168

**Titular:** EDBALNU, SL, amb CIF B-08.453.102, per títol de fusió per absorció de l'empresa BAYMALEX, SL, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, En Francisco Armas Omedes, el quinze de maig de dos mil catorze, número 1473 del seu protocol, la inscripció 19a.

**Càrregues:** d'acord amb la Certificació Registral de Domini i Càrregues, de data 18 de desembre de 2015, aquesta finca està afecta a les següents càrregues:

#### PRÒPIES DE LA FINCA

1) AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica pel termini de CINC anys, contats a partir del dia sis de juliol de dos mil onze, al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost, per raó de l'escriptura de constitució de determinada hipoteca que afectava la finca de què es tracta, en l'actualitat cancel·lada, autoritzada pel Notari de Barcelona, En Francisco Armas Omedes, el trenta-un de maig de dos mil onze, número 1479 del seu protocol, que va motivar la inscripció 15a, de la finca 2168, al foli 87 del tom 2850 de l'arxiu, llibre 428 de Sant Joan Despí; de dita afecció la

finca de que es tracta es troba alliberada per la quantitat de quaranta-vuit mil quatre-cents quaranta-dos euros i quaranta-cinc cèntims d'euro, satisfets per autoliquidació segons consta de la nota posada al marge de la mateixa inscripció 15a.

2) AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica pel termini de CINCO anys, contats a partir del dia vint-i-vuit de setembre de dos mil onze, al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost, per raó de l'escriptura de cancel·lació de determinada hipoteca que afectava la finca de què es tracta, autoritzada pel Notari de Barcelona, En Sergi González Delgado, el dotze de juliol de dos mil onze, número 2341 del seu protocol, juntament amb diligència d'esmena de data dotze de setembre de dos mil onze, que va motivar la inscripció 16a de la finca 2168, al foli 158 del tom 2893 de l'arxiu, llibre 471 de Sant Joan Despí.

3) AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica pel termini de CINCO anys, contats a partir del dia divuit de juny de dos mil catorze, al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost, per raó de l'escriptura de cancel·lació de determinada hipoteca que afectava la finca de què es tracta, autoritzada pel Notari de Barcelona, En Francisco Armas Omedes, el catorze de maig de dos mil catorze, número 1445 del seu protocol, que va motivar la inscripció 17a de la finca 2168, al foli 159 del tom 2893 de l'arxiu, llibre 471 de Sant Joan Despí.

4) "CONVENIO URBANÍSTICO inscrito sobre la finca de que se trata suscrito por la entidad "BAYMALEX, SL" y el AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN DESPÍ para el desarrollo de la actuación urbanística en el ámbito de la antigua fábrica Metalarte de Sant Joan Despí el día veinte de mayo de dos mil catorce ante el Notario de Sant Joan Despí doña María del Sagrario Álvarez Jiménez nº 630 de su protocolo, de la que resulta que por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Sant Joan Despí adoptado en sesión ordinaria celebrada el día veintidós de enero de dos mil catorce se aprobó inicialmente la minuta del indicado convenio para el desarrollo de la actuación urbanística en el ámbito de la antigua fábrica Metalarte de Sant Joan Despí, cuyo convenio –una vez informado públicamente-, y por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Sant Joan Despí adoptado en su sesión ordinaria celebrada el día diez de abril de dos mil catorce, se aprobó definitivamente la minuta del convenio urbanístico relacionado anteriormente, por lo que tras tal aprobación, en fecha VEINTE DE MAYO DE DOS MIL CATORCE suscriben un CONVENIO del que resulta que ambas partes convienen que la obligación asumida por la empresa BAYMALEX, SL en los convenios de fecha 30 de mayo de 2003 y su complemento de fecha 9 de noviembre de 2004, sobre la cesión de suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí se materialice mediante la constitución de un proindiviso entre el Ayuntamiento y BAYMALEX, SL sobre la propiedad de ésta finca sometida a la modificación de Planeamiento y que dicho aprovechamiento a favor del Ayuntamiento se destine íntegramente a la construcción de viviendas de protección pública. En este sentido esta cesión de suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí equivalente a la constitución de un proindiviso sobre la parcela a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí correspondiente al 15,42% de la superficie de la finca. Igualmente las partes aceptan que el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Sant Joan Despí equivale a 1.081.877 unidades de valor (que se valoran en 1.058.032,43 euros) que, a su vez, se traducen en siete viviendas construidas de protección pública de régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros. La cesión a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí de esta obra construida se formalizará en la declaración de obra nueva y constitución de división horizontal de la totalidad de la construcción y con el cumplimiento del resto de obligaciones asumidas por BAYMALEX, SL, en los términos y condiciones que se dirá. Dado que la actuación urbanística afecta a una parcela única e indivisible y en proindiviso (ostentando el Ayuntamiento tan sólo el 15,42% a su favor) la construcción de las viviendas, garajes y trasteros deberá ser realizada por la empresa BAYMALEX, SL ya que esta situación imposibilita la adjudicación por parte del Ayuntamiento de la construcción de las viviendas de protección pública y parkings vinculadas a las mismas al no contar con la disponibilidad del bien. Así mismo, en aplicación del artículo 160.5 bis del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, el pago al contratista se entiende realizado mediante la entrega de bienes de patrimonio público del suelo, en este caso de parte del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Sant Joan Despí. BAYMALEX, SL se compromete a cumplir en los plazos que a continuación se detallan, las siguientes obligaciones. A) BAYMALEX, SL, presentará ante el Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en el término máximo de cinco (5) meses, desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación del PGM de continua referencia, los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización. B) En el proyecto de reparcelación se hará constar que el 15,42% de la finca que corresponde al Ayuntamiento de Sant Joan Despí se traduce en 1.081.877 unidades de valor que equivalen a siete viviendas construidas de protección pública de régimen general con una

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE  
PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FÀBRICA METALARTE A SANT JOAN DESPÍ

superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros. C) BAYMALEX, SL comenzará las obras de la edificación donde se ubicarán las viviendas de protección pública, garajes y trasteros que corresponden al Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en el término máximo de un año desde la inscripción registral del documento de reparcelación. D) BAYMALEX, SL comenzará las obras de la edificación donde se ubicarán las viviendas de protección pública, trasteros y garajes, que corresponden al Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en el término máximo de un año desde la concesión de la licencia municipal de obras, obligándose, a su vez, a ejecutar la obra en los plazos que establezca la licencia otorgada y, en su caso, las prórrogas legales que, correspondan. E) BAYMALEX, SL deberá otorgar la escritura de declaración de obra nueva en construcción con la división de la Propiedad Horizontal, adjudicando a nombre del Ayuntamiento las siete viviendas construidas de protección pública en régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros que se señalan en los planos adjuntos en el plazo de seis meses desde el otorgamiento de la licencia de obras. F) BAYMALEX, SL se compromete a no transmitir su propiedad afectada por la Modificación de planeamiento, hasta la formalización de la entrega definitiva, una vez terminada la construcción, al Ayuntamiento de Sant Joan Despí de las siete viviendas construidas de protección pública de régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros. Únicamente podrán efectuarse transmisiones, previo conocimiento y autorización del Ayuntamiento de Sant Joan Despí a empresas pertenecientes al mismo grupo empresarial y siempre y cuando la adquirente se subrogue íntegramente en las obligaciones asumidas por BAYMALEX, SL en los convenios suscritos con el Ayuntamiento de Sant Joan Despí y el Planeamiento. No necesitarán autorización municipal y podrán venderse a terceros como usuarios finales, en cualquier momento, las entidades inmobiliarias resultantes de la declaración de obra nueva y división horizontal que estén acabadas o en construcción. Estas ventas a terceros no liberarán a BAYMALEX, SL de las obligaciones asumidas con el Ayuntamiento de Sant Joan Despí en los distintos convenios que afectan a esta actuación, según resulta de la inscripción 18ª, al folio 159 del tomo 2.893 del archivo, libro 471 de Sant Joan Despí".

5) AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica pel termini de CINC anys, contats a partir del dia onze de juliol de dos mil catorze, al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost, per raó de l'escriptura de cancel·lació de determinada hipoteca que afectava la maquinària dipositada a la finca, autoritzada pel Notari de Sant Joan Despí, Na Maria Sagrario Álvarez Jiménez, el vint de maig de dos mil catorze, número 630 del seu protocol, que va motivar la inscripció 18a de la finca 2168, al foli 159 del tom 2893 de l'arxiu, llibre 471 de Sant Joan Despí.

6) AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica pel termini de CINC anys, contats a partir del dia dos de desembre de dos mil catorze, al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost, per raó de l'escriptura de fusió per absorció, relacionada extensament en l'anterior apartat segon al que em remeto, que va motivar la inscripció 19a de la finca 2168, al foli 56 del tom 2921 de l'arxiu, llibre 499 de Sant Joan Despí.

A més, s'adjunta a la presentació d'aquest projecte Certificat de domini i càrregues de la finca de data 18 de desembre de 2015.

**Observacions:** S'ha de tenir en compte la operació jurídica prèvia consistent en la disminució cabuda, detallada a l'apartat anterior del present projecte.

## 10.- VALOR TOTAL DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT

Amb caràcter general cal estar al que disposa l'article 126 1 b) del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, on estableix:

*"b) 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."*

En base a l'article esmentat, els propietaris inclosos en el Polígon han decidit subjectar-se als criteris de la legislació aplicable i vigent en matèria de sòl.

Per la data a referir, el criteri general de valoració és el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS), que estableix en els articles 34 al 41 els supòsits en que és d'aplicació i la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, així com la disposició transitòria tercera de valoracions.

En virtut de l'article 27.2 del text refós de la llei del sòl, la valoració de la indemnització dels propietaris que no puguin participar a l'adjudicació de parcel·les resultants es realitzarà mitjançant l'aplicació del valor residual del sòl, referit a unitats d'aprofitament €/u.a., deduïdes les despeses d'urbanització incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

La metodologia de càlcul ha de ser la que ens estableix el reglament de valoracions de la llei del sòl, el Real Decreto 1492/2011, de 24 octubre.

### Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. **Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.**

### Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

1. En la ejecución de actuaciones de transformación **urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad** de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, **el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.**
2. En el caso de que algún propietario **no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados** para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, **descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.**

Com que es tracta principalment d'obtenir el valor per a la compensació dels defectes d'adjudicació i determinació de les unitats d'aprofitament del sector, estariem clarament en la situació de l'art. 27.2 que ens remet a l'art. 22.3 per al càlcul.

#### Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizados destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

**3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:**

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FÀBRICA METALARTE A SANT JOAN DESPÍ

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

És a dir que la metodologia vigent ens porta a aplicar un mètode residual estàtic per a l'obtenció del valor amb la següent formulació:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

$$\text{On } VS = \sum Ei \times VRSi$$

$$I \quad VRS = Vv / K - Vc$$

Llavors, per substitució de fórmules, resulta en conjunt:

$$VSo = [ \sum Ei \times (Vv / K - Vc) ] - G \times (1 + TLR + PR)$$

Es determina que el factor K sigui el general, de **1,40**, ja que no es donen les circumstàncies dels apartats a) o b) de l'art. 22.2.

El propi reglament estableix les primes de risc pels diferents usos:

#### ANEXO IV. Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FÀBRICA METALARTE A SANT JOAN DESPÍ

*En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.*

Nota: realment es deu referir a l'apartat 3, enlloc del 4, de l'art. 22 del reglament.

Per a l'ús residencial com a ús majoritari, la prima de risc de residencial lliure en la residència és del 8%, el residencial protegit o concertat és del 4,00% i del comercial a 12%, ponderant també per la intensitat de cada ús obtenim la prima de risc d'aquest immoble de 7,44%, a aplicar **0,0774** en tant per u.

La taxa lliure de risc escollida s'ha calculat mitjançant la publicada pel Banc d'Espanya del 0,665% per al deute públic rendiment intern del mercat secundari entre 2 i 6 anys vigent (octubre 2015), que corregida de l'efecte de la inflació perquè sigui un valor constant durant el termini (IPC de novembre 2015) al -0,3%, segons consulta del INE. D'això en resulta la taxa lliure de risc constant a aplicar en tant per u de **0,0097**.

Els càlculs es realitzen en els quadres de valoració del document IV. QUADRES d'aquest projecte, s'estableixen les despeses previstes de la promoció, que en aquest cas corresponen a les obres d'urbanització i altres despeses assimilables com són els costos per l'edificació enderrocada, projectes i honoraris, i inclòs taxes d'inscripció en el registre.

El càlcul i l'establiment dels valors de repercussió ha de servir per al còmput de les indemnitzacions per diferències d'adjudicació, també per a la realització i justificació dels coeficients de ponderació en el càlcul de les unitats d'aprofitament per aplicació del que disposen els articles 36 i 37 de la Llei d'Urbanisme i finalment són per obtenir el valor de les finques resultants.

A la vista de l'informe de valoració del tècnic municipal, adjunt al conveni, atès els criteris i els valors emprats, es prenen com a valors de repercussió els expressats per a cada ús i els coeficients d'homogeneïtzació resultants:

Unitats aprofitament	Valor	coeficients
Habitatge lliure	977,96 €/m <sup>2</sup> st	1,0000
Habitatge protegit	297,82 €/m <sup>2</sup> st	0,3045
Comercial	532,50 €/m <sup>2</sup> st	0,5445

El valor de repercussió obtingut amb el mètode residual estàtic és el valor del sòl urbanitzat, per tant, s'hauran de deduir els costos d'urbanització tal com preveu l'art. 27.2 de l'actual llei del sòl, amb la metodologia del seu reglament, art. 27.2 i 22.3, veure document IV. QUADRES d'aquest projecte.

Les despeses aplicades són les corresponents al saldo del compte de liquidació provisional, sense l'IVA, ja que en els valors de mercat i costos de construcció tampoc s'han tingut en compte, ja que l'aplicació d'un impost no pot formar part del valor. Els costos d'urbanització són els que figuren el TR de la MP del PGM i les altres despeses imputables s'ha calculat una previsió percentualment.

Finalment, d'acord amb les metodologies expressades i amb els valors de mercat obtinguts el valor de les unitats d'aprofitament deduïdes les despeses d'urbanització imputables és de **806,83 €/u.a.**, veure document IV. QUADRES d'aquest projecte i veure també l'apartat següent, 11.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

## 11.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

Tenint en compte els criteris legals vigents, la valoració de la resultant s'adequa als usos establerts per planejament, i més concretament a l'avantprojecte de l'edifici.

La justificació d'aquests coeficients d'homogeneïtzació prové, tal com preveu la legislació urbanística de l'ús i de la intensitat de l'ús. Amb els valors de mercat d'edificacions en venda s'ha calculat el valor de repercussió del sòl (en €/m<sup>2</sup> sostre) veure document IV. QUADRES d'aquest projecte.

Amb tot això s'han calculat també les unitats d'aprofitament (sostre homogeneïtzat) d'aquest sector a adjudicar correlativament als drets aportats i a valorar per les diferències d'adjudicació.

Les unitats d'aprofitament, s'han recalculat tenint en compte els valors de l'informe annex al conveni i el sostre màxim segons el TR de la MP del PGM, els 6.912,00 m<sup>2</sup> de sostre, encara que el projecte d'edificació prevegi 6.910,15 m<sup>2</sup> de sostre.

<b>Unitats aprofitament</b>	sostre	Valor	coeficients	u.a.
Habitatge lliure	5.251,38	977,96	1,0000	5.251,38
Habitatge protegit	1.312,84	297,82	0,3045	399,80
<b>Total habitatge</b>	<b>6.564,22</b>			
Comercial	347,78	532,50	0,5445	189,37
<b>Total Sostre</b>	<b>6.912,00</b>			<b>5.840,55</b>

*dades sostre segons TR MP PGM i valors segons informe tècnic municipal annex al conveni*

**Les unitats d'aprofitament totals del polígon a reparcel·lar són 5.840,55 u.a.**

La cessió a favor de l'Ajuntament del 18,57% de l'aprofitament, són 1.084,77 u.a., pràcticament equivalents a les 1.081,877 u.a. que disposa el conveni urbanístic, de data 20 de maig de 2014.

<b>Repartiment u.a.</b>	u.a.	Promotor 81,43%	Ajuntament 18,57%	Valor	Valor total
Habitatge lliure	5.251,38	4.276,20	975,18		
Habitatge protegit	399,80	325,56	74,24		
Comercial	189,37	154,20	35,17		
<b>Total</b>	<b>5.840,55</b>	<b>4.756,77</b>	<b>1.084,77</b>	<b>977,96</b>	<b>1.060.577,29</b>

El valor aplicat és el de repercussió de l'ús majoritari, tal com s'han ponderat els sostres dels diferents usos.

Així mateix, el valor total de les unitats d'aprofitament també resulta pràcticament igual, en l'informe tècnic municipal adjunt al conveni són 1.058.032,43 €.

## 12.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris d'adjudicació als propietaris inclosos en l'àmbit reparcel·ladori venen definits pel coeficient de participació que ostenta, cadascun d'ells, en la reparcel·lació.

Tenint en compte els criteris d'adjudicació establerts en l'article 126.1, lletres c) a g) del TRLUC, les finques resultants s'han adjudicat per consens entre els propietaris.

Els criteris establerts per l'article 126 són:

- S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.
- Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15 % de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.
- Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.
- S'ha d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conformement al planejament urbanístic.
- Excepte el que disposa el paràgraf anterior i sempre que ho permetin les exigències de la reparcel·lació, l'adjudicació de finques independents serà preferible a l'adjudicació en proindivís i aquesta última a la indemnització substitutòria en metàl·lic.

En aquest sentit, d'acord amb el planejament que s'executa i la tipologia edificatòria plantejada, resulta una única finca resultant privada que s'adjudicarà en indivís entre EDBALNU, SL i l'Ajuntament de sant Joan Despí, proporcionalment als drets d'adjudicació establerts per conveni.

Així mateix, s'estableix que aquesta adjudicació es materialitzarà mitjançant l'adjudicació per elements edificatoris, d'acord amb l'avantprojecte de l'edifici, és a dir, per les futures entitats registrals que es constituïran amb la Declaració d'Obra nova i divisió en règim de Propietat Horitzontal del nou edifici. Aquesta adjudicació resultarà més equitativa, no dificultarà la construcció d'un únic edifici amb les seves plantes soterrani i elements comuns, donarà compliment al conveni i facilitarà l'objectiu prioritari de l'actuació pública i l'obtenció d'habitatges de protecció oficial.

Tot i que en aquests moments no es disposa de llicència d'obres que permeti la Declaració d'Obra nova en construcció, en base a l'informe del tècnic municipal i al contingut del propi conveni urbanístic, les entitats a adjudicar a l'Ajuntament són:

- 7 habitatges protegits de règim general (de 480 m<sup>2</sup> útils en total)
- 8 places d'aparcament i
- 8 trasters

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FÀBRICA METALARTE A SANT JOAN DESPÍ

D'acord amb l'avantprojecte de l'edifici, annex al conveni, aquestes entitats estan situades a l'escala A. Les superfícies d'acord amb el projecte bàsic de l'edifici (en elaboració) són:

Escala A	1r 3a	61,41 m <sup>2</sup> útils
	2n 2a	82,58 m <sup>2</sup> útils
	2n 3a	61,41 m <sup>2</sup> útils
	2n 4a	66,53 m <sup>2</sup> útils
	3r 2a	82,58 m <sup>2</sup> útils
	3r 3a	61,41 m <sup>2</sup> útils
	3r 4a	66,53 m <sup>2</sup> útils
	3r 4a	(**) <b>482,45 m<sup>2</sup> útils</b>

(\*\*) Aquesta superfície útil total és lleugerament superior a l'establerta en el conveni (480 m<sup>2</sup> útils), per tant, es compleixen les determinacions del conveni (480 m<sup>2</sup> útils), tant pel que fa a la superfície útil com per al nombre d'habitatges.

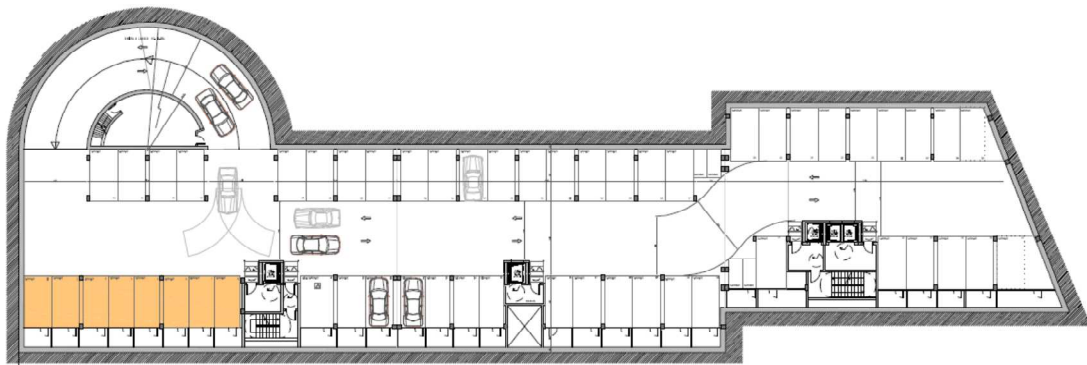
I al soterrani -2, davant les rampes, al mateix indret de l'escala A, les places d'aparcament amb el traster respectiu:

Escala A	<b>Soterrani -2</b>	Traster 1	3,82 m <sup>2</sup> útils
		Traster 2	3,82 m <sup>2</sup> útils
		Traster 3	3,97 m <sup>2</sup> útils
		Traster 4	3,48 m <sup>2</sup> útils
		Traster 5	4,00 m <sup>2</sup> útils
		Traster 6	3,48 m <sup>2</sup> útils
		Traster 7	3,48 m <sup>2</sup> útils
		Traster 8	3,96 m <sup>2</sup> útils
		Pàrquing 1	10,80 m <sup>2</sup> útils
		Pàrquing 2	10,80 m <sup>2</sup> útils
		Pàrquing 3	9,90 m <sup>2</sup> útils
		Pàrquing 4	9,90 m <sup>2</sup> útils
		Pàrquing 5	9,90 m <sup>2</sup> útils
		Pàrquing 6	9,90 m <sup>2</sup> útils
		Pàrquing 7	9,90 m <sup>2</sup> útils
		Pàrquing 8	9,90 m <sup>2</sup> útils
<b>Total aparcaments i trasters</b>		(***)	<b>111,01 m<sup>2</sup> útils</b>

(\*\*\*) Només estan comptabilitzades les superfícies útils interiors, no estan comptades la part proporcional de passos i circulació que correspon per cada plaça d'aparcament.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FÀBRICA METALARTE A SANT JOAN DESPÍ

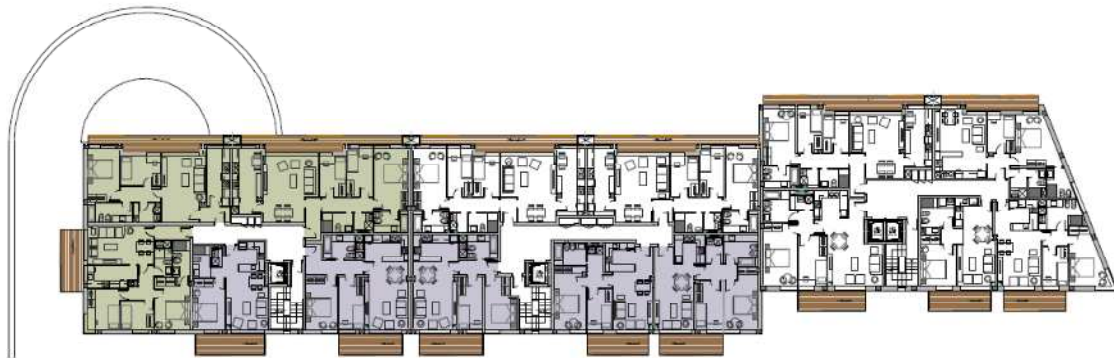
Totes aquestes entitats es situen d'acord amb els plànols següents, tal com figuren en el TR de la MP del PGM:



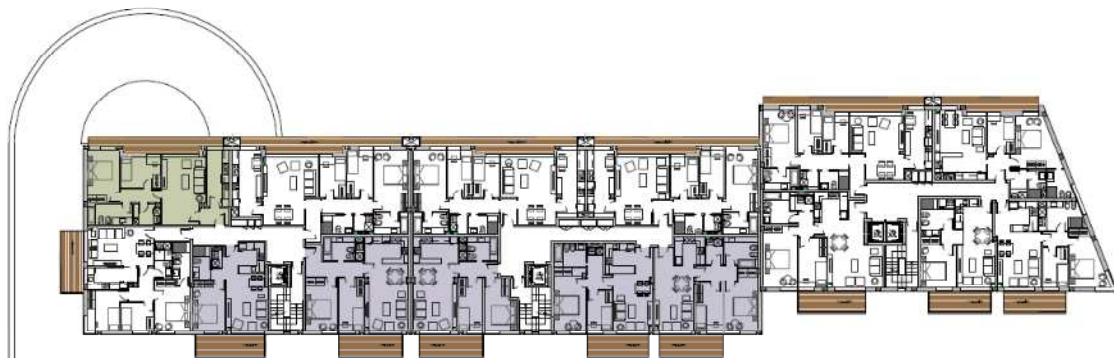
PLANTA SOT-2



PLANTA TERCERA



PLANTA SEGONA



PLANTA PRIMERA

Els habitatges assenyalats en color verd clar corresponen als de cessió a l'Ajuntament i els de color gris són la resta d'habitatges de protecció, encara que adjudicats al promotor.

SUP. VIVENDES HPO CONVENI AJUNTAMENT COMPARATIVA: TEXT REFÓS - BÀSIC 2015		
	TEXT REFÓS SUP. ÚTIL	P.BÀSIC SUP. ÚTIL
VIVENDA VAP103	60,84 M2	61,41 M2
VIVENDA VAP202	84,64 M2	82,58 M2
VIVENDA VAP203	60,84 M2	61,41 M2
VIVENDA VAP204	66,37 M2	66,53 M2
VIVENDA VAP302	84,64 M2	82,58 M2
VIVENDA VAP303	60,84 M2	61,41 M2
VIVENDA VAP304	66,37 M2	66,53 M2
<b>TOTAL SUP. HPO</b>	<b>484,54 M2</b>	<b>482,45 M2</b>

 Places parking Conveni Ajuntament

 Habitatges HPO Conveni Ajuntament

 Restes habitatgesHPO- Baimalex

SUP. VIVENDES HPO BAIMALEX COMPARATIVA: TEXT REFÓS - BÀSIC 2015		
	TEXT REFÓS SUP. ÚTIL	P.BÀSIC SUP. ÚTIL
VIVENDA VAP101	60,16 M2	59,97 M2
VIVENDA VAP105	38,52 M2	39,48 M2
VIVENDA VAP201	60,16 M2	59,97 M2
VIVENDA VAP205	38,52 M2	39,48 M2
VIVENDA VAP301	60,16 M2	59,97 M2
VIVENDA VAP305	38,52 M2	39,48 M2
VIVENDA VBP101	59,79 M2	55,10 M2
VIVENDA VBP104	59,65 M2	59,66 M2
VIVENDA VBP105	51,07 M2	53,13 M2
VIVENDA VBP201	59,79 M2	55,10 M2
VIVENDA VBP204	59,65 M2	59,66 M2
<b>TOTAL SUP. HPO</b>	<b>585,99 M2</b>	<b>581,00 M2</b>

També es pot observar que les variacions no són significatives.

**13.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PLANTACIONS, OBRES I INSTAL·LACIONS QUE NO ES PUGUIN CONSERVAR, AIXÍ COM DE LES SERVITUDS, CÀRREGUES I ALTRES DRETS QUE ES DECLARIN INCOMPATIBLES.**

Com a criteri de valoració és d'aplicació el què determina el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS), on s'estableixen els criteris de valoració de les obres, edificacions, instal·lacions, plantacions i arrendaments, i més concretament la metodologia ha de ser segons el Real Decreto 1492/2011, de 24 octubre, reglamento de valoraciones de la ley de suelo.

L'article 126.1 f) del TRLUC, disposa que les plantacions, sembrats, obres i instal·lacions que existeixin en el sòl, es valoraran amb independència del mateix, conforme els criteris de la Llei d'expropiació forçosa, satisfent el seu import als seus titulars amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. En el nostre supòsit no existeixen plantacions que hagin d'ésser objecte de valoració.

D'altra banda, no existeixen ni obres ni instal·lacions o edificacions que no es puguin conservar i hagin de ser objecte de valoració. Per l'edificació a enderrocar en la única finca de l'àmbit, no es valora indemnització, només s'inclou el cost d'enderroc en les despeses.

**Càrregues que s'extingeixen:**

No hi ha indemnitzacions per càrregues a extingir en el projecte.

En aquest moment no es cancel·la la càrrega corresponent al conveni urbanístic, fins a l'execució completa del mateix. El que només afectarà a la part adjudicada a EDBALNU, SL, quedant la part adjudicada a l'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ lliure de càrregues.

## 14.- FINQUES ADJUDICADES

### 14.1.- ADJUDICACIÓ PROPIETARIS

#### FINCA RESULTANT A

##### DESCRIPCIÓ:

"URBANA: Parcel·la situada a Sant Joan Despí, amb front al carrer de Rius i Taulet, constitueix la finca resultant A del projecte de reparcel·lació del Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de l'antiga fàbrica Metalarte a l'avinguda de Barcelona cantonada al carrer de Rius i Taulet, amb una superfície de mil set-cents quaranta-sis metres amb noranta-set decímetres quadrats (1.746,97 m<sup>2</sup>), amb una edificabilitat màxima sobre rasant de 6.912 m<sup>2</sup> de sostre residencial i comercial. La finca té una forma rectangular irregular i està qualificada de zona residencial, clau 18. LIMITA.- al Nord, amb la finca resultant B adjudicada a l'Ajuntament de Sant Joan Despí, qualificada de sistema viari, corresponent a l'eixamplament de l'avinguda de Barcelona; al Sud i a l'Oest, amb la finca resultant C adjudicada a l'Ajuntament de Sant Joan Despí, qualificada de sistema d'espais lliures, destinada a plaça; i a l'Est, amb la finca resultant B adjudicada a l'Ajuntament de Sant Joan Despí, qualificada de sistema viari, corresponent a l'eixamplament del carrer de Rius i Taulet."

##### ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA:

S'adjudica a EDBALNU, SL en un 84,58 %, per subrogació amb la finca aportada descrita amb el núm. 1, i a l'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ en un 15,42%, en virtut del conveni urbanístic.

##### QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Zona qualificada de residencial (clau 18)

##### CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:

La part adjudicada a EDBALNU, SL, el 84,58 %, queda afectada, per raó de procedència de la registral 2.168, a les càrregues següents:

1) AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica pel termini de CINCO anys, contats a partir del dia sis de juliol de dos mil onze, al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost, per raó de l'escriptura de constitució de determinada hipoteca que afectava la finca de què es tracta, en l'actualitat cancel·lada, autoritzada pel Notari de Barcelona, En Francisco Armas Omedes, el trenta-un de maig de dos mil onze, número 1479 del seu protocol, que va motivar la inscripció 15a, de la finca 2168, al foli 87 del tom 2850 de l'arxiu, llibre 428 de Sant Joan Despí; de dita afecció la finca de que es tracta es troba alliberada per la quantitat de quaranta-vuit mil quatre-cents quaranta-dos euros i quaranta-cinc cèntims d'euro, satisfets per autoliquidació segons consta de la nota posada al marge de la mateixa inscripció 15a.

2) AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica pel termini de CINCO anys, contats a partir del dia vint-i-vuit de setembre de dos mil onze, al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost, per raó de l'escriptura de cancel·lació de determinada hipoteca que afectava la finca de què es tracta, autoritzada pel Notari de Barcelona, En Sergi González Delgado, el dotze de juliol de dos mil onze, número 2341 del seu protocol, juntament amb diligència d'esmena de data dotze de setembre de dos mil onze, que va motivar la inscripció 16a de la finca 2168, al foli 158 del tom 2893 de l'arxiu, llibre 471 de Sant Joan Despí.

3) AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica pel termini de CINC anys, contats a partir del dia divuit de juny de dos mil catorze, al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost, per raó de l'escriptura de cancel·lació de determinada hipoteca que afectava la finca de què es tracta, autoritzada pel Notari de Barcelona, En Francisco Armas Omedes, el catorze de maig de dos mil catorze, número 1445 del seu protocol, que va motivar la inscripció 17a de la finca 2168, al foli 159 del tom 2893 de l'arxiu, llibre 471 de Sant Joan Despí.

4) "CONVENIO URBANÍSTICO inscrito sobre la finca de que se trata suscrito por la entidad "BAYMALEX, SL" y el AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN DESPÍ para el desarrollo de la actuación urbanística en el ámbito de la antigua fábrica Metalarte de Sant Joan Despí el día veinte de mayo de dos mil catorce ante el Notario de Sant Joan Despí doña María del Sagrario Álvarez Jiménez nº 630 de su protocolo, de la que resulta que por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Sant Joan Despí adoptado en sesión ordinaria celebrada el día veintidós de enero de dos mil catorce se aprobó inicialmente la minuta del indicado convenio para el desarrollo de la actuación urbanística en el ámbito de la antigua fábrica Metalarte de Sant Joan Despí, cuyo convenio –una vez informado públicamente-, y por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Sant Joan Despí adoptado en su sesión ordinaria celebrada el día diez de abril de dos mil catorce, se aprobó definitivamente la minuta del convenio urbanístico relacionado anteriormente, por lo que tras tal aprobación, en fecha VEINTE DE MAYO DE DOS MIL CATORCE suscriben un CONVENIO del que resulta que ambas partes convienen que la obligación asumida por la empresa BAYMALEX, SL en los convenios de fecha 30 de mayo de 2003 y su complemento de fecha 9 de noviembre de 2004, sobre la cesión de suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí se materialice mediante la constitución de un proindiviso entre el Ayuntamiento y BAYMALEX, SL sobre la propiedad de ésta finca sometida a la modificación de Planeamiento y que dicho aprovechamiento a favor del Ayuntamiento se destine íntegramente a la construcción de viviendas de protección pública. En este sentido esta cesión de suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí equivalente a la constitución de un proindiviso sobre la parcela a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí correspondiente al 15,42% de la superficie de la finca. Igualmente las partes aceptan que el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Sant Joan Despí equivale a 1.081.877 unidades de valor (que se valoran en 1.058.032,43 euros) que, a su vez, se traducen en siete viviendas construidas de protección pública de régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros. La cesión a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí de esta obra construida se formalizará en la declaración de obra nueva y constitución de división horizontal de la totalidad de la construcción y con el cumplimiento del resto de obligaciones asumidas por BAYMALEX, SL, en los términos y condiciones que se dirá. Dado que la actuación urbanística afecta a una parcela única e indivisible y en proindiviso (ostentando el Ayuntamiento tan sólo el 15,42% a su favor) la construcción de las viviendas, garajes y trasteros deberá ser realizada por la empresa BAYMALEX, SL ya que esta situación imposibilita la adjudicación por parte del Ayuntamiento de la construcción de las viviendas de protección pública y parkings vinculadas a las mismas al no contar con la disponibilidad del bien. Así mismo, en aplicación del artículo 160.5 bis del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, el pago al contratista se entiende realizado mediante la entrega de bienes de patrimonio público del suelo, en este caso de parte del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Sant Joan Despí. BAYMALEX, SL se compromete a cumplir en los plazos que a continuación se detallan, las siguientes obligaciones. A) BAYMALEX, SL, presentará ante el Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en el término máximo de cinco (5) meses, desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación del PGM de continua referencia, los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización. B) En el proyecto de reparcelación se hará constar que el 15,42% de la finca que corresponde al Ayuntamiento de Sant Joan Despí se traduce en 1.081.877 unidades de valor que equivalen a siete viviendas construidas de protección pública de régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros. C) BAYMALEX, SL comenzará las obras de la edificación donde se ubicarán las viviendas de protección pública, garajes y trasteros que corresponden al Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en el término máximo de un año desde la inscripción registral del documento de reparcelación. D) BAYMALEX, SL comenzará las obras de la edificación donde se ubicarán las viviendas de protección pública, trasteros y garajes, que corresponden al Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en el término máximo de un año desde la concesión de la licencia municipal de obras, obligándose, a su vez, a ejecutar la obra en los plazos que establezca la licencia

otorgada y, en su caso, las prórogas legales que, correspondan. E) BAYMALEX, SL deberá otorgar la escritura de declaración de obra nueva en construcción con la división de la Propiedad Horizontal, adjudicando a nombre del Ayuntamiento las siete viviendas construidas de protección pública en régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros que se señalan en los planos adjuntos en el plazo de seis meses desde el otorgamiento de la licencia de obras. F) BAYMALEX, SL se compromete a no transmitir su propiedad afectada por la Modificación de planeamiento, hasta la formalización de la entrega definitiva, una vez terminada la construcción, al Ayuntamiento de Sant Joan Despí de las siete viviendas construidas de protección pública de régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros. Únicamente podrán efectuarse transmisiones, previo conocimiento y autorización del Ayuntamiento de Sant Joan Despí a empresas pertenecientes al mismo grupo empresarial y siempre y cuando la adquirente se subroge íntegramente en las obligaciones asumidas por BAYMALEX, SL en los convenios suscritos con el Ayuntamiento de Sant Joan Despí y el Planeamiento. No necesitarán autorización municipal y podrán venderse a terceros como usuarios finales, en cualquier momento, las entidades inmobiliarias resultantes de la declaración de obra nueva y división horizontal que estén acabadas o en construcción. Estas ventas a terceros no liberarán a BAYMALEX, SL de las obligaciones asumidas con el Ayuntamiento de Sant Joan Despí en los distintos convenios que afectan a esta actuación, según resulta de la inscripción 18ª, al folio 159 del tomo 2.893 del archivo, libro 471 de Sant Joan Despí".

5) AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica pel termini de CINC anys, contats a partir del dia onze de juliol de dos mil catorze, al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost, per raó de l'escriptura de cancel·lació de determinada hipoteca que afectava la maquinària dipositada a la finca, autoritzada pel Notari de Sant Joan Despí, Na Maria Sagrario Álvarez Jiménez, el vint de maig de dos mil catorze, número 630 del seu protocol, que va motivar la inscripció 18a de la finca 2168, al foli 159 del tom 2893 de l'arxiu, llibre 471 de Sant Joan Despí.

6) AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica pel termini de CINC anys, contats a partir del dia dos de desembre de dos mil catorze, al pagament de les liquidacions que es puguin girar per l'Impost, per raó de l'escriptura de fusió per absorció, relacionada extensament en l'anterior apartat segon al que em remeto, que va motivar la inscripció 19a de la finca 2168, al foli 56 del tom 2921 de l'arxiu, llibre 499 de Sant Joan Despí.

La part adjudicada a l'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ, el 15,42%, queda totalment lliure de càrregues, arrendataris i ocupants.

### CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

De conformitat amb el que preveu l'article 149 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aquesta finca queda afectada, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present projecte de reparcel·lació en la quantitat determinada inicialment de 1.115.572,52 euros (IVA inclòs), sense perjudici d'allò que resulti de la liquidació definitiva que correspongui un cop finalitzada la urbanització del sector.

Aquesta afecció queda establerta en la seva totalitat a la part d'adjudicació feta a EDBALNU, SL, sobre el 84,58%.

<b>VALOR:</b>	5.711.819,72 €
---------------	----------------

### **DECLARACIÓ D'OBRA NOVA:**

Sobre aquesta finca es constituirà, una vegada obtinguda la corresponent llicència municipal d'obres, la Declaració d'Obra Nova en construcció del següent edifici:

“EDIFICI, situat a Sant Joan Despí, amb front al carrer de Rius i Taulet, amb una superfície total construïda de 6.910,15 m<sup>2</sup> de sostre (sense superfície de piscines cobertes ni badalot escala), distribuïts en tres plantes soterrani de 1.746,48 m<sup>2</sup> de sostre cadascuna, en total 5.238,44 m<sup>2</sup> de sostre sotarrasant, on es situen les places d'aparcament i trasters, a partir de la rasant del carrer es distribueix en tres escales; l'escala A de planta baixa i quatre plantes pis, de 407,92 m<sup>2</sup> de sostre cadascuna, en total 2.039,60 m<sup>2</sup> de sostre, on a la planta baixa s'ubiquen el vestíbul, amb l'escala i l'ascensor, l'estació transformadora i 5 habitatges, a les plantes pis, l'escala, l'ascensor i 5 habitatges per replà, en planta primera 3 dels quals estaran qualificats d'habitatges de protecció oficial i en planta segona i tercera tots estaran qualificats d'habitatges de protecció oficial; l'escala B de planta baixa i quatre plantes pis, de 434,97 m<sup>2</sup> de sostre cadascuna, en total 2.174,85 m<sup>2</sup> de sostre, on a la planta baixa s'ubiquen el vestíbul, amb l'escala i l'ascensor, i 5 habitatges, a les plantes pis, l'escala, l'ascensor i 5 habitatges per replà, en planta primera 3 dels quals estaran qualificats d'habitatges de protecció oficial i en planta segona 2 estaran qualificats d'habitatges de protecció oficial; i l'escala C de planta baixa i sis plantes pis, de 385,09 m<sup>2</sup> de sostre, en total 2.695,63 m<sup>2</sup> sostre, a la planta baixa s'ubica el vestíbul, amb l'escala i l'ascensor, i un local comercial, i a les plantes pis, l'escala, l'ascensor i 5 habitatges per replà. En conjunt LIMITA: al Nord, amb la finca resultant B adjudicada a l'Ajuntament de Sant Joan Despí, qualificada de sistema viari, corresponent a l'eixamplament de l'avinguda de Barcelona; al Sud i a l'Oest, amb la finca resultant C adjudicada a l'Ajuntament de Sant Joan Despí, qualificada de sistema d'espais lliures, destinada a plaça; i a l'Est, amb la finca resultant B adjudicada a l'Ajuntament de Sant Joan Despí, qualificada de sistema viari, corresponent a l'eixamplament del carrer de Rius i Taulet.”

### **CESSIÓ A L'AJUNTAMENT:**

Seràn de cessió a l'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ, una vegada efectuada la Declaració d'Obra Nova en construcció i la Divisió Horitzontal, les següents entitats situades a l'escala A:

8 places d'aparcament i 8 trasters:

“ENTITAT NÚM. SEIXANTA-TRES (63): PLAÇA D'APARCAMENT I TRASTER, situats a la planta segon soterrani, identificat amb el número 1 d'aquesta planta -2, de forma rectangular té una superfície útil total de 14,62 m<sup>2</sup>, dels quals corresponen 3,82 m<sup>2</sup> útils al traster, situat al fons, i 10,80 m<sup>2</sup> útils a la plaça d'aparcament des de la qual s'accedeix al traster, de dimensions 2,40x4,50. Limita.- dreta entrant amb mur de contenció situat al Sud de la finca en el límit amb la plaça de Mercè Rodoreda; esquerra entrant amb la plaça d'aparcament núm. 2 del segon soterrani; fons amb mur de contenció situat a l'est de la finca en el límit amb el carrer de Rius i Taulet; i front amb espai de circulació d'aquesta planta soterrani -2.”

“ENTITAT NÚM. SEIXANTA-QUATRE (64): PLAÇA D'APARCAMENT I TRASTER, situats a la planta segon soterrani, identificat amb el número 2 d'aquesta planta -2, de forma rectangular té una superfície útil total de 14,62 m<sup>2</sup>, dels quals corresponen 3,82 m<sup>2</sup> útils al traster, situat al fons, i 10,80 m<sup>2</sup> útils a la plaça d'aparcament des de la qual s'accedeix al traster, de dimensions 2,40x4,50. Limita.- dreta entrant amb la plaça d'aparcament núm. 1 del segon soterrani; esquerra entrant amb la plaça d'aparcament núm. 3 del segon soterrani; fons amb mur de contenció situat a l'est

de la finca en el límit amb el carrer de Rius i Taulet; i front amb espai de circulació d'aquesta planta soterrani -2."

"ENTITAT NÚM. SEIXANTA-CINC (65): PLAÇA D'APARCAMENT I TRASTER, situats a la planta segon soterrani, identificat amb el número 3 d'aquesta planta -2, de forma rectangular té una superfície útil total de 13,87 m<sup>2</sup>, dels quals corresponen 3,97 m<sup>2</sup> útils al traster, situat al fons, i 9,90 m<sup>2</sup> útils a la plaça d'aparcament des de la qual s'accedeix al traster, de dimensions 2,20x4,50. Limita.- dreta entrant amb la plaça d'aparcament núm. 2 del segon soterrani; esquerra entrant amb la plaça d'aparcament núm. 4 del segon soterrani; fons amb mur de contenció situat a l'est de la finca en el límit amb el carrer de Rius i Taulet; i front amb espai de circulació d'aquesta planta soterrani -2."

"ENTITAT NÚM. SEIXANTA-SIS (66): PLAÇA D'APARCAMENT I TRASTER, situats a la planta segon soterrani, identificat amb el número 4 d'aquesta planta -2, de forma rectangular té una superfície útil total de 13,38 m<sup>2</sup>, dels quals corresponen 3,48 m<sup>2</sup> útils al traster, situat al fons, i 9,90 m<sup>2</sup> útils a la plaça d'aparcament des de la qual s'accedeix al traster, de dimensions 2,20x4,50. Limita.- dreta entrant amb la plaça d'aparcament núm. 3 del segon soterrani; esquerra entrant amb la plaça d'aparcament núm. 5 del segon soterrani; fons amb mur de contenció situat a l'est de la finca en el límit amb el carrer de Rius i Taulet; i front amb espai de circulació d'aquesta planta soterrani -2."

"ENTITAT NÚM. SEIXANTA-SET (67): PLAÇA D'APARCAMENT I TRASTER, situats a la planta segon soterrani, identificat amb el número 5 d'aquesta planta -2, de forma rectangular té una superfície útil total de 13,90 m<sup>2</sup>, dels quals corresponen 4,00 m<sup>2</sup> útils al traster, situat al fons, i 9,90 m<sup>2</sup> útils a la plaça d'aparcament des de la qual s'accedeix al traster, de dimensions 2,20x4,50. Limita.- dreta entrant amb la plaça d'aparcament núm. 4 del segon soterrani; esquerra entrant amb la plaça d'aparcament núm. 6 del segon soterrani; fons amb mur de contenció situat a l'est de la finca en el límit amb el carrer de Rius i Taulet; i front amb espai de circulació d'aquesta planta soterrani -2."

"ENTITAT NÚM. SEIXANTA-VUIT (68): PLAÇA D'APARCAMENT I TRASTER, situats a la planta segon soterrani, identificat amb el número 6 d'aquesta planta -2, de forma rectangular té una superfície útil total de 13,38 m<sup>2</sup>, dels quals corresponen 3,48 m<sup>2</sup> útils al traster, situat al fons, i 9,90 m<sup>2</sup> útils a la plaça d'aparcament des de la qual s'accedeix al traster, de dimensions 2,20x4,50. Limita.- dreta entrant amb la plaça d'aparcament núm. 5 del segon soterrani; esquerra entrant amb la plaça d'aparcament núm. 7 del segon soterrani; fons amb mur de contenció situat al Oest de la finca en el límit amb el carrer de Rius i Taulet; i front amb espai de circulació d'aquesta planta soterrani -2."

"ENTITAT NÚM. SEIXANTA-NOU (69): PLAÇA D'APARCAMENT I TRASTER, situats a la planta segon soterrani, identificat amb el número 7 d'aquesta planta -2, de forma rectangular té una superfície útil total de 13,38 m<sup>2</sup>, dels quals corresponen 3,48 m<sup>2</sup> útils al traster, situat al fons, i 9,90 m<sup>2</sup> útils a la plaça d'aparcament des de la qual s'accedeix al traster, de dimensions 2,20x4,50. Limita.- dreta entrant amb la plaça d'aparcament núm. 6 del segon soterrani; esquerra entrant amb la plaça d'aparcament núm. 8 del segon soterrani; fons amb mur de contenció situat a l'est de la finca en el límit amb el carrer de Rius i Taulet; i front amb espai de circulació d'aquesta planta soterrani -2."

"ENTITAT NÚM. SETANTA (70): PLAÇA D'APARCAMENT I TRASTER, situats a la planta segon soterrani, identificat amb el número 8 d'aquesta planta -2, de forma rectangular té una superfície útil total de 13,86 m<sup>2</sup>, dels quals corresponen 3,96 m<sup>2</sup> útils al traster, situat al fons, i 9,90 m<sup>2</sup> útils a la plaça d'aparcament des de la qual s'accedeix al traster, de dimensions 2,20x4,50. Limita.- dreta entrant amb la plaça d'aparcament núm. 7 del segon soterrani; esquerra entrant amb el nucli de comunicacions de l'Escala A; fons amb mur de contenció situat a l'est de la finca

en el límit amb el carrer de Rius i Taulet; i front amb espai de circulació d'aquesta planta soterrani -2."

I 7 habitatges protegits de règim general:

"ENTITAT NÚM. CENT NORANTA (190): HABITATGE, situat a la planta primera porta 3a, de l'escala A, identificat amb el número VAP103, distribuït en dos dormitoris, rebedor, sala menjador-estar, cuina, distribuïdor, bany i safareig, amb una terrassa. Té forma rectangular, amb una superfície útil total de 61,19 m<sup>2</sup> i una superfície construïda de 78,11 m<sup>2</sup> de sostre. Limita.- a la dreta entrant amb l'habitatge 2a de la mateixa planta i espai de neteja comunitari; a l'esquerra entrant façana a la plaça de Mercè Rodoreda on no té obertures; fons amb l'espai lliure de nova creació amb terrassa exterior d'11,25 m<sup>2</sup>; i front amb vestíbul comunitari de l'escala A i en part amb l'habitatge 4a d'aquest planta."

"ENTITAT NÚM. CENT NORANTA-QUATRE (194): HABITATGE, situat a la planta segona porta 2a, de l'escala A, identificat amb el número VAP202, distribuït en tres dormitoris, un dels quals té el bany en suite, rebedor, sala menjador-estar, cuina, distribuïdor, dos banys i safareig, amb una terrassa. Té forma rectangular, amb una superfície útil total de 82,70 m<sup>2</sup> i una superfície construïda de 100,21 m<sup>2</sup> de sostre. Limita.- a la dreta entrant amb l'habitatge 2a de l'escala B; a l'esquerra entrant façana a la plaça de Mercè Rodoreda on no té obertures; fons amb l'habitatge 3a de l'escala A; i front amb vestíbul comunitari de l'escala A i en part amb l'habitatge 4a d'aquest planta."

"ENTITAT NÚM. CENT NORANTA-CINC (195): HABITATGE, situat a la planta segona porta 3a, de l'escala A, identificat amb el número VAP203, distribuït en dos dormitoris, rebedor, sala menjador-estar, cuina, distribuïdor, bany i safareig, amb una terrassa. Té forma rectangular, amb una superfície útil total de 61,19 m<sup>2</sup> i una superfície construïda de 78,11 m<sup>2</sup> de sostre. Limita.- a la dreta entrant amb l'habitatge 2a de la mateixa planta i espai de neteja comunitari; a l'esquerra entrant façana a la plaça de Mercè Rodoreda on no té obertures; fons amb l'espai lliure de nova creació amb terrassa exterior d'11,25 m<sup>2</sup>; i front amb vestíbul comunitari de l'escala A i en part amb l'habitatge 4a d'aquest planta."

"ENTITAT NÚM. CENT NORANTA-SIS (196): HABITATGE, situat a la planta segona porta 4a, de l'escala A, identificat amb el número VAP204, distribuït en dos dormitoris, rebedor, sala cuina-menjador-estar, distribuïdor i dos banys, amb una terrassa. Té forma rectangular, amb una superfície útil total de 68,36 m<sup>2</sup> i una superfície construïda de 80,05 m<sup>2</sup> de sostre. Limita.- a la dreta entrant amb l'habitatge 3a d'aquesta planta; a l'esquerra entrant la façana del carrer de Rius i Taulet; al fons amb la façana a la plaça de Mercè Rodoreda amb obertures; i front amb vestíbul comunitari de l'escala A i en part amb l'habitatge 5a d'aquest planta."

"ENTITAT NÚM. CENT NORANTA-NOU (199): HABITATGE, situat a la planta tercera porta 2a, de l'escala A, identificat amb el número VAP302, distribuït en tres dormitoris, un dels quals té el bany en suite, rebedor, sala menjador-estar, cuina, distribuïdor, dos banys i safareig, amb una terrassa. Té forma rectangular, amb una superfície útil total de 82,70 m<sup>2</sup> i una superfície construïda de 100,21 m<sup>2</sup> de sostre. Limita.- a la dreta entrant amb l'habitatge 2a de l'escala B; a l'esquerra entrant façana a la plaça de Mercè Rodoreda on no té obertures; fons amb l'habitatge 3a de l'escala A; i front amb vestíbul comunitari de l'escala A i en part amb l'habitatge 4a d'aquest planta."

"ENTITAT NÚM. DOS-CENTS (200): HABITATGE, situat a la planta tercera porta 3a, de l'escala A, identificat amb el número VAP303, distribuït en dos dormitoris, rebedor, sala menjador-estar, cuina, distribuïdor, bany i safareig, amb una terrassa. Té forma rectangular, amb una superfície útil total de 61,19 m<sup>2</sup> i una superfície construïda de 78,11 m<sup>2</sup> de sostre. Limita.- a la dreta entrant amb l'habitatge 2a de la mateixa

planta i espai de neteja comunitari; a l'esquerra entrant façana a la plaça de Mercè Rodoreda on no té obertures; fons amb l'espai lliure de nova creació amb terrassa exterior d'11,25 m<sup>2</sup>; i front amb vestíbul comunitari de l'escala A i en part amb l'habitatge 4a d'aquest planta."

"ENTITAT NÚM. DOS-CENTS U (201): HABITATGE, situat a la planta tercera porta 4a, de l'escala A, identificat amb el número VAP304, distribuït en dos dormitoris, rebedor, sala cuina-menjador-estar, distribuïdor i dos banys, amb una terrassa. Té forma rectangular, amb una superfície útil total Té forma quadrada, amb una superfície útil total de 68,36 m<sup>2</sup> i una superfície construïda de 80,05 m<sup>2</sup> de sostre. Limita.- a la dreta entrant amb l'habitatge 3a d'aquesta planta; a l'esquerra entrant la façana del carrer de Rius i Taulet; al fons amb la façana a la plaça de Mercè Rodoreda amb obertures; i front amb vestíbul comunitari de l'escala A i en part amb l'habitatge 5a d'aquest planta."

### **ADJUDICACIÓ:**

Aquestes entitats descrites s'adjudicaran a l'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ, com administració actuant, per cessió obligatòria que estableix l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, de conformitat al que s'estableix al Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de l'antiga fàbrica Metalarte aprovat definitivament el 15 de juliol de 2015 i en el conveni urbanístic, de data 20 de maig de 2014, incorporat al mateix.

### **CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA I DE NOVA CREACIÓ:**

Aquestes entitats estan totalment lliures de càrregues, arrendataris i ocupants, sobretot pel que fa a les obligacions del Conveni urbanístic i al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present projecte de reparcel·lació.

## 14.2.-DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I ADJUDICACIÓ A L'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

### FINCA RESULTANT B

#### DESCRIPCIÓ:

"URBANA. Parcel·la situada a Sant Joan Despí, amb front al carrer de Rius i Taulet, constitueix la finca resultant B del projecte de reparcel·lació del Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de l'antiga fàbrica Metalarte a l'avinguda de Barcelona cantonada al carrer de Rius i Taulet, amb una superfície de sis-cents sis metres amb quaranta-tres decímetres quadrats (606,43 m<sup>2</sup>), qualificada de Sistema local viari (clau 5). LIMITA: al Nord, amb l'avinguda de Barcelona; al Sud, en part, amb la finca resultant A d'ús residencial i en part amb la plaça de Mercè Rodoreda; a l'Est amb el carrer de Rius i Taulet; i a l'Oest, amb la finca resultant A d'ús residencial."

#### ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA:

S'adjudica a l'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ, com administració actuant, a títol d'adquisició originària corresponent a la cessió obligatòria per prescripció del Planejament.

#### QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Sistema local viari (clau 5)

#### CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues, arrendataris i ocupants.

#### CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

Lliure de càrregues, arrendataris i ocupants.

<b>VALOR:</b>	36.385,80 €
---------------	-------------

**FINCA RESULTANT C**

**DESCRIPCIÓ:**

"URBANA. Parcel·la situada a Sant Joan Despí, amb front al carrer de Rius i Taulet, constitueix la finca resultant C del projecte de reparcel·lació del Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de l'antiga fàbrica Metalarte a l'avinguda de Barcelona cantonada al carrer de Rius i Taulet, amb una superfície de dos mil set-cents seixanta-sis metres amb seixanta decímetres quadrats (2.766,60 m<sup>2</sup>), qualificada de Sistema d'espais lliures (clau 6a). LIMITA: al Nord, amb l'avinguda de Barcelona; al Sud, en part, amb la plaça de Mercè Rodoreda; a l'Est amb la finca resultant A d'ús residencial; i a l'Oest, amb el carrer del Bon Viatge, mitjançant una nova promoció d'habitatges."

**ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA:**

S'adjudica a l'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ, com administració actuant, a títol d'adquisició originària corresponent a la cessió obligatòria per prescripció del Planejament.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:**

Sistema d'espais lliures (clau 6a)

**CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:**

Lliure de càrregues, arrendataris i ocupants.

**CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:**

Lliure de càrregues, arrendataris i ocupants.

**VALOR:**

331.992,00 €

**15.- AFECCIÓ SOBRE LES FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES AL PAGAMENT DEL SALDO DEL  
COMpte DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.**

De conformitat amb el que preveu l'art 154 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme, queden afectes, amb caràcter real al compliment de les càrregues urbanístiques, les finques d'aprofitament privat adjudicades.

Tal i com queda reflectit en el Quadre de despeses del present Projecte de Reparcel·lació, el saldo resultant final del compte de liquidació provisional es compon dels diferents conceptes previstos en l'article 120 del TRLUC i que són:

El total despeses (IVA inclòs) és d'UN MILIÓ CENT QUINZE MIL CINC-CENTS SETANTA-DOS EUROS AMB CINQUANTA-DOS CÈNTIMS (1.115.572,52 €), veure QUADRE 5. DESPESES URBANITZACIÓ. S'han calculat d'acord amb el contingut del TR de la MP del PGM i també d'acord amb el pressupost del projecte bàsic per a l'obra d'urbanització (en redacció).

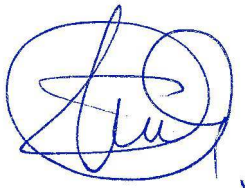
Aquest saldo de liquidació provisional figura en les càrregues de nova creació al que queden afectes les finques resultants amb aprofitament edificatori privat, proporcionalment al seu aprofitament respecte del total de l'àmbit i en la forma que resulta de la descripció de les mateixes.

## **16.- PROPOSTA D'EXEMPCIÓ TRIBUTÀRIA**

Es sol·licita l'aplicació de l'exempció de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats d'acord amb el que estableix l'article 127 d) del TRLUC i sens perjudici de que pugui gaudir de les exempcions tributàries establertes a la legislació aplicable.

Sabadell, 29 de gener 2016

L'arquitecta redactora



Sílvia Porqueras Montolio

**II. CERTIFICACIÓ REGISTRAL DE LES FINQUES.**

10.354

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT JOAN DESPÍ

## SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Don / Doña JUAN J. TERUEL JUAN  
vecino / a de BARNA calle DIPUTADO n° 238  
n.i.f. 367112286, telf 934211713 fax. 934120215

En representación de EDBOLMU, SL con n.i.f. B08453102  
domiciliado en BARNA URBEL 230

### SOLICITA:

Que con respecto a la finca sita en Sant Joan Despí, calle Riera i Taulé  
Duda Barcelon, nº 4

Inscrita en el registro en el tomo 721 libro 499 folio 56 finca 2168

Le sea expedida certificación de:

(a) Dominio


(b) Cargas

(c) Literal


En cuanto a las inscripciones \_\_\_\_\_  
Todas \_\_\_\_\_

(d) Asientos no vigentes (señalar cuales) asiento / s y diario \_\_\_\_\_

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SANT JOAN DESPI



Hora: 10:35 Dia: 17/12/2015  
 Entrada: 1558/ 2015  
 Asiento: 28.0 Diario: 248  
 Presentante: Juan Jose Teruel Juan  
 Autoridad \_\_\_\_\_  
 Protocolo: \_\_\_\_\_ VTO: **15/03/2016**



0155 8159

duc: 24/x4

Motivos por los que se solicita:

PRESENDA PERA PROJECTE REPARCELACION

Que, de acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, presta su consentimiento inequívoco y queda plenamente informado de los siguientes extremos:

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art .1 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". (art. 221 de la Ley Hipotecaria). b) "BCIR - FLOTI" (Base de datos Central de índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario". (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).



# CERTIFICACIÓN



PIEDAD DE SANT JOAN DESPÍ. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

**CERTIFICO:** Que en vista de la precedente instancia suscrita por Don Juan J. Teruel Juan, en nombre de "Edbalnu, S.L.", solicitando se expida certificación en relación, acreditativa de los extremos a que dicha instancia se refiere, con respecto a la finca que se indica en la propia solicitud, **HE EXAMINADO** los libros correspondientes de este Registro y de ellos resulta:

**PRIMERO.-** Que dicha finca se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

**EDIFICIO. FABRICA** sito en la manzana industrial del término de Sant Joan Despi, con frente a las calles Rius y Taulet y Avda. de Barcelona, número cuatro; compuesto actualmente de una planta sótano destinada a almacén, sección de carpintería y vestuarios y sanitarios, masculinos y femeninos, de superficie en junto 1.108 metros cuadrados y una planta baja de superficie 2.964 metros cuadrados, destinado a naves de fabricación, zona de expediciones y sanitarios para hombres y mujeres con cubierta a base de cerchas de hormigón armado formando dientes de sierra, placas de fibrocemento y lucernarios corridos a base de nervios Royser, prefabricados de baldosilla armada; la zona de expediciones anexa a las naves de fabrica, está cubierta de azotea aislada con hormigón celular formado pendientes tela asfáltica y embaldosado con rasilla cerámica de Piera; y otro edificio de nueva construcción en la planta anterior del primero compuesto de sótano destinado a almacenes generales de superficie edificada 734 metros cuadrados, un altillo, almacén anexo, primeras materias, de superficie edificada 175 metros cuadrados; planta baja de garages de la empresa y almacén de primeras materias, de superficie edificada 704 metros cuadrados; piso primero destinado a oficinas administrativas y servicios, de superficie edificada 704 metros cuadrados, y piso segundo, destinado a exposición de fabricados, porterías y servicios, de superficie edificada 704 metros cuadrados, teniendo una total superficie edificada de tres mil veintiún metros cuadrados; las citadas nuevas plantas están construidas con estructura metálica, formada por pies derechos, jácenas y viguería de hierro, bóvedas de hormigón de c.p. y aplanado de senos de c.p. las paredes exteriores de cierre están formadas con fábrica de ladrillo de tocho macizo, tomado con mortero de cemento portland. Se halla construida sobre una porción de terreno de superficie cinco mil ciento veintisiete metros doce decímetros cuadrados, equivalentes a 135.682.842 palmos cuadrados. LINDA: en junto, por su frente principal Norte, con la citada Avda. de Barcelona; por la izquierda entrando este, con la calle de Rius y Taulet; por la derecha Oeste, con la finca mayor de que procede, propia de manufacturas Sasor S.A.; y por el fondo sur, con la citada mayor finca.

Referencia Catastral: 1498901DF2719G0001FI.

Código IDUFIR: 08159000003534.

**SEGUNDO.-** La descrita finca consta actualmente inscrita a favor de la compañía "**EDBALNU SOCIEDAD LIMITADA**", a título fusión por absorción de la compañía "**Baymalex, S.L.**", mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, Don Francisco Armas Omedes, el quince de Mayo de dos mil catorce, número 1473 de su protocolo, la inscripción 19ª, de la finca 2.168, al folio 56 del tomo 2.921 del archivo, libro 499 de Sant Joan Despí.

La relacionada inscripción es la de dominio vigente en la actualidad de la finca de que se certifica.

**TERCERO.-** Que de las cargas de cualquier clase impuestas sobre la finca de que se certifica, desde primero de Enero de mil ochocientos sesenta y tres hasta la fecha, únicamente aparecen subsistentes las que se relacionan a continuación:

1).- **AFECCIÓN** sobre la finca de que se certifica durante el plazo de CINCO años, contados a partir del seis de Julio de dos mil once al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto por razón de la escritura de constitución de determinada hipoteca que afectaba la finca de que se trata, en la actualidad cancelada, autorizada por el notario de Barcelona, Don Francisco Armas Omedes, el treinta y uno de Mayo de dos mil once, número 1479 de su protocolo, que motivó la inscripción 15ª, de la finca número 2.168, al folio 87 del tomo 2.850 del archivo, libro 428 de Sant Joan Despí; de cuya afección la finca de que se trata se halla liberada por la cantidad de cuarenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y dos euros cuarenta y cinco céntimos de euro, satisfechos por autoliquidación según consta de la nota puesta al margen de la propia inscripción 15ª.

2).- **AFECCIÓN** sobre la finca de que se certifica durante el plazo de CINCO años, contados a partir del veintiocho de Setiembre de dos mil once, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto por razón de la escritura de cancelación de determinada hipoteca que afectaba la finca de que se trata, autorizada por el notario de Barcelona, Don Sergi González Delgado, el doce de Julio de dos mil once, número 2341 de su protocolo, junto con diligencia de subsanación de fecha doce de setiembre de dos mil once, que motivó la inscripción 16ª, de la finca número 2.168, al folio 158 del tomo 2.893 del archivo, libro 471 de Sant Joan Despí.

3).- **AFECCIÓN** sobre la finca de que se certifica durante el plazo de CINCO años, contados a partir del dieciocho de Junio de dos mil catorce, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto por razón de la escritura de cancelación de determinada hipoteca que afectaba la finca de que se trata, autorizada por el notario de Barcelona, Don Francisco Armas Omedes, el catorce de Mayo de dos mil catorce, número 1445 de su protocolo, que motivó la inscripción 17ª, de la finca número 2.168, al folio 159 del tomo 2.893 del archivo, libro 471 de Sant Joan Despí.

4).- **CONVENIO URBANÍSTICO** inscrito sobre la finca de que se trata suscrito por la entidad "**BAYMALEX, S.L.**" y el **AYUNTAMIENTO**.



# CERTIFICACIÓN



C14A12538926

DE SANT JOAN DESPÍ para el desarrollo de la actuación urbanística en el ámbito de la antigua fábrica Metalarte de Sant Joan Despí el día veinte de Mayo de dos mil catorce y elevado a público mediante ESCRITURA otorgada el día veinte de mayo de dos mil catorce ante el Notario de Sant Joan Despi doña María del Sagrario Álvarez Jiménez, nº 630 de su protocolo, de la que resulta que por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Sant Joan Despi adoptado en sesión ordinaria celebrada el día veintidós de enero de dos mil catorce, se aprobó inicialmente la minuta del indicado convenio para el desarrollo de la actuación urbanística en el ámbito de la antigua fábrica Metalarte de Sant Joan Despí, cuyo convenio -una vez informado públicamente-, y por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Sant Joan Despi adoptado en su sesión ordinaria celebrada el día diez de abril de dos mil catorce, se aprobó definitivamente la minuta del convenio urbanístico relacionado anteriormente, por lo que tras tal aprobación, en fecha VEINTE DE MAYO DE DOS MIL CATORCE suscriben un CONVENIO del que resulta que ambas partes convienen que la obligación asumida por la empresa BAYMALEX S.L en los convenios de fecha 30 de mayo de 2003 y su complemento de fecha 9 de noviembre de 2004, sobre la cesión de suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí se materialice mediante la constitución de un proindiviso entre el Ayuntamiento y BAYMALEX S.L sobre la propiedad de ésta finca sometida a la modificación de Planeamiento y que dicho aprovechamiento a favor del Ayuntamiento se destine íntegramente a la construcción de viviendas de protección pública. En este sentido esta cesión de suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí equivale a la constitución de un proindiviso sobre la parcela a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí correspondiente al 15,42% de la superficie de la finca. Igualmente las partes aceptan que el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Sant Joan Despi equivale a 1.081.877 unidades de valor (que se valoran en 1.058.032,43 euros) que, a su vez, se traducen en siete viviendas construidas de protección pública de régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros. La cesión a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí de esta obra construida se formalizará en la declaración de obra nueva y constitución de división de propiedad horizontal de la totalidad de la construcción y con el cumplimiento del resto de obligaciones asumidas por BAYMALEX, en los términos y condiciones que se dirá. Dado que la actuación urbanística afecta a una parcela única e indivisible y en proindiviso (ostentando el Ayuntamiento tan sólo el 15,42% a su favor) la construcción de las viviendas, garajes y trasteros

deberá ser realizada por la empresa BAYMALEX S.L ya que esta situación imposibilita la adjudicación por parte del Ayuntamiento de la construcción de las viviendas de protección pública y parkings vinculadas a las mismas al no contar con la disponibilidad del bien. Así mismo, en aplicación del artículo 160.5 bis del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, el pago al contratista se entiende realizado mediante la entrega de bienes de patrimonio público del suelo, en este caso de parte del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Sant Joan Despí. BAYMALEX S.L., se compromete a cumplir en los plazos que a continuación se detallan, las siguientes obligaciones. A) BAYMALEX S.L., presentará ante el Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en el término máximo de cinco (5) meses, desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación del PGM de continua referencia, los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización. B) En el proyecto de reparcelación se hará constar que el 15,42% de la finca que corresponde al Ayuntamiento de Sant Joan Despí se traduce en 1.081.877 unidades de valor que equivalen a siete viviendas construidas de protección pública de régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros. C) BAYMALEX, S.L. solicitará licencia municipal de obras, para construir la edificación donde se ubicarán las viviendas de protección pública, garajes y trasteros que corresponden al Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en el término máximo de un año desde la inscripción registral del documento de reparcelación. D) "BAYMALEX, S.L." comenzará las obras de la edificación donde se ubicarán las viviendas de protección pública, trasteros y garajes, que corresponden al Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en el término máximo de un año desde la concesión de la licencia municipal de obras, obligándose, a su vez, a ejecutar la obra en los plazos que establezca la licencia otorgada y, en su caso, las prórrogas legales que, correspondan. E) BAYMALEX, SL, deberá otorgar la escritura de declaración de obra nueva en construcción con la división de la Propiedad Horizontal, adjudicando a nombre del Ayuntamiento las siete viviendas construidas de protección pública de régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros que se señalan en los planos adjuntos en el plazo de seis meses desde el otorgamiento de la licencia de obras. F) BAYMALEX, S.L., se compromete a no transmitir su propiedad afectada por la Modificación de planeamiento, hasta la formalización de la entrega definitiva, una vez terminada la construcción, al Ayuntamiento de Sant Joan Despí de las siete viviendas construidas de protección pública de régimen general con una superficie útil en conjunto de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, ocho plazas de aparcamiento y ocho trasteros. Únicamente podrán efectuarse transmisiones, previo conocimiento y autorización del Ayuntamiento de Sant Joan Despí a empresas pertenecientes al mismo grupo empresarial y siempre y cuando la adquirente se subroge íntegramente en las obligaciones asumidas por BAYMALEX S.L. en los convenios suscritos con el Ayuntamiento de Sant Joan Despí y en el



# CERTIFICACIÓN



Planeamiento. No necesitarán autorización municipal y podrán venderse a terceros como usuarios finales, en cualquier momento, las entidades inmobiliarias resultantes de la declaración de obra nueva y división horizontal que estén acabadas o en construcción. Estas ventas a terceros no liberarán a BAYMALEX S.L. de las obligaciones asumidas con el Ayuntamiento de Sant Joan Despí en los distintos convenios que afectan a esta actuación, según resulta de la inscripción 18ª, al folio 159 del tomo 2.893 del archivo, libro 471 de Sant Joan Despí.

5).- **AFECCIÓN** sobre la finca de que se certifica durante el plazo de CINCO años, contados a partir del once de Julio de dos mil catorce, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto por razón de la escritura de cancelación de determinada hipoteca que afectaba la maquinaria depositada en la finca, autorizada por el notario de Sant Joan Despí, Doña María Sagrario Álvarez Jiménez, el veinte de Mayo de dos mil catorce, número 630 de su protocolo, que motivó la inscripción 18ª, de la finca número 2.168, al folio 159 del tomo 2.893 del archivo, libro 471 de Sant Joan Despí.

6).- **AFECCIÓN** sobre la finca de que se certifica durante el plazo de CINCO años, contados a partir del dos de Diciembre de dos mil catorce, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto por razón de la escritura de fusión por absorción, relacionada extensamente en el anterior apartado segundo, a que me remito, que motivó la inscripción 19ª, de la finca número 2.168, al folio 56 del tomo 2.921 del archivo, libro 499 de Sant Joan Despí.

No existe en el Libro Diario de Operaciones ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado.

**Y PARA QUE CONSTE**, expido la presente en tres folios de papel del Colegio de Registradores de la Propiedad, números C14A12538925 y dos siguientes en orden correlativo, que firmo en Sant Joan Despí, a dieciocho de Diciembre de dos mil quince.

**Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña MARIA EUGENIA HERRERO OLIVER con firma electrónica reconocida.**



(\*) C.S.V. : 208159998946FDCF


Documento firmado electrónicamente (R.D. 1671/2009 Art. 21.c). Autenticidad verificable mediante código seguro verificación 208159998946FDCF en [www.r-santjoandespi.org](http://www.r-santjoandespi.org).



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.  
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.  
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.  
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

III. FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES

L'àmbit d'aquesta reparcel·lació coincideix amb una única parcel·la cadastral.



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de **SANT JOAN DESPI** Provincia de **BARCELONA**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**1498901DF2719G0001FI**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**AV BARCELONA 4**  
**08970 SANT JOAN DESPI [BARCELONA]**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Industrial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1962**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **5.867**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

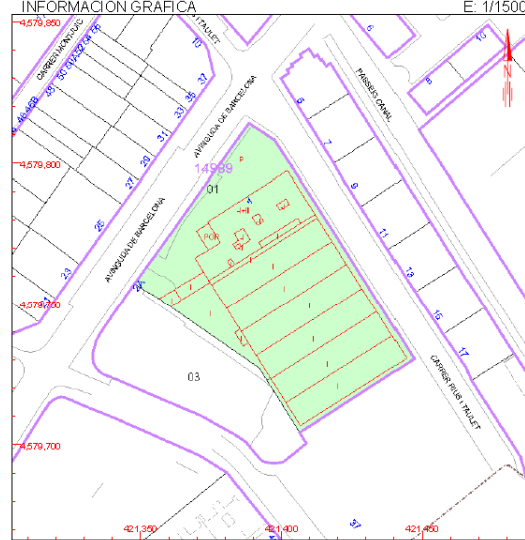
SITUACIÓN  
**AV BARCELONA 4**  
**SANT JOAN DESPI [BARCELONA]**

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **5.867**      SUPERFICIE SUELO (m²): **5.106**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA				1.974
INDUSTRIAL				723
INDUSTRIAL				3.118
INDUSTRIAL				55

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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.

421,400    Coordenadas: U.T.M. Huso 31 ETR889  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

Viernes, 27 de Noviembre de 2015

**IV. QUADRES**

**QUADRE 1. OPERACIONS PRÈVIES I DRETS INICIALS****REDUCCIÓ DE CABUDA**

Finca aportada	Finca cadastral	Superfície cadastral m <sup>2</sup>	Finca registral	Superfície registral m <sup>2</sup>	Superfície àmbit planejament m <sup>2</sup>	Superfície real. Finca aportada m <sup>2</sup>
----------------	-----------------	--	-----------------	--	---	---

<b>EDBALNU, SL</b>						
<b>1</b>	1498901	5.106,00	2168	5.127,12	5.120,00	5.120,00

**DRETS APORTATS**

Finca aportada	Finca cadastral	Finca registral	Superfície registral m <sup>2</sup>	Superfície finca dins polígon m <sup>2</sup>	Percentatge propietat %	Drets computables %
----------------	-----------------	-----------------	--	--	-------------------------------	---------------------------

<b>EDBALNU, SL</b>						
<b>1</b>	1498901	2168	5.127,12	<b>5.120,00</b>	100,00%	<b>81,430%</b>

<b>Ajuntament de Sant Joan Despí</b>						
cessió aprofitament segons conveni					0,00%	<b>18,570%</b>

<b>TOTAL POLIGON</b>			<b>5.127,12</b>	<b>5.120,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,000%</b>
----------------------	--	--	-----------------	-----------------	----------------	-----------------

**QUADRE 2. PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA**

Qualif. urbanística Condicions d'edificació	Superfície polígon m²	Percentatge %	Sostre edificable m² st	Unitats aprofitament u.a.
--	--------------------------	------------------	----------------------------	------------------------------

<b>Zones. Sòl privat</b>				
Clau 18	1.746,97	34,12%	6.912,00	5.840,55

<b>Subtotal Zones</b>	<b>1.746,97</b>	<b>34,12%</b>	<b>6.912,00</b>	<b>5.840,55</b>
-----------------------	-----------------	---------------	-----------------	-----------------

<b>Sistema viari. Sòl públic</b>				
Clau 5	606,43	11,84%	0,00	0,00

60,00 36.385,80

<b>Sistema espais lliures. Sòl públic</b>				
Clau 6a	2.766,60	54,04%	0,00	0,00

120,00 331.992,00

<b>Subtotal Sistemes</b>	<b>3.373,03</b>	<b>65,88%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
--------------------------	-----------------	---------------	-------------	-------------

<b>TOTAL</b>	<b>5.120,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.912,00</b>	<b>5.840,55</b>
--------------	-----------------	----------------	-----------------	-----------------

<b>Índex edificabilitat brut</b>	<b>1,35 m² st/m² sòl total</b>			
<b>sostre màxim conveni</b>	6.912,00 m² st			
<b>Índex edificabilitat net</b>	3,956565 m² st/m² sòl privat			

<b>Usos edificabilitat</b>				
	Pb	P 1-4	P 5-6	
Residencial	877,85	4.902,52	782,00	6.562,37
	Residencial lliure			80,00% 5.249,90
	Residencial protegit			20,00% 1.312,47
Comercial	347,78	0,00		347,78
	1.225,63	4.902,52	782,00	6.910,15

dades segons avantprojecte annex al conveni

<b>TR MP PGM</b>	<b>m² st</b>	<b>Inf. Valoració</b>	<b>Diferència</b>	
		m² st	m² st	
Residencial	6.562,37	6.535,00	27,37	0,42%
Residencial lliure	80,00%	5.249,90	5.230,00	19,90 0,38%
Residencial protegit	20,00%	1.312,47	1.305,00	7,47 0,57%
Comercial	347,78	355,00	-7,22	-2,08%
	6.910,15	6.890,00	20,15	0,29%

<b>Unitats aprofitament</b>	<b>sostre</b>	<b>Valor repercussió</b>	<b>Valor total</b>	<b>coeficients</b>	<b>u.a.</b>
Habitatge lliure	5.251,38	977,96	5.135.635,67	1,0000	5.251,376
Habitatge protegit	1.312,84	297,82	390.991,20	0,3045	399,803
Total habitatge	6.564,22				
Comercial	347,78	532,50	185.192,85	0,5445	189,366
Total Sostre	6.912,00		5.711.819,72		<b>5.840,545</b>

<b>Repartiment u.a.</b>	<b>Promotor</b>	<b>Ajuntament</b>	<b>Valor</b>	<b>Valor total ajuntament</b>
u.a.	81,43%	18,57%		
Habitatge lliure	5.251,38	4.276,20	975,18	
Habitatge protegit	399,80	325,56	74,24	
Comercial	189,37	154,20	35,17	
Total	5.840,545	4.755,956	1.084,589	977,96 1.058.032,43

1.081,877

Valor venda màxim HP règim general zona A (habitatge)	1.940,48 €/m2 útil	482,45	936.184,58
Valor venda màxim HP règim general zona A (pk i traster)	1.164,29 €/m2 útil	111,01	129.247,83
			1.065.432,41

dades segons informe tècnic municipal annex al conveni

**QUADRE 3 . FINQUES RESULTANTS APROFITAMENT PRIVAT**
**SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES PROJECTE BÀSIC EDIFICI RESIDENCIAL - COMERCIAL**

Superfícies Escala A							
		A1	A2	A3	A4	A5	Total A
<b>PB</b>	Sup. Útil	47,31	82,70	61,19	68,36	36,00	
	Sup. Const	54,70	100,21	78,11	80,05	40,41	353,48
<b>P1</b>	Sup. Útil	59,97	82,58	61,41	66,53	39,48	
	Sup. Const	69,09	100,50	77,18	78,22	45,05	370,04
<b>P2</b>	Sup. Útil	59,97	82,58	61,41	66,53	39,48	
	Sup. Const	69,09	100,50	77,18	78,22	45,05	370,04
<b>P3</b>	Sup. Útil	59,97	82,58	61,41	66,53	39,48	
	Sup. Const	69,09	100,50	77,18	78,22	45,05	370,04
<b>P4</b>	Sup. Útil	59,97	82,58	61,41	66,53	39,48	
	Sup. Const	69,09	100,50	77,18	78,22	45,05	370,04
<b>Total</b>	<b>Sup. Const</b>						<b>1.833,64</b>

Superfícies Escala B							
		B1	B2	B3	B4	B5	Total B
<b>PB</b>	Sup. Útil	47,39	77,60	77,59	59,66	49,93	
	Sup. Const	54,80	94,34	94,50	69,40	57,15	370,19
<b>P1</b>	Sup. Útil	55,10	78,58	78,34	59,66	53,13	
	Sup. Const	63,78	95,50	95,48	69,40	60,79	384,95
<b>P2</b>	Sup. Útil	55,10	78,58	78,34	59,66	53,13	
	Sup. Const	63,78	95,50	95,48	69,40	60,79	384,95
<b>P3</b>	Sup. Útil	55,10	78,58	78,34	59,66	53,13	
	Sup. Const	63,78	95,50	95,48	69,40	60,79	384,95
<b>P4</b>	Sup. Útil	55,10	78,58	78,34	59,66	53,13	
	Sup. Const	63,78	95,50	95,48	69,40	60,79	384,95
<b>Total</b>	<b>Sup. Const</b>						<b>1.909,99</b>

Superfícies Escala C							
		L1	L2	L3		Total C	
<b>PB</b>	Sup. Útil	105,74	65,29	125,36	59,66	49,93	
	Sup. Const						325,68
<b>P1</b>	Sup. Útil	40,25	52,53	56,69	75,31	64,14	
	Sup. Const	46,14	62,25	70,03	91,04	74,61	344,07
<b>P2</b>	Sup. Útil	40,25	52,53	56,69	75,31	64,14	
	Sup. Const	46,14	62,25	70,03	91,04	74,61	344,07
<b>P3</b>	Sup. Útil	40,25	52,53	56,69	75,31	64,14	
	Sup. Const	46,14	62,25	70,03	91,04	74,61	344,07
<b>P4</b>	Sup. Útil	40,25	52,53	56,69	75,31	64,14	
	Sup. Const	46,14	62,25	70,03	91,04	74,61	344,07
<b>P5</b>	Sup. Útil	40,25	52,53	56,69	75,31	64,14	
	Sup. Const	46,14	62,25	70,03	91,04	74,61	344,07
<b>P6</b>	Sup. Útil	40,25	52,53	56,69	75,31	64,14	
	Sup. Const	46,14	62,25	70,03	91,04	74,61	344,07
<b>Total</b>	<b>Sup. Const</b>						<b>2.390,10</b>

**Sup. Construïdes sobre rasant**

		Comercial	Habitatge	e. comuns	Total	TOTAL
<b>PB</b>	Bloc A		353,48	54,44	407,92	
	Bloc B		370,19	64,78	434,97	1.227,98
	Bloc C	325,68		59,41	385,09	
<b>P1</b>	Bloc A		370,04	37,88	407,92	
	Bloc B		384,95	50,02	434,97	1.227,98
	Bloc C	344,07		41,02	385,09	
<b>P2</b>	Bloc A		370,04	37,88	407,92	
	Bloc B		384,95	50,02	434,97	1.227,98
	Bloc C	344,07		41,02	385,09	
<b>P3</b>	Bloc A		370,04	37,88	407,92	
	Bloc B		384,95	50,02	434,97	1.227,98
	Bloc C	344,07		41,02	385,09	
<b>P4</b>	Bloc A		370,04	37,88	407,92	
	Bloc B		384,95	50,02	434,97	1.227,98
	Bloc C	344,07		41,02	385,09	
<b>P5</b>	Bloc A					385,09
	Bloc B					
	Bloc C	344,07		41,02	385,09	
<b>P6</b>	Bloc A					385,09
	Bloc B					
	Bloc C	344,07		41,02	385,09	
<b>TOTAL</b>						<b>6.910,08</b>

6.910,15

habitatges de protecció adjudicats al promotor privat  
 habitatges de protecció adjudicats a l'ajuntament



**QUADRE 5. DESPESES URBANITZACIÓ****DESPESES URBANITZACIÓ**

Concepte	Superfície a urbanitzar m <sup>2</sup>	Valor unitari €/m <sup>2</sup>	Obra urbanització €	IVA 21,00%	Total urbanització €
Urbanització	3.373,03	220,00	742.066,60	155.833,99	897.900,59

<b>TOTAL</b>	<b>3.373,03</b>		<b>742.066,60</b>	155.833,99	897.900,59
--------------	-----------------	--	-------------------	------------	------------

**ALTRES DESPESES IMPUTABLES EN CONCEPTE D'URBANITZACIÓ**

Concepte	Superfície construïda m <sup>2</sup>	Cost obra €/m <sup>2</sup>	Despeses €	IVA 21,00%	Total despeses €
Enderrocs	7.093,00	10,00	70.930,00	14.895,30	85.825,30
Topogràfic			3.000,00	630,00	3.630,00
geotècnic			2.344,55	492,36	2.836,91
revisió topogràfic			742,00	155,82	897,82
Honoraris Pla Parcial			13.963,00	2.932,23	16.895,23
complements Pla Parcial			3.000,00	630,00	3.630,00
Memòria ambiental			1.050,00	220,50	1.270,50
Honoraris projecte urbanització			20.534,50	4.312,25	24.846,75
direcció obres urbanització			14.500,00	3.045,00	17.545,00
coordinació seguretat			7.500,00	1.575,00	9.075,00
Honoraris projecte reparcel.lació			17.500,00	3.675,00	21.175,00
gestió reparcel.lació			15.000,00	3.150,00	18.150,00
Notaria i registre			3.000,00	630,00	3.630,00
assegurances			5.830,10	1.224,32	7.054,42
varis			1.000,00	210,00	1.210,00

<b>TOTAL</b>			<b>179.894,15</b>	37.777,78	217.671,93
--------------	--	--	-------------------	-----------	------------

<b>TOTAL DESPESES D'URBANITZACIO IMPUTABLES</b>			<b>921.960,75</b>	193.611,77	1.115.572,52
---	--	--	-------------------	------------	--------------

**INDEMNITZACIONS**

Concepte	Total despeses €	IVA	Total despeses €
No es consideren	0,00	0,00	0,00

<b>TOTAL INDEMNITZACIONS</b>	<b>0,00</b>		0,00
------------------------------	-------------	--	------

<b>TOTAL URBANITZACIO + INDEMNITZACIONS</b>			<b>921.960,75</b>	193.611,77	<b>1.115.572,52</b>
---	--	--	-------------------	------------	---------------------

## QUADRE 6. CÀLCUL VALOR FINQUES RESULTANTS I INDEMNITZACIONS PER DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

### VALOR DE REPERCUSSIÓ

#### Legislació vigent actual

RDL 7/2015 Texto Refundido Ley del Suelo y rehabilitación urbana  
 RD 1492/2011, de 24 octubre, reglamento de valoraciones de la ley de suelo  
 art.27 RD 1492/2011, actuacions de transformació art. 22.3 per obtenir el valor de repercussió del sòl net, deduïdes despeses urbanització i establir els coeficients d'homogeneització per usos i intensitats.

$$V_{So} = VS - G \times (1 + TLR + PR) \quad V_{So} = [ \sum E_i \times (V_v / K - V_c)_i ] - G \times (1 + TLR + PR)$$

$$VS = \sum E_i \times VRS_i \quad VRS = V_v / K - V_c$$

Tipologies	Valor repercussió
Habitatge lliure	977,96 €/m <sup>2</sup> st
Habitatge protegit	297,82 €/m <sup>2</sup> st
Comercial	532,50 €/m <sup>2</sup> st

Valors de repercussió segons informe tècnic municipal annex al conveni

Unitats aprofitament	sostre		Valor repercussió	Valor total	coeficients	u.a.
Habitatge lliure	5.251,38	75,97%	977,96	5.135.635,67	1,0000	5.251,38
Habitatge protegit	1.312,84	18,99%	297,82	390.991,20	0,3045	399,80
Total habitatge	6.564,22			5.526.626,87		
Comercial	347,78	5,03%	532,50	185.192,85	0,5445	189,37
Total Sostre	6.912,00			5.711.819,72		<b>5.840,55</b>

dades segons informe tècnic municipal annex al conveni

índex edificabilitat brut 1,35 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl total  
**Valor unitats aprofitament (net)** 5.711.819,72 5.840,55 u.a. **977,96 €/u.a.**

#### DEDUCCIÓ DESPESES URBANITZACIÓ

##### ingressos

Valor unitats aprofitament (net)	5.840,55 u.a.	5.711.819,72 €
deducció aprofitament s/ conveni	1.081,877 u.a.	1.058.032,43 €
total ingressos		<u>4.653.787,29 €</u>

##### despeses

total urbanització segons QUADRE 5. DESPESES URBANITZACIÓ **921.960,75 €** (sense IVA)  
 (L)

$$V_{So} = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

$$V_{So} = \frac{VS}{1 + TLR + PR} - G$$

VS	G	TLR	PR	=	
5.711.819,72	921.960,75	0,0097	0,0744	=	4.712.327,45 €

**Valor unitat aprofitament (brut)** 4.712.327,45 ÷ 5.840,55 u.a. **806,83 €/u.a.**

#### Càlcul taxa actualització

Deute Públic (octubre 2015) termini 2-6 anys	0,665%
I.P.C. (novembre 2015)	-0,30%
<b>Taxa Lliure de Risc (cte.) (TRL)</b>	<b>0,97%</b> $[(1 + Deute Públic) / (1 + IPC)] - 1$
Prima de risc residencial lliure 1a resid. (cte.)	8,00% 75,97% 0,0608
Prima de risc residencial protegit o concert (cte.)	4,00% 18,99% 0,0076
Prima de Risc Comercial. (cte.)	12,00% 5,03% 0,0060
<b>Prima de risc (PR)</b>	<b>0,0744</b>

**QUADRE 7. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

Finca aportada	Drets aportats comput %	Finques adjud.	Drets adjudicats %	Percentatge participació despeses	Participació en despeses urbanització i indemnitz.	Valor indem. dif. Adjud. €	Indemnit. edificis a cobrar €	Saldo compte liquidació €
<b>EDBALNU, SL</b>								
<b>1</b>	<b>81,430%</b>	<b>A</b>	81,430%	<b>100,000%</b>	1.115.572,52	0,00	0,00	1.115.572,52
<b>Ajuntament de Sant Joan Despí</b>								
	<b>18,570%</b>	<b>A</b>	18,570%	0,000%	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>100,000%</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.115.572,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.115.572,52</b>

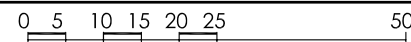
## COMENTARIS

**signe +** saldo a ingressar  
**signe -** saldo a percebre



SILVIA PORQUERAS i MONTOLIO, arq. 26.700/7

ESCALA 1/1.000



2015.10

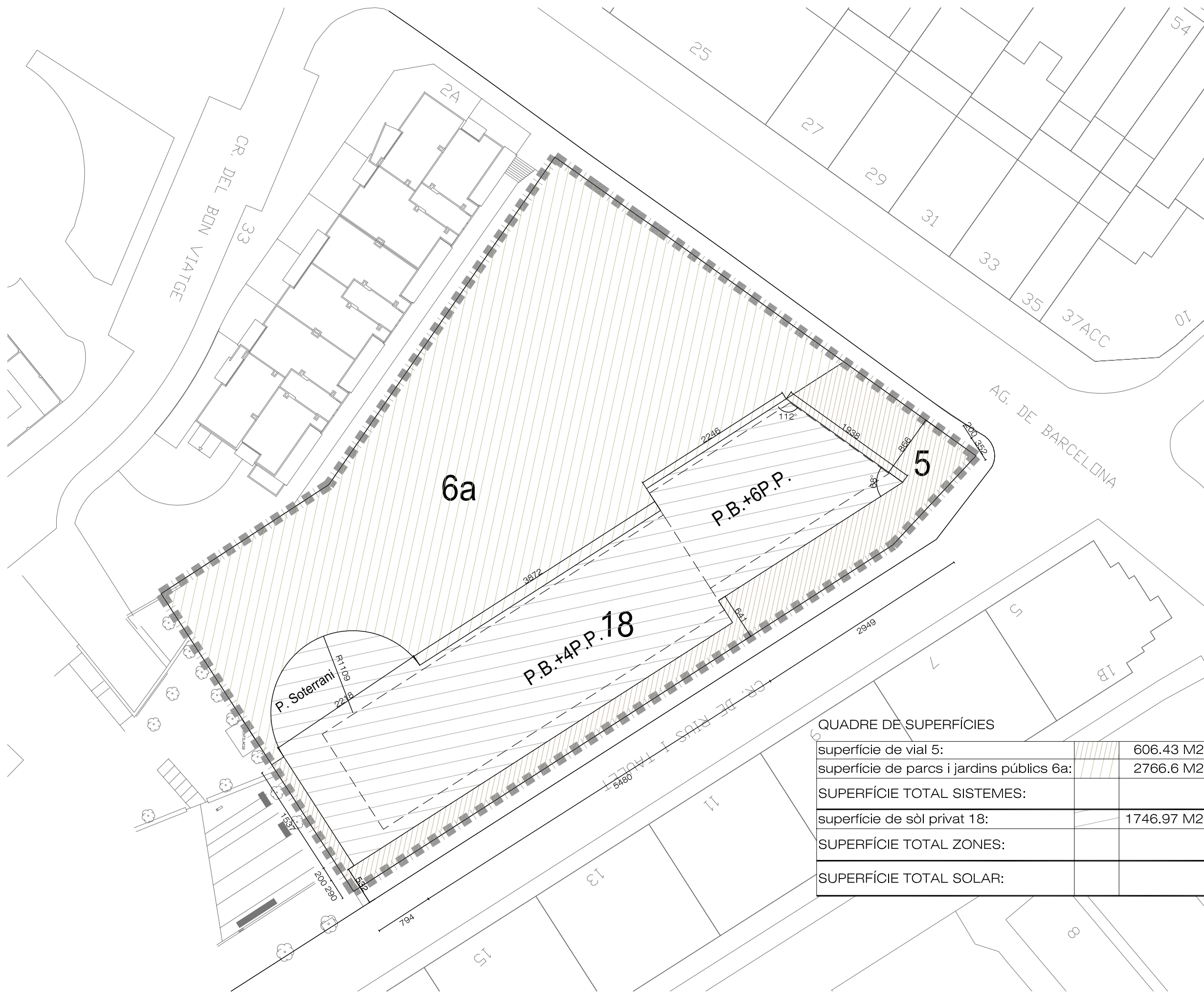
**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'AMBIT DEL TEXT REFÓS DE LA MP DEL PGM - METALARTE-**  
AVINGUDA DE BARCELONA, CARRER DE RIUS I TAULET. SANT JOAN DESPÍ

DESEMBRE 2015

INFORMACIÓ

EMPLAÇAMENT

1.1

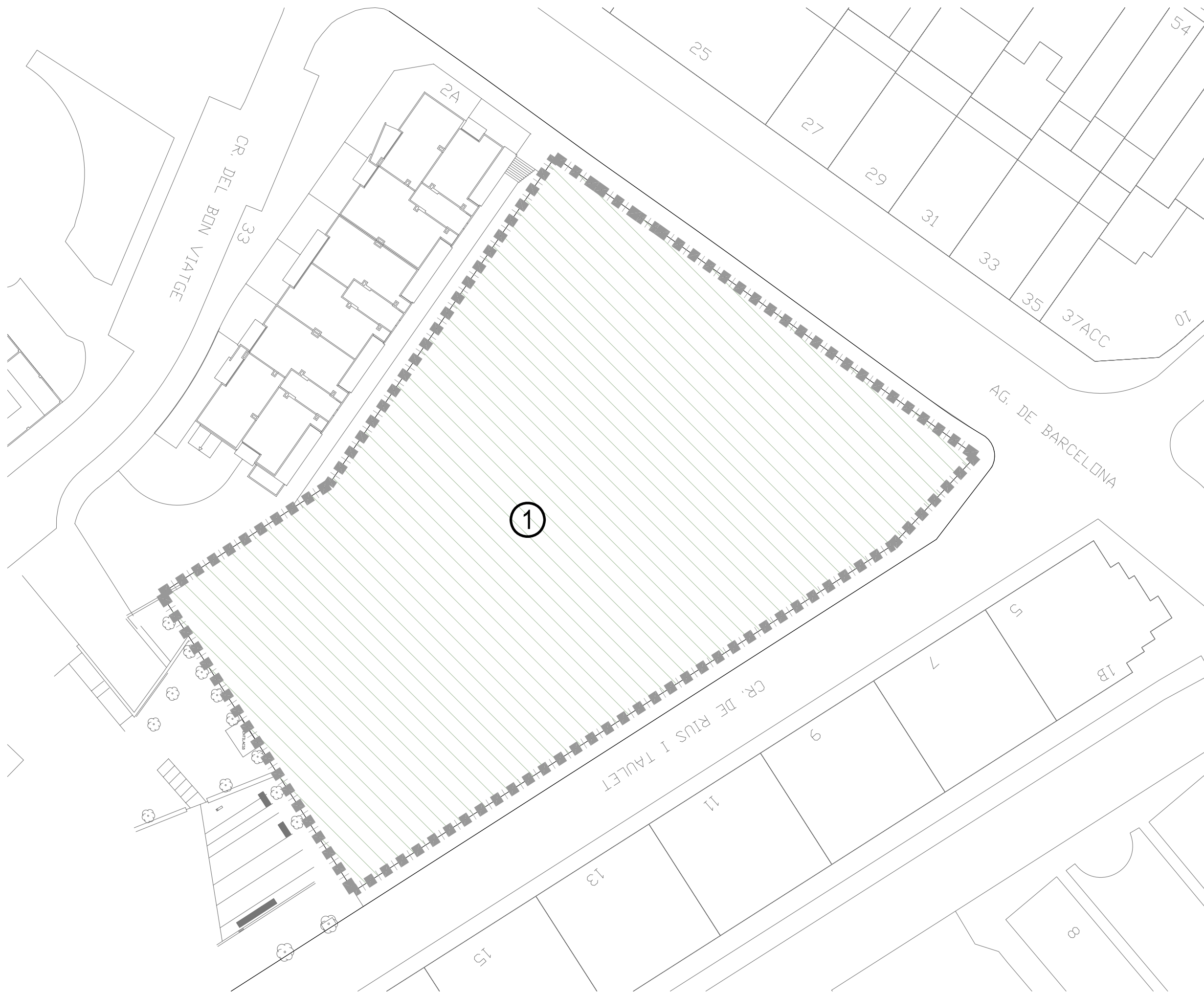






- LLEENDA**
- ▬ ÀMBIT DEL TEXT REFÓS DE LA MODIF. PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DE LA ANTIGA FÀBRICA METALARTE  
SUP.= 5.120 m² de sòl
  - QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES
  - 18** CLAU URBANÍSTICA
  - - - GÀLIB EDIFICACIÓ
  - P.B.+ NOMBRE DE PLANTES EDIFICABLES

QUADRE DE SUPERFÍCIES

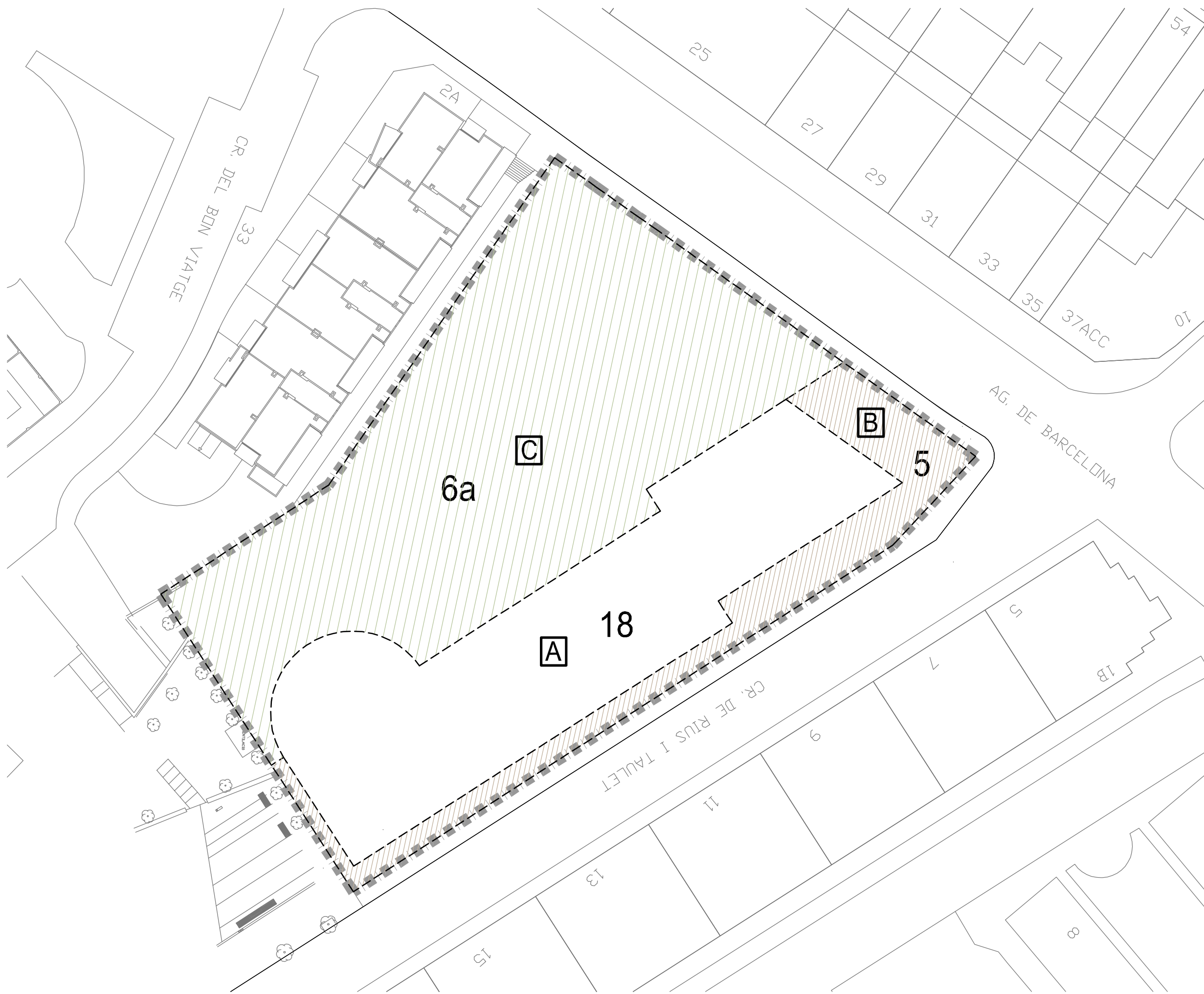
superfície de vial 5:	606.43 M2	11.83%
superfície de parcs i jardins públics 6a:	2766.6 M2	54.05%
<b>SUPERFÍCIE TOTAL SISTEMES:</b>	<b>3373.03 M2</b>	<b>65.88%</b>
superfície de sòl privat 18:	1746.97 M2	34.12%
<b>SUPERFÍCIE TOTAL ZONES:</b>	<b>1746.97 M2</b>	<b>34.12%</b>
<b>SUPERFÍCIE TOTAL SOLAR:</b>	<b>5.120,00 M2</b>	<b>100%</b>





- LLEGENDA**
-  ÀMBIT DEL TEXT REFÓS DE LA MODIF. PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DE LA ANTIGA FÀBRICA METALARTE
  -  NÚM. FINCA APORTADA
  -  FINCA APORTADA
  -  FINCA 1. PROPIETAT DE EDBALNU, SL SUP.= 5.120 m² de sòl





- LLEGENDA**
- ÀMBIT DEL TEXT REFÓS DE LA MODIF. PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DE LA ANTIGA FÀBRICA METALARTE
  - 18** CLAU URBANÍSTICA
  - A** NÚM. FINCA RESULTANT
  - FINQUES RESULTANTS
  - FINCA B. SISTEMA VIARI. CLAU 5  
SUP.= 606,43 m² de sòl  
ADJUDICADA A L'AJUNTAMENT
  - FINCA C. SIST ESPAIS LLIURES. CLAU 6a  
SUP.= 2.766,60 m² de sòl  
ADJUDICADA A L'AJUNTAMENT
  - FINCA A. ZONA RESIDENCIAL. CLAU 18  
SUP.= 1.746,97 m² de sòl  
ADJUDICADA: 84,58% EDBALNU, SL  
15,42% AJUNTAMENT

SILVIA PORQUERAS i MONTOLIO, arq. 26.700/7

ESCALA 1/500



2015.10

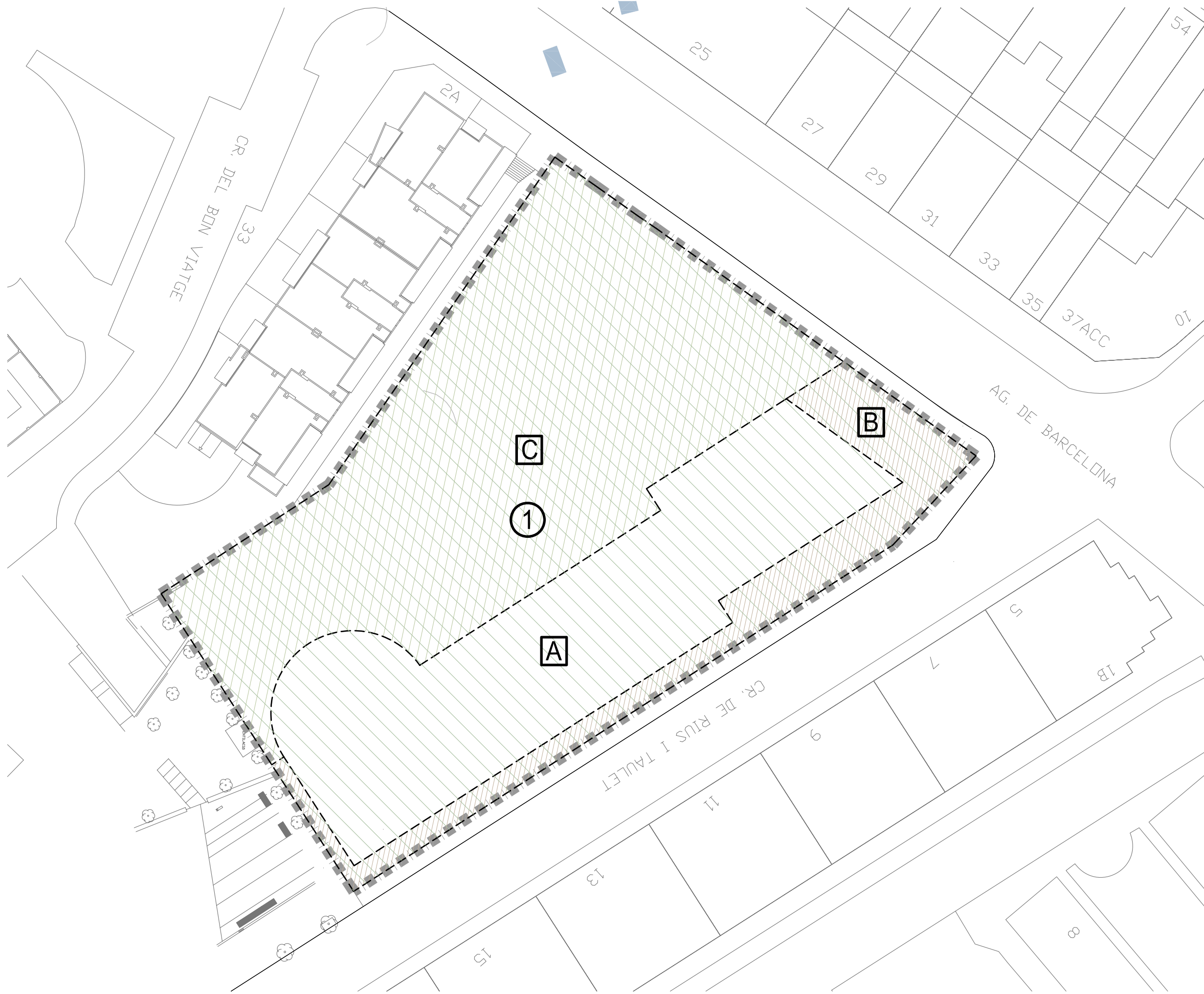
**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT DEL TEXT REFÓS DE LA MP DEL PGM - METALARTE-**  
 AVINGUDA DE BARCELONA, CARRER DE RIUS I TAULET. SANT JOAN DESPÍ

REPARCEL·LACIÓ. COMPENSACIÓ BÀSICA

FINQUES RESULTANTS

**R.1**





- LLEENDA**
- ▬▬▬▬▬▬ ÀMBIT DEL TEXT REFÓS DE LA MODIF. PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DE LA ANTIGA FÀBRICA METALARTE
  - ① NÚM. FINCA APORTADA  
— FINCA APORTADA
  - ▨▨▨▨▨▨ FINCA 1. PROPIETAT DE EDBALNU, SL  
SUP.= 5.120 m<sup>2</sup> de sòl
  - Ⓐ NÚM. FINCA RESULTANT  
- - - FINQUES RESULTANTS
  - ▩▩▩▩▩▩ FINCA B. SISTEMA VIARI. CLAU 5  
SUP.= 606,43 m<sup>2</sup> de sòl  
ADJUDICADA A L'AJUNTAMENT
  - ▧▧▧▧▧▧ FINCA C. SIST ESPAIS LLIURES. CLAU 6a  
SUP.= 2.766,60 m<sup>2</sup> de sòl  
ADJUDICADA A L'AJUNTAMENT
  - ▭▭▭▭▭▭ FINCA A. ZONA RESIDENCIAL. CLAU 18  
SUP.= 1.746,97 m<sup>2</sup> de sòl  
ADJUDICADA: 84,58% EDBALNU, SL  
15,42% AJUNTAMENT



SILVIA PORQUERAS i MONTOLIO, arq. 26.700/7

ESCALA 1/ 500

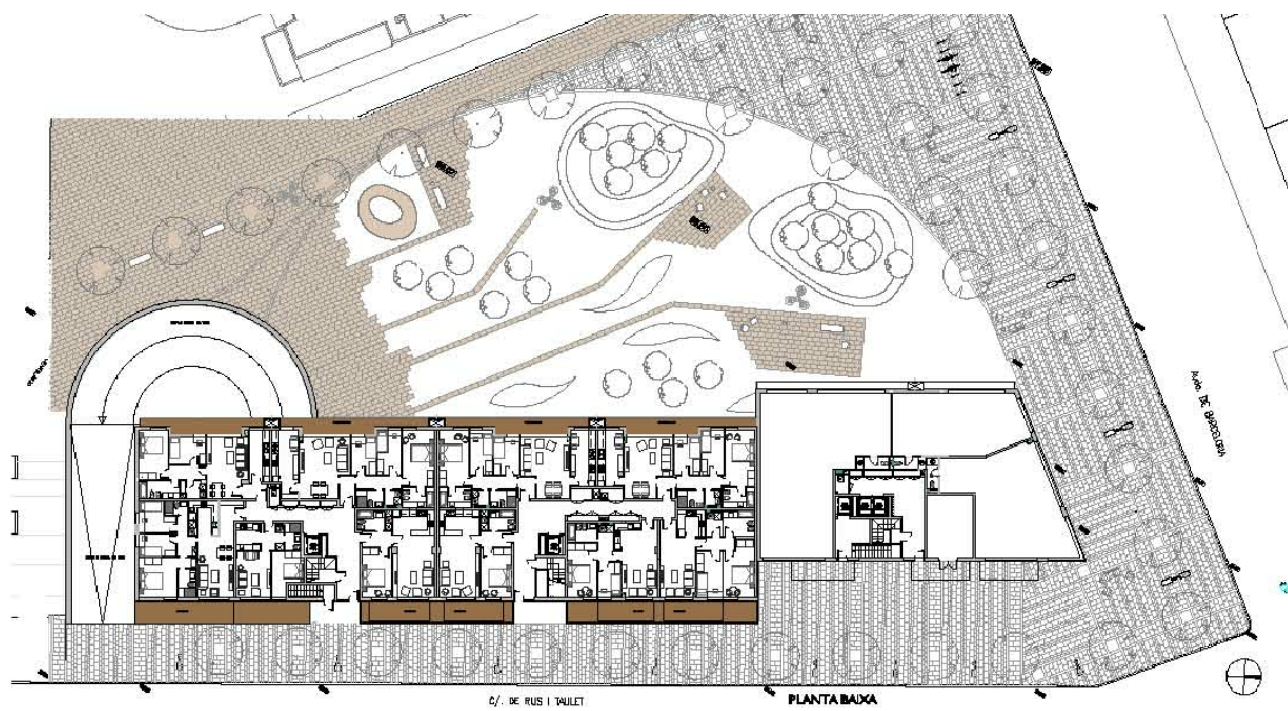


2015.10

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT DEL TEXT REFÓS DE LA MP DEL PGM - METALARTE-**  
 AVINGUDA DE BARCELONA, CARRER DE RIUS I TAULET. SANT JOAN DESPÍ

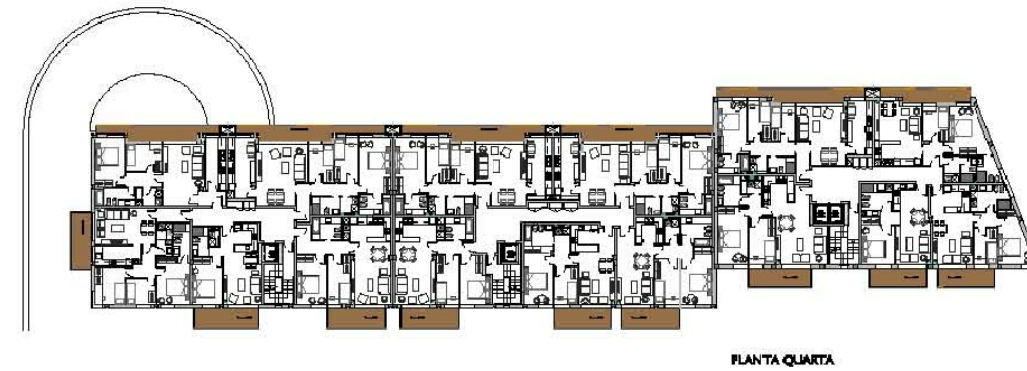
REPARCEL·LACIÓ. COMPENSACIÓ BÀSICA  
 SUPERPOSICIÓ  
 FINQUES APORTADES I RESULTANTS

**R.2**



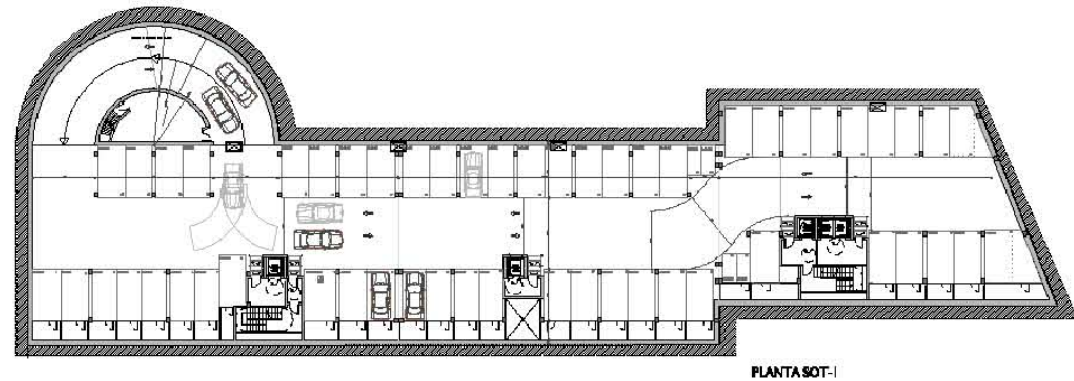
SUP. VIVENDES HPO CONVENI AJUNTAMENT COMPARATIVA: TEXT REFÓS - BÀSIC 2015		
	TEXT REFÓS	SUP. ÚTIL P.BÀSIC SUP. ÚTIL
VIVENDA VAP103	68,84 M2	61,41 M2
VIVENDA VAP202	84,64 M2	82,58 M2
VIVENDA VAP203	68,84 M2	61,41 M2
VIVENDA VAP204	66,37 M2	66,53 M2
VIVENDA VAP302	84,64 M2	82,58 M2
VIVENDA VAP303	68,84 M2	61,41 M2
VIVENDA VAP304	66,37 M2	66,53 M2
<b>TOTAL SUP. HPO</b>	<b>484,54 M2</b>	<b>482,45 M2</b>

- Places parking Conveni Ajuntament
- Habitatges HPO Conveni Ajuntament
- Restes habitatges HPO- Baimalex



SUP. VIVENDES HPO BAIMALEX COMPARATIVA: TEXT REFÓS - BÀSIC 2015		
	TEXT REFÓS	SUP. ÚTIL P.BÀSIC SUP. ÚTIL
VIVENDA VAP101	60,16 M2	59,97 M2
VIVENDA VAP105	38,52 M2	39,48 M2
VIVENDA VAP201	60,16 M2	59,97 M2
VIVENDA VAP205	38,52 M2	39,48 M2
VIVENDA VAP301	60,16 M2	59,97 M2
VIVENDA VAP305	38,52 M2	39,48 M2
VIVENDA VBP101	59,79 M2	55,10 M2
VIVENDA VBP104	59,65 M2	59,66 M2
VIVENDA VBP105	51,07 M2	53,13 M2
VIVENDA VBP201	59,79 M2	55,10 M2
VIVENDA VBP204	59,65 M2	59,66 M2
<b>TOTAL SUP. HPO</b>	<b>585,99 M2</b>	<b>581,00 M2</b>

HPO 20% de la S. Total Edifici: 20% de 8910,15m2= 1982m2



FIGUEROLA ARQUITECTURA I PROJECT MANAGEMENT, S.L.P.  
 Passeig Llac, 5, 84-1a, 08002 Sabadell. F. 93 727 03 30 [figuerola@figuerolapm.com](mailto:figuerola@figuerolapm.com)

**METALARTE 1913F**

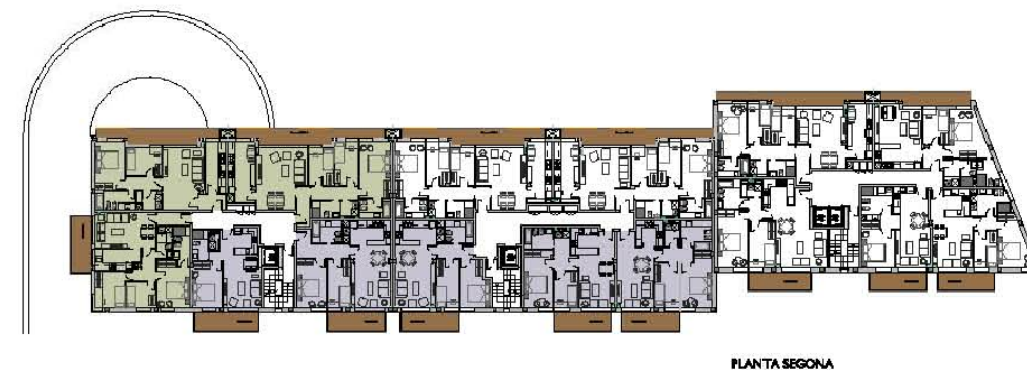
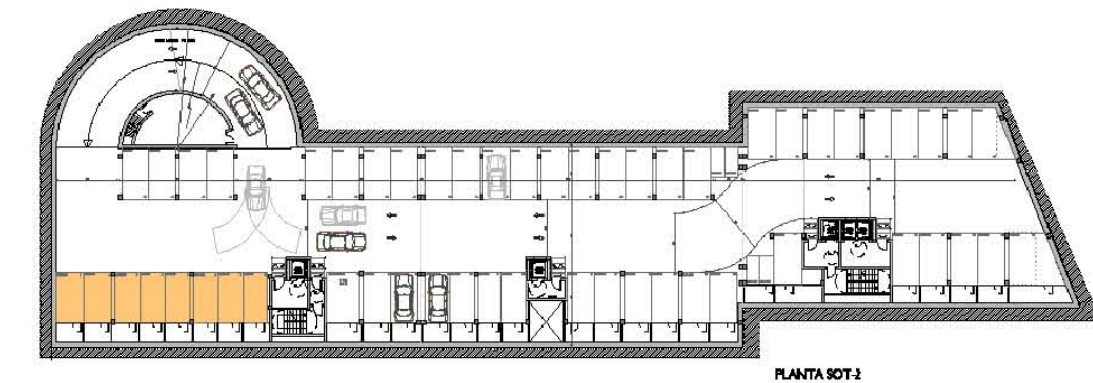
PROJECTE BÀSIC EDIFICI DE NOVA PLANTA  
 D'HABITATGES, LOCAL I APARCAMENT

Emplaçament: Avda. Barcelona cantonada c/Rius i Taulet  
 08870 Sant Joan d'Espí - BARCELONA

Promotor: BAIMALEX S.L.

Arquitecte: ÀNGEL FIGUEROLA SOLÀ

Vest:



Plànol: VIVENDES HPO CONVENI  
 COMPARATIVA TEXT REFÓS - BÀSIC

Din-A1: 1:400  
 Din-A2: 1:800  
 Data: NOVENBRE 2015  
 Modificat:

**U.06**

