

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

treball

Polígon d'Actuació PA-MON311, Terrassa

emplaçament

Inmovalero, SA

promotor

Joan Badia Font, Toni Mas Ballester

Arquitectes

Antonio Castro Fernández

Advocat



GMG
PLANS I PROJECTES, SL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-MON311, TERRASSA

Memòria febrer 2007

ÍNDEX

I Memòria

1. Planejament que s'executa
2. Iniciativa i justificació de la tramitació
3. Descripció de l'àmbit d'actuació
4. Objectius del projecte de reparcel·lació
5. Ordenació que s'executa
6. Relació d'interessats
7. Relació de finques aportades
8. Tractament de les càrregues i gravàmens reals
9. Criteris per redefinir i quantificar els drets dels propietaris
10. Valoració de les finques resultants
11. Descripció de les finques resultants
12. Criteris d'adjudicació
13. Ordenació de volums

II Finques aportades

III Finques resultants

IV Compte de liquidació provisional

V Plànols

VI Annex

I Memòria

1. Planejament que s'executa

El present Projecte de Reparcel·lació voluntària es tramita en execució de les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa (POUM), aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 4 de juliol de 2003 i publicat al DOGC núm. 4.029 el 12 de desembre de 2003. Concretament s'executa el Polígon d'Actuació en sòl urbà PA-MON311, del qual adjuntem la fitxa a continuació.

En aquest cas, atès que el planejament general ja defineix l'ordenació de detall de l'àmbit, és pot iniciar directament la gestió urbanística sense necessitat d'aprovació d'un planejament derivat previ.

2. Iniciativa i justificació de la tramitació

D'acord amb les determinacions contingudes al títol 4art. Capítol tercer del decret legislatiu 1/2005 del 26 de juliol Text Refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC) articles 118 i 124 i dels articles 144 i següents, 150, 164 i 167 del Decret 305/2006 del 18 de juliol del 2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D. 305/2006), sobre reparcel·lació voluntària i propietari únic i/o copropietari.

En el cas del present projecte de reparcel·lació, esdevé innecessària la tramitació d'estatuts i bases d'actuació i la constitució de la Junta de Compensació, donat que, la total superfície del polígon correspon a la companyia Immobiliària INMOVALERO, SA, tal i com consta en les dades registrals de les finques objecte del present projecte i que es descriuen en l'apartat II.

3. Descripció de l'àmbit d'actuació

L'àmbit del projecte de reparcel·lació està definit pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa com un polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat. La superfície total de l'àmbit segons la fitxa del POUM és de 1.014m².

En l'abans referit instrument de planejament general es delimita el Polígon d'Actuació de la Carretera de Montcada PA-MON311, que es correspon amb un sector de sol urbà no consolidat que inclou les parcel·les núm. 6 del carrer de l'Aurora, el núm. 171 del carrer Topete i els núm. 173 i 175 del carrer Topete i 311-313 de la Carretera de Montcada que formen una altra parcel·la. El seu objectiu principal és el d'ampliar l'espai viari del Carrer Topete entre la carretera Montcada i el carrer de l'Aurora.

Està format per finques de caràcter urbà, en la seva major part ocupades fins l'actualitat per edificacions d'ús residencial i baixos comercials.

El viari existent a l'àmbit està totalment urbanitzat, però atès que l'ordenació del planejament general preveu un nou traçat per la vorera del carrer Topete, la urbanització s'haurà completar en aquest punt de l'àmbit.

Les xarxes de serveis igualment s'hauran d'adaptar a la nova configuració de la finca i de la xarxa viària, tenint en compte que el POUM preveu com a usos principals el residencial i comercial.

4. Objectius del projecte de reparcel·lació

A través del present projecte es pretén ordenar l'àmbit de referència, amb les següents finalitats:

- La justa distribució entre els propietaris de sòl inclòs en el polígon d'actuació delimitat PA-MON311 dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística.
- La regularització de la configuració de les finques per la seva adaptació a les exigències de planejament.
- La transmissió al municipi de Terrassa del terreny de cessió obligatòria i gratuïta, corresponent a sistema viari.

5. Ordenació que s'executa

El present Projecte de Reparcel·lació voluntària es tramita en execució de les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa (POUM), aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya amb data 4 de juliol de 2003 i publicat al DOGC del 12 de desembre de 2003.

L'objectiu del present projecte de reparcel·lació és la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents. L'àmbit que compren és el sector urbà no consolidat que inclou les quatre parcel·les localitzades entre els carrers de Topete (núm. 171-175), carrer de l'Aurora (núm. 2-6) i la Carretera de Montcada (núm. 311-313), amb una superfície total del Polígon d'Actuació de 1.014m².

Les condicions d'ordenació, edificació i ús previstes pel polígon que s'executa són les definides a la fitxa 16 del document "Fitxes normatives dels Polígons d'Actuació i Sectors de Planejament" del POUM de Terrassa, que transcrivim a continuació:

Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Zona d'edificació de Fronts d'agrupació parcel·lària en illa homogènia, clau A2.8, amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades a les Normes Urbanístiques i amb els paràmetres definits directament pel Polígon d'Actuació.

Dades inicials:

Sòl d'aprofitament privat inicial:	623 m ²
------------------------------------	--------------------

Dades finals:

Reserves de sòl públic:	Viari	503 m ²	49,61%
	Sòl públic		49,61%
Sòl d'aprofitament privat:	Residencial	511 m ²	50,39%
	Sòl privat		50,39%

Alçada màxima:	PB+3
----------------	------

Coefficient d'edificabilitat brut:	1,71 m ² st/m ² sl
------------------------------------	--

Coefficient d'edificabilitat net/aprof. inicial:	2,79 m ² st/m ² slç
--	---

Paràmetres indicatius:

Edificabilitat màxima en l'edificació principal: 1.743 m²

Nombre orientatiu d'habitatges: 15

Cessions:

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament, destinat a sistemes.

Condicions de gestió i execució:

El Polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari.

Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins del Polígon d'Actuació estaran subjectes al règim de fora d'ordenació.

D'acord amb l'article 44.1.b) del TRLUC s'haurà de cedir a l'Ajuntament de manera gratuïta el sòl destinat pel planejament a sistemes.

Article 44. 1 b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclosos en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificacions següents:

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser discontinus.

6. Relació d'interessats

D'acord amb l'article 123 de la TRLUC i els articles 145 i 164 del Reglament de la Llei urbanisme RLUC, es consideren interessats en la present reparcel·lació, a més dels propietaris, els titulars de drets reals i personals i també els titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment acreditant aquesta condició.

Als efectes de determinar la titularitat s'han aplicat els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa que en el seu article 3 estableix que llevat de prova en contra, es considerarà propietari a qui amb aquest caràcter consti en els registres públics que produeixin presumpció de titularitat, només destructibles judicialment. En el seu defecte, a qui aparegui amb tal caràcter en els registres fiscals o qui ho sigui pública i notòriament.

La relació de propietaris i interessats inclosos dins l'àmbit que s'executa és la següent:

Inmovalero, SA (propietari 100%)
amb domicili al carrer Ancianitat, número 94, TERRASSA, DNI A-58-854993

Compañía de Aguas de Sabadell, SA (servitud d'aqüeducte)
Amb domicili al carrer Concepció, número 20, SABADELL, DNI A-08.071.664

Vestuari profesional, SA (arrendament local comercial)
Amb domicili al carrer Doctor Crehueras, número 18, SABADELL, DNI A-08870768

De les dades registrals relatives a les finques incloses a l'àmbit d'actuació del Polígon objecte del present projecte, no consten titulars de drets reals ni personals més enllà dels propietaris anteriorment esmentats.

7. Relació de finques aportades

En l'apartat II d'aquest projecte es descriuen registralsment les finques incloses en l'àmbit reparcel·latori amb les dades corresponents als seus titulars i les d'inscripció al Registre de la Propietat de Terrassa, així com l'estat de les càrregues, la descripció tècnica i la d'excessos de cabuda, en el seu cas, quina inscripció es sol·licita a l'empara de l'article 8 del Real Decret 1093/1997, del 4 de juliol.

La relació de finques aportades es descriu detalladament al plànol núm. 2 "Finques aportades" del present Projecte:

PROPIETARI		FINCA	FOLI	TOM	LLIBRE	M2 REGISTRE	M2 REALS	%
1	INMOVALERO, SA	3.511	4	2.369	757	106,00	102,60	100,00%
TOTAL M2 AMB APROFITAMENT							102,60	
2	INMOVALERO, SA	9.733N	1	2.369	757(S.1ª)	376,00	364,10	100,00%
TOTAL M2 AMB APROFITAMENT							364,10	
3	INMOVALERO, SA	2.044	69	2.409	786	161,06	153,80	100,00%
TOTAL M2 AMB APROFITAMENT							153,80	
4	Ajuntament de Terrassa – Vial de domini públic	Pendent d'immatriculació					99,50	100,00%
TOTAL M2 AMB APROFITAMENT							0,00	
5	Ajuntament de Terrassa – Vial de domini públic	Pendent d'immatriculació					294,00	100,00%
TOTAL M2 AMB APROFITAMENT							0,00	
TOTAL POLÍGON							1014,00	
TOTAL SÒL AMB APROFITAMENT							620,50	

8. Tractament de les càrregues i gravàmens reals

Les afeccions fiscals que graven les finques aportades es traslladen a la finca resultant que s'adjudica a la companyia immobiliària INMOVALERO, SA, d'acord amb el principi de subrogació real contingut a l'article 11 del Real Decret 1093/1997.

La servitud d'aqüeducte a favor de "Compañía de Aguas de Sabadell, SA", existent en la finca aportada 1 (registral 3.511) i la finca aportada 3 (registral 2.044) es declara incompatible, i amb la urbanització de l'àmbit aquesta conducció d'aigües es trasllada al sistema viari. En conseqüència, es sol·licita la seva cancel·lació.

L'arrendament a favor de Cadena Joma's, SL de la finca aportada 2 (registral 9733N), es cancel·la i s'inclou la corresponent indemnització en el compte de liquidació provisional del present projecte. La valoració detallada s'ajunta com a Annex.

Es sol·licita la cancel·lació del domini directe a favor de Carlos de Fontcuberta y Balaguer sobre la finca aportada 2 (registral 9733N), cancel·lat administrativament.

9. Criteris per redefinir i quantificar els drets dels propietaris

D'acord amb l'article 120.1 b) del TRLUC:

Article 120.1 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 règim del sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.

De manera que el dret dels propietaris, si no hi ha acord, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

PROPIETARI	FINCA APORTADA	M2 APORTATS	% APORTAT
1 INMOVALERO, SA (100%)	3.511	102,60	16,53%
2 INMOVALERO, SA (100%)	9.733N	364,10	58,68%
3 INMOVALERO, SA (100%)	2.044	153,80	24,79%
TOTAL SÒL AMB APROFITAMENT		620,50	100,00%

Les finques de domini públic existents dins del polígon no donen dret a aprofitament d'acord amb l'article 120.4 i 120.5 del TRLUC (D. 305/2006).

10. Valoració de les finques resultants

Per a la valoració de les parcel·les resultants s'han d'aplicar les regles de ponderació establertes per l'article 37 del TRLUC, juntament amb l'article 36 del Reglament de desplegament del TRLUC (D. 305/2006).

Per tractar-se d'una única zona amb idèntica qualificació, no es ponderen els aprofitaments.

11. Descripció de les finques resultants

La parcel·la resultant de la reparcel·lació és fruit de l'agrupació de totes les parcel·les aportades i de la cessió de terreny per a sistemes i es descriuen detalladament al plànol núm. 4 "Finques resultants".

En el document III del present projecte es detalla la naturalesa, extensió, límits, zonificació, edificabilitat i adjudicació de les parcel·les resultants. Pel que fa a l'extensió de les finques resultants, a efectes registrals es fa constar la superfície obtinguda segons recent topografia.

12. Criteris d'adjudicació

Els criteris generals d'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació s'ajusten als articles 120 del TRLUC i 139 del Reglament de desplegament del TRLUC (D. 305/2006).

La superfície que es considera per calcular els drets del propietari, és la que resulta de l'amidament de les finques aportades, grafiades al plànol núm. 2 "Finques aportades", feta sobre l'aixecament topogràfic que serveix de base al Projecte de reparcel·lació.

Els drets que corresponen a cada una de les finques s'ha calculat referint la seva superfície real a la superfície total de l'àmbit de la unitat d'actuació, descomptant d'aquesta última la superfície corresponent als terrenys aportats com a domini públic (viari), els quals, segons el que disposa l'article 135 del Reglament de desplegament del TRLUC (D. 305/2006), no generen drets per l'Administració actuant.

Donat que no hi ha cessió d'aprofitament, la finca resultant 1 s'adjudica íntegrament al propietari únic.

D'acord amb els criteris exposats anteriorment, la proposta d'adjudicacions es grafia en el plànol núm. 4 "Finques resultants".

PROPIETARI	SUP. REALS	SOSTRE EDIFICABLE	%
1 INMOVALERO, SA	511,00	1.743,00	100,00%
TOTAL M2 AMB APROFITAMENT	511,00		
2 Ajuntament de Terrassa - Viari	503,00	0,00	100,00%
TOTAL M2 AMB APROFITAMENT	0,00		
TOTAL POLÍGON	1.014,00	1.743,00	

13. Ordenació de volums

En aquest cas el planejament general ja defineix l'ordenació de detall de l'àmbit, per tant la volumetria resultant atendrà a aquesta ordenació, que es recull en la fitxa 16 del document "Fitxes normatives dels Polígons d'Actuació i Sectors de Planejament" i que es descriu gràficament en el plànol núm. 3 "Planejament vigent".

II Finques aportades

Finca aportada 1

PROPIETARI

INMOVALERO, SA c/ Ancianitat, núm 94. Terrassa DNI A-58.854993

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA: CASA compuesta de bajos y un piso, con patio detrás, sita en la calle TOPETE, de esta ciudad, señalada con el número CIENTO SETENTA Y UNO; que ocupa una superficie de ciento seis metros cuadrados y LINDA por su frente Oeste, con dicha calle; por su derecha saliendo, Norte, con la calle Aurora; por su izquierda, Sur, con las casas números ciento setenta y tres de la calle Topete y trescientos trece de la Carretera de Montcada, de Juan Codina; y por su fondo, Este, con Luis Carreras Desclau.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Segons recent amidament topogràfic, la finca descrita té una superfície real de cent dos metres amb seixanta centímetres quadrats (102,60 m2).

MENOR CABUDA: En virtud de l'article 132.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament del TRLUC, es sol·licita del Sr. Registrador de la Propietat la rectificació de la superfície de la finca 3511, que realment té 102,60 m2 i no 106,00 m2, existint una menor cabuda de 3,40 m2.

Aquesta finca s'inclou totalment en el present projecte de reparcel·lació.

INSCRIPCIÓ

Consta inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Terrassa, al tom 2369, llibre 757, foli 4, finca 3511.

TÍTOL

Pertany a la companyia INMOVALERO, SA, propietària de la finca en virtut de l'escriptura de compra venda, autoritzada pel notari de Terrassa, Alfredo Arbona Casp, el dia 21 d'abril de 2.006, núm. 1.946 del protocol.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 8213101/DG1081B/0001/FU

CÀRREGUES I GRAVÀMENS

- 1) Con una SERVIDUMBRE de acueducto de las aguas de una mina denominada "Vinyals", se dirige a Sabadell, cual acueducto consiste en una tubería de alfarero de treinta milímetros de diametro con revestimiento de mampostería y que atraviesa los solares de las casas señaladas con los números dos, cuatro y seis de la calle Aurora, (segregadas de la finca que se certifica en la presente) en sentido de Oriente a Este entrando en el primero de dichos solares a una distancia de diez metros al Norte de la carretera que se dirige a Montcada y saliendo del último a treinta y cinco metros de la propia carretera y en la misma dirección. Tal servidumbre pertenece actualmente a la "Companyia d'aigües de Sabadell, SA" por compra a la "Companyia d'aigües per l'abastament de Sabadell", en escritura autorizada por don Jesús Led de Lajusticia, Notario de Sabadell, a diecinueve de Mayo de mil novecientos sesenta, que motivó, con fecha dos de Diciembre de mil novecientos sesenta y cuatro, la inscripción 21ª de la descrita finca registral número 2.044 sextuplicado, al folio 170 del Tomo 454, libro 163 de la Sección 1ª de Terrassa. Es demana la seva cancel·lació atès que amb la nova urbanització de l'àmbit la conducció d'aigua es trasllada al sistema viari.
- 2) Nota fiscal, 5 años, Impuesto de TP/AJD, fecha 15/03/2006, al margen de la inscripción 19ª, de la finca 3511, que caduca 15/03/2011.
- 3) Nota fiscal, 5 años, Impuesto de TP/AJD, fecha 07/06/2006, al margen de la inscripción 20ª, de la finca 3511, que caduca 07/06/2011.

DRETS EN LA REPARCEL·LACIÓ: 100%

Finca aportada 2

PROPIETARI

INMOVALERO, SA c/ Ancianitat, núm 94. Terrassa DNI A-58.854993

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA: Consistente en DOS CASAS unidas, con comunicación interior, compuestas de bajos y un piso, situadas en la calle TOPETE, números CIENTO SETENTA Y TRES y CIENTO SETENTA Y CINCO , de Terrassa, formando esquina con la CARRETERA DE MONTCADA, sin número; ocupan una total superficie de trescientos setenta y seis metros cuadrados. LINDA: Por su frente, Oeste, con la calle de Topete, por su derecha saliendo, Norte, con la casa número ciento setenta y uno de la misma calle de Antonio Codina, por su izquierda, Sur, con dicha Carretera de Montcada, y por su fondo, Este, con Luis Carreras Desclau.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Segons recent amidament topogràfic, la finca descrita té una superfície real de tres-cents seixanta-quatre metres amb deu centímetres quadrats (364,10 m2).

MENOR CABUDA: En virtud de l'article 132.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament del TRLUC, es sol·licita del Sr. Registrador de la Propietat la rectificació de la superfície de la finca 9733, que realment té 364,10 m2 i no 376,00 m2, existint una menor cabuda de 11,90 m2.

Aquesta finca s'inclou totalment en el present projecte de reparcel·lació.

INSCRIPCIÓ

Es troba inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Terrassa, al tom 2369, llibre 757 de la Secció 1ª, foli 1, finca núm. 9733.

TÍTOL

Pertany a la companyia INMOVALERO, SA, propietària de la finca en virtut de l'escriptura de compra venda, autoritzada pel notari de Terrassa, Eduardo Nebot Tirado, el dia 14 d'abril de 2.006, núm. 586 del protocol.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 8213123/DG1081B/0001/BU

CÀRREGUES I GRAVÀMENS

- 1) Declara la parte vendedora que la finca está parcialmente arrendada a CADENA JOMA'S, S.L. y al corriente en el pago de las contribuciones e impuestos hasta el dia de hoy.
- 2) DOMINIO DIRECTO a favor de de Carlos de Fontcuberta y Balaguer, que resulta de la inscripción 4ª, del folio 1 del Tomo 2.369 Libro 757 de la Sección 1ª de Terrassa; al margen de dicha inscripción se halla extendida nota de vigencia en la que se da cumplimiento a la disposición Transitoria 3ª de la Ley de Censos del Parlament de Catalunya 6/1990 de dieciséis de Marzo, de fecha 29 de Diciembre de 1.994.
- 1) Nota fiscal, 5 años, Impuesto de Sucesiones y Donaciones, fecha 27/05/2005, al margen de la inscripción 5ª, de la finca 9733, que caduca 27/05/2010.
- 2) Nota fiscal, 5 años, Impuesto de TP/AJD, fecha 27/05/2005, al margen de la inscripción 6ª, de la finca 9733, que caduca 27/05/2010.

DRETS EN LA REPARCEL·LACIÓ: 100%

Finca aportada 3

PROPIETARI

INMOVALERO, SA c/ Ancianitat, núm 94. Terrassa DNI A-58.854993

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA: Solar circuido de paredes y en el que hay construido un cubierto que mide de superficie unos ciento sesenta y un metros seis centímetros cuadrados, sito en Terrassa, calle Aurora, señalado con el número 6. LINDA: frente, Norte, con dicha calle; derecha entrando, Poniente, con casa de Don Miguel Cañadell; izquierda, Oriente, con Miguel Marcet y espalda Mediodía, con casa de dicho Miguel Cañadell y un corral o cuadra también de éste que da a la Carretera de Montcada y en una pequeña parte con esta misma carretera.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Segons recent amidament topogràfic, la finca descrita té una superfície real de cent cinquanta-tres metres amb vuitanta centímetres quadrats (153,80 m2).

MENOR CABUDA: En virtud de l'article 132.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament del TRLUC, es sol·licita del Sr. Registrador de la Propietat la rectificació de la superfície de la finca 2044, que realment té 153,80 m2 i no 161,06 m2, existint una menor cabuda de 7,26 m2.

Aquesta finca s'inclou totalment en el present projecte de reparcel·lació.

INSCRIPCIÓ

Es troba inscrita al Registre de la propietat núm. 3 de Terrassa, al Tom 2049, Llibre 786, de la secció 1, foli 69, finca número 2044, inscripció 25ena.

TÍTOL

Pertany a la companyia INMOVALERO, SA, propietària de la finca en virtut de l'escriptura de compra venda, autoritzada pel notari de Terrassa, Alfredo Arbona Casp, el dia 12 de juliol de 2.006, núm. 1.946 del protocol.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 8213102DG1081B0001MU

CÀRREGUES I GRAVÀMENS

- 1) SERVIDUMBRE de acueducto de las aguas de una mina denominada Vinyals a favor de la Compañía de aguas de Sabadell. Es demana la seva cancel·lació atès que amb la nova urbanització de l'àmbit la conducció d'aigua es trasllada al sistema viari.

DRETS EN LA REPARCEL·LACIÓ: 100%

Finca aportada 4

PROPIETARI

AJUNTAMENT DE TERRASSA c/ Raval de Montserrat, núm 14. Terrassa **DNI P-0.827.900-B**

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

No inscrita en el Registre de la Propietat.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Finca que integra la superfície de sistema viari inclosa en el Polígon d'Actuació PA-MON311 de domini públic, amb una superfície de 99,50m². Limita al nord amb l'eix del carrer Aurora en línia recta de trenta-tres metres i trenta-set centímetres (33,37m), a l'est una amplada de dos metres i noranta-sis centímetres (2,96m), a l'oest en línia amb el carrer Topete de tres metres i quinze centímetres (3,15m) i al sud amb les finques aportades 1 (regstral 3511) i 3 (regstral 2044) en línia recta de trenta-dos metres i trenta-nou centímetres (32,39m).

INSCRIPCIÓ.

Aquesta finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa es demana la seva immatriculació de conformitat amb allò que disposa l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

TÍTOL

Pertany a l'Ajuntament de Terrassa en concepte de sistema viari de domini públic.

DRETS EN LA REPARCEL·LACIÓ: 0%

Finca aportada 5

PROPIETARI

AJUNTAMENT DE TERRASSA c/ Raval de Montserrat, núm 14. Terrassa **DNI P-0.827.900-B**

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

No inscrita en el Registre de la Propietat.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Finca que integra la superfície de sistema viari inclosa en el Polígon d'Actuació PA-MON311 de domini públic, amb una superfície de 294m². Limita al nord amb la parcel·la aportada 2 (regstral 9733N) en línia recta de vint-i-nou metres i cinquanta-tres centímetres (29,53m), a l'est en línia recta d'onze metres i trenta-dos centímetres (11,32m), a l'oest en línia del carrer Topete de catorze metres i cinquanta-dos centímetres (14,52m) i al sud una longitud de vint-i-quatre metres i quaranta centímetres (24,40m) amb la Carretera de Montcada.

INSCRIPCIÓ

Aquesta finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa es demana la seva immatriculació de conformitat amb allò que disposa l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

TÍTOL

Pertany a l'Ajuntament de Terrassa en concepte de sistema viari de domini públic.

DRETS EN LA REPARCEL·LACIÓ: 0%

III Finques resultants

Finca resultant 1

DESCRIPCIÓ

URBANA. Porció de terreny trapezoïdal, situada en el terme municipal de Terrassa. LLINDARS: **Nord** en línia recta de vint-i-sis metres i vuit centímetres (26,08m) amb el carrer Aurora; **Est** en línia recta de dos trams de tretze metres i dotze centímetres (13,12m) i tretze metres i setanta-cinc centímetres (13,75m) amb la finca número 8 del carrer Aurora, de Luis Carreras Desclau; **Sud** en línia recta de vint-i-un metres i vuitanta-cinc centímetres (21,85m) amb la Carretera de Montcada; **Oest** en línia recta de dinou metres i trenta-vuit centímetres (19,38 m) amb el carrer Topete.

SUPERFÍCIE: 511 m²

CÀRREGUES

- 1) Nota fiscal, 5 años, Impuesto de TP/AJD, fecha 15/03/2006, al margen de la inscripción 19ª, de la finca 3511, que caduca 15/03/2011.
- 2) Nota fiscal, 5 años, Impuesto de TP/AJD, fecha 07/06/2006, al margen de la inscripción 20ª, de la finca 3511, que caduca 07/06/2011.
- 3) Nota fiscal, 5 años, Impuesto de Sucesiones y Donaciones, fecha 27/05/2005, al margen de la inscripción 5ª, de la finca 9733, que caduca 27/05/2010.
- 4) Nota fiscal, 5 años, Impuesto de TP/AJD, fecha 27/05/2005, al margen de la inscripción 6ª, de la finca 9733, que caduca 27/05/2010.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Fronts d'agrupació parcel·laria en illa homogènia, clau A2.8

PERCENTATGE DE DRETS EN LA REPARCEL·LACIÓ: 100%

TÍTOL

Adjudicació de terrenys en virtud del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació en sòl urbà, PA-MON311

PROCEDÈNCIA

De les finques aportades 1 (Registral 3511), 2 (Registral 9733N) i 3 (registral 2044), en virtud del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació en sòl urbà PA-MON31.1

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en concepte de propietari a la companyia INMOVALERO, SA. 100%

Finca resultant 2

DESCRIPCIÓ

URBANA. Finca de domini públic situada al terme municipal de Terrassa, qualificada de vial, consta de tres trams. Un dels trams llinda amb la finca resultant 1 pel nord i forma part del Carrer Aurora, amb una amplada de 3,06m. Un altre tram limita amb la finca resultant 1 per l'oest, i forma part del carrer Topete. El tercer tram limita amb la finca resultant 1 pel sud i forma part de la Carretera de Montcada.

SUPERFÍCIE: 503 m2

CÀRREGUES

Lliure de càrregues

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sistema viari, clau V2

PERCENTATGE DE DRETS EN LA REPARCEL·LACIÓ: 0%

TÍTOL

Adjudicació de terrenys en virtut del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació en sòl urbà, PA-MON311

PROCEDÈNCIA

Dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta en virtut del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació en sòl urbà PA-MON311.

ADJUDICACIÓ

S'adjudica a favor de l'Ajuntament de Terrassa

IV Compte de liquidació provisional

Tenint en compte que el present projecte de reparcel·lació es formula amb caràcter previ a la redacció del projecte d'urbanització, l'estimació dels costos d'urbanització s'ha d'entendre com indicativa, i s'estableix d'acord amb els següents criteris:

El cost de la urbanització de l'àmbit s'ha estimat partint de la superfície d'espai viari, i d'una estimació del cost d'enderroc de les construccions incompatibles amb la nova ordenació, entenent que aquest és un cost que incorpora tant les despeses tècniques com de benefici industrial.

Cost d'urbanització: $503 \text{ m}^2 \times 120\text{€} = 60.360\text{€}$

El cost d'extinció del contracte d'arrendament del local comercial, està calculat tal com es pot veure a l'Annex.

El cost d'indemnització de l'edificació incompatible amb la nova ordenació s'ha estimat amb els següents valors.

Cost indemnització de l'edificació: $112 \text{ m}^2 \times 3 \text{ plantes} \times 900\text{€} \times 0,5 \times 0,85 = 128.520\text{€}$

Amb aquest criteri i d'acord amb el POLIGON D'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-MON311, el compte de liquidació provisional és:

ENDERROCS	15.000 €
OBRES D'URBANITZACIÓ	60.360 €
DESPESES DE NOTARI I DE REGISTRE	2.500 €
INDEMNITZACIÓ ARRENDAMENT	33.286 €
INDEMNITZACIÓ EDIFICACIÓ	<u>128.520 €</u>
TOTAL (sense iva)	239.666 €

Puja el compte de liquidació provisional l'esmenada quantitat de DOS-CENTS TRENTA-NOU MIL SIS-CENTS SEIXANTA-SIS EUROS.

Terrassa, febrer de 2007.

LA PROPIETAT

Inmovalero, S.A.

L'ADVOCAT

Antonio Castro Fernández

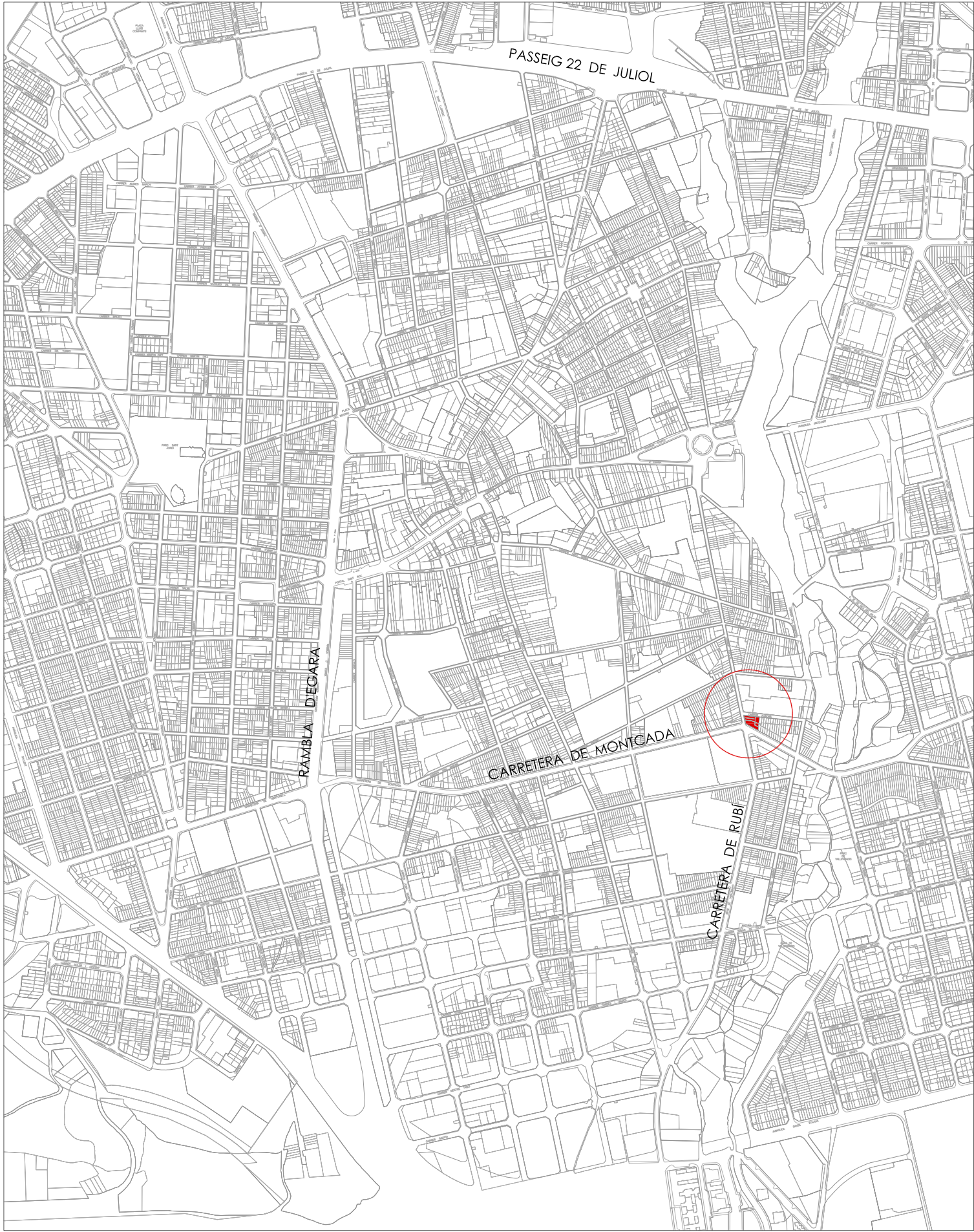
ARQUITECTES

Joan Badia Font / Toni Mas Ballester

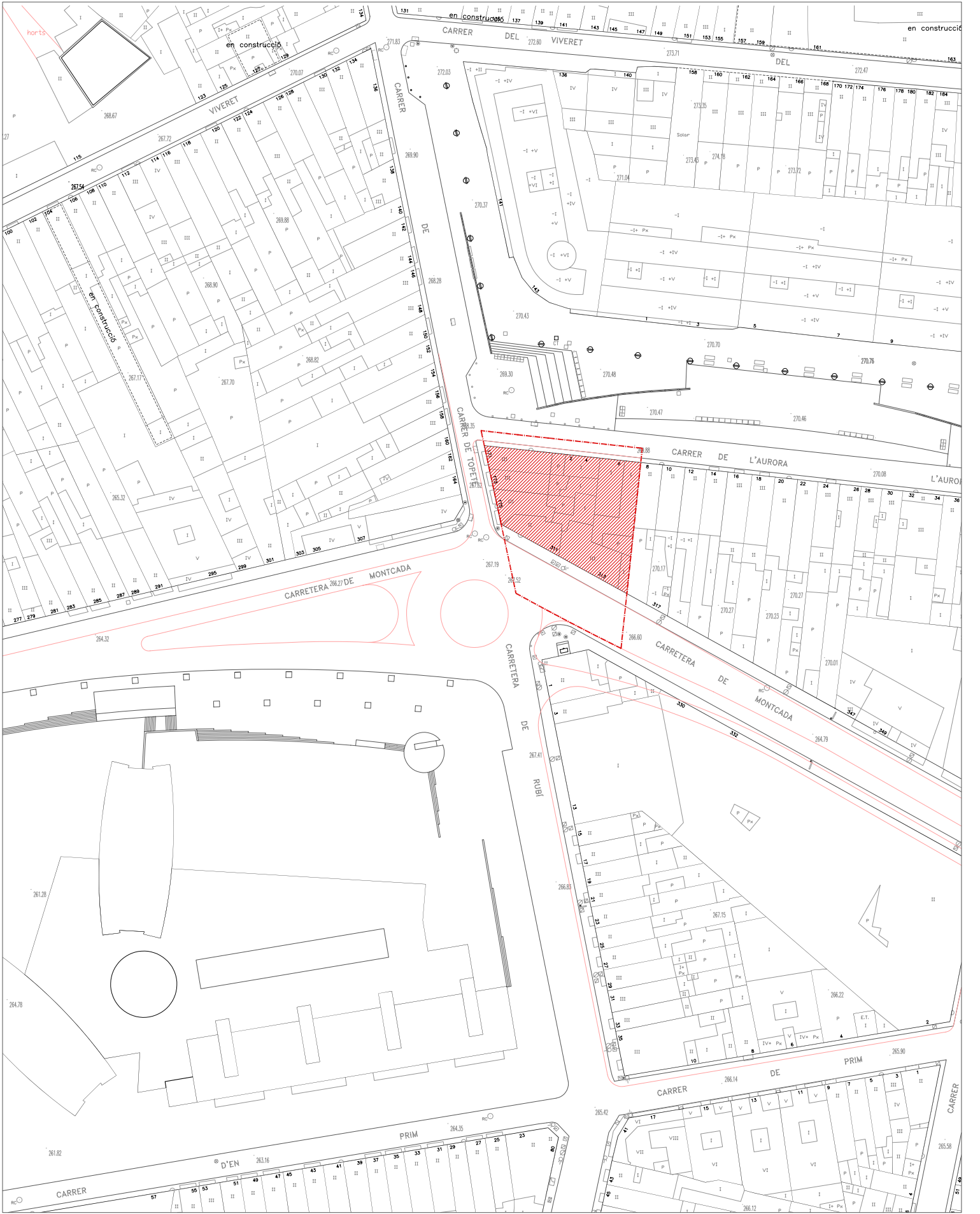
V Plànols

ÍNDEX PLÀNOLS

NOM PLÀNOL		ESCALA DIN A3
01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	1 / 10.000 ; 1 / 1.000
02	PLANEJAMENT VIGENT	1 / 250
03	FINQUES APORTADES	1 / 250
04	FINQUES RESULTANTS	1 / 250
05	SUPERPOSICIÓ DE FINQUES APORTADES I RESULTANTS	1 / 250



SITUACIÓ 1 / 10.000



EMPLAÇAMENT 1 / 1.000

PROMOTOR:
Inmovalero, SA

GMG PLANS I PROJECTES, SL

Carrer Unió, 1 08221 Terrassa Tel. 93 786 92 45 Fax 93 783 72 46 gmg@gmgarquitectes.com

ARQUITECTES:

Joan Badia Font
Toni Mas Ballester

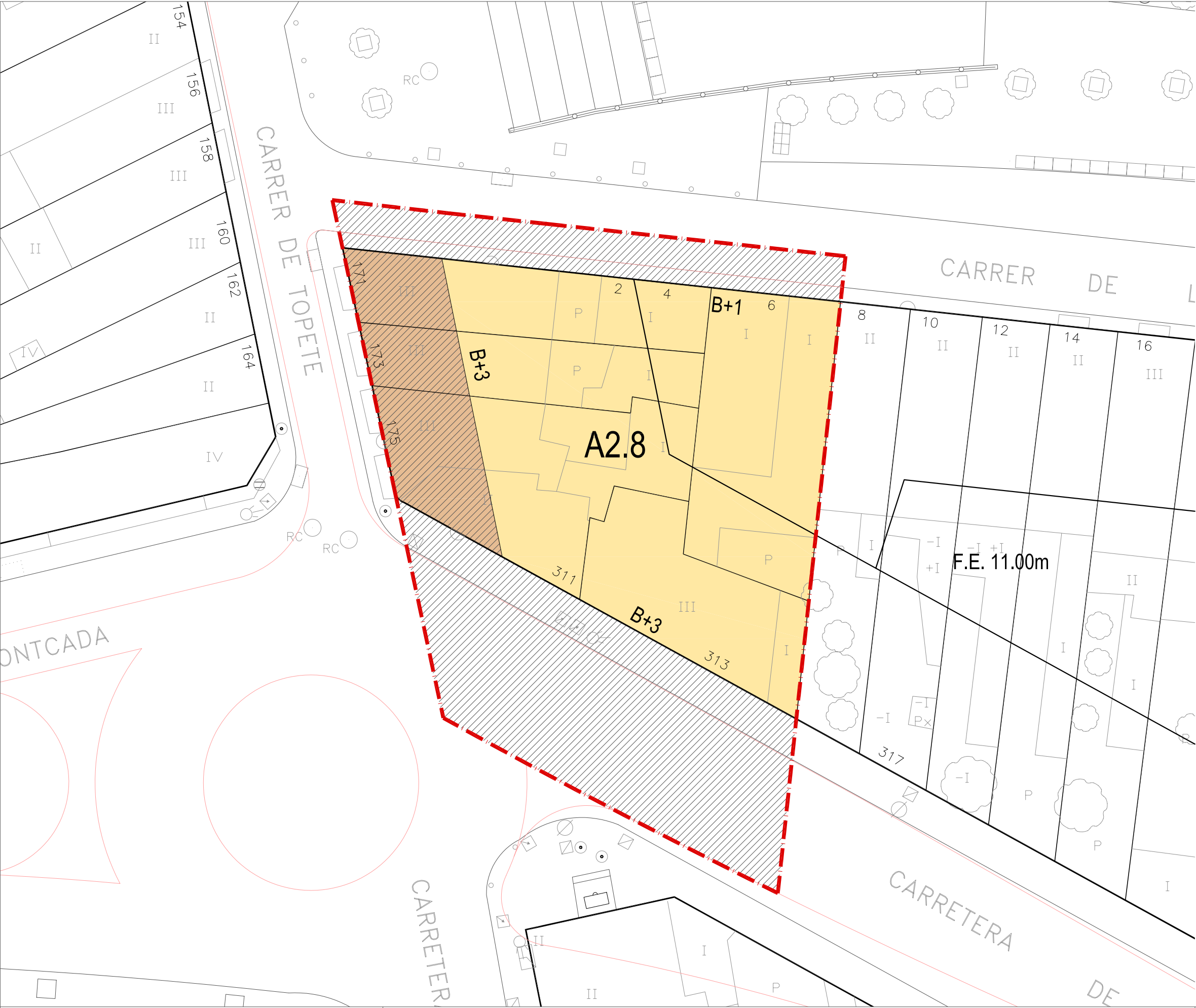


SITUACIÓ I EMLAÇAMENT

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PA-MON311 "CARRETERA MONTCADA"

TERRASSA

FEBRER 2007



TOTAL SISTEMES	503,00 m2	49,61%
SISTEMA VIARI	503,00 m2	
TOTAL ZONES	511,00 m2	50,39%
CLAU A2.8	511,00 m2	
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	1.014,00 m2	100,00%
CESSIÓ DE SISTEMES	112,80 m2	

--- LÍMIT DEL POLÍGON

PROMOTOR:
Inmovalero, SA

GMG PLANS I PROJECTES, SL
Carrer Unió, 1 08221 Terrassa Tel. 93 786 92 45 Fax 93 783 72 46 gmg@gmgarquitectes.com

ARQUITECTES:

Joan Badia Font
Toni Mas Ballester



escala 1/ 250



PLANEJANENT VIGENT

02

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PA-MON311 "CARRETERA MONTCADA"

TERRASSA

FEBRER 2007



RELACIÓ PROPIETARIS			
	1. INMOVALERO, SA	102,60 m2	10,12%
	2. INMOVALERO, SA	364,10 m2	35,91%
	3. INMOVALERO, SA	153,80 m2	15,17%
	4. SÒL DE DOMINI PÚBLIC	99,50 m2	9,81%
	5. SÒL DE DOMINI PÚBLIC	294,00 m2	28,99%
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT		1.014,00 m2	100,00%

 LÍMIT DEL POLÍGON

PROMOTOR:
Inmovalero, SA

GMG PLANS I PROJECTES, SL
Carrer Unió, 1 08221 Terrassa Tel. 93 786 92 45 Fax 93 783 72 46 gmg@gmgarquitectes.com

ARQUITECTES:

Joan Badia Font
Toni Mas Ballester



escala 1/ 250



FINQUES APORTADES

03

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PA-MON311 "CARRETERA MONTCADA"

TERRASSA

FEBRER 2007



RELACIÓ PROPIETARIS			
	1. INMOVALERO, SA	511,00 m2	49,61%
	2. SÒL DE DOMINI PÚBLIC	503,00 m2	50,39%
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT		1.014,00 m2	100,00%

PROMOTOR:
Inmovalero, SA

GMG

PLANS I PROJECTES, SL

Carrer Unió, 1 08221 Terrassa Tel. 93 786 92 45 Fax 93 783 72 46 gmg@gmgarquitectes.com

ARQUITECTES:

Joan Badia Font
Toni Mas Ballester

escala 1/ 250

0 1,25 2,5 5

FINQUES RESULTANTS

04

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PA-MON311 "CARRETERA MONTCADA"

TERRASSA
FEBRER 2007



--- LÍMIT FINQUES APORTADES (A1, A2, A3, A4, A5)

VI Annex

Valoració de la indemnització corresponent a l'extinció de l'arrendament del local situat al carrer Topete núm. 175, de Terrassa.

1. Descripció del dret a indemnitzar

Segons contracte que s'adjunta com annex, i informació aportada pel propietari de la finca, l'arrendament s'ajusta a les següents característiques:

- Arrendatari: VESTUARIO PROFESIONAL, SA, NIF.- A-08870768, domiciliada a Sabadell, carrer Doctor Crehueras, núm. 18, representada pel Sr. Joaquin Masagué Marín. Avui Cadena Joma's, SL.
- Renda contractual: 30.000 pta. mensuals, equivalents a 180,30 €.
- Renda actualitzada (any 2006): 468,12 € mensuals.
- Data del contracte: 3 d'octubre de 1986 (primera renda mensual 1 novembre de 1986).
- Duració del contracte: indefinit segons contracte, termini màxim de 20 anys a partir de la Llei 29/1994 (és a dir finals de 2014) d'acord amb la Disposició transitòria 3a de la Ley de Arrendamientos Urbanos:
 - 4. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:
 - Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, en veinte años.
- Ús: exclusivament com a local de negoci de venda al detall de roba de vestir.
- Característiques de l'immoble:
 - o Superfície ocupada per l'arrendatari: 112,12 m².
 - o Situació en nucli urbà consolidat, propera al centre, eix amb certa activitat comercial.
 - o Edifici de qualitat senzilla, conservació regular.

2. Renda de mercat potencial de l'immoble arrendat

Per estimar una renda de mercat s'ha partit de les següents mostres d'oferta de locals comercials de lloguer situats a Terrassa, en situacions més o menys comparables:

	ús	municipi	situació	sup. (m2)	lloguer mensual	altres característiques
1	Local comercial	Terrassa	Ctra. Montcada	67	897,00 €	Obra nova
2	Local comercial	Terrassa	Ctra. Montcada	144	1.712,00 €	Obra nova
3	Local comercial	Terrassa	Segle XX	130	1.800,00 €	Cantonada, façana 23 m
4	Local comercial	Terrassa	Can Palet	107	1.000,00 €	Cantonada
5	Local comercial	Terrassa	Can Palet, prop Ctra. Montcada	110	1.500,00 €	inclou solar de 1500 m ²
6	Local comercial	Terrassa	Can Palet II - Sta Eulàlia	95	500,00 €	Cantonada
7	Local comercial	Terrassa	Centre, darrera CAP Rambla	55	390,00 €	
8	Local comercial	Terrassa	Centre, C. Nord, 105	105	700,00 €	Obra nova, prop estació
9	Local comercial	Terrassa	Centre	200	1.400,00 €	Segona mà
10	Local comercial	Terrassa	Escoles - prop Pl. Catalunya	90	750,00 €	façana 12 m.
11	Local comercial	Terrassa	Zona escoles	200	1.200,00 €	local insonoritzat
12	Local comercial	Terrassa	Z. Sant Pere - Ctra Matadepera	35	420,00 €	Obra nova, cantonada
13	Local comercial	Terrassa	Z. Sant Pere - Ctra Matadepera	120	600,00 €	
14	Local comercial	Terrassa	Z. Sant Pere, prop Abad Marcet	120	1.000,00 €	façana 10 m.
15	Local comercial	Terrassa	Z. Sant Pere Nord - C.Manresa	133	800,00 €	Obra nova

La renda de mercat potencial per aquest local s'estima fent la mitjana del preu per m² de les mostres obtingudes, corregint cada mostra en funció de la seva situació (més o menys assimilable a la del local objecte de valoració) i en funció de la seva antiguitat / estat de conservació.

	situació	sup. (m2)	lloguer mensual	€/m2 mensuals	Cs	Ca	€/m2 ponderat
1	Ctra. Montcada	67	897,00 €	13,39 €	1,0	1,65	8,11 €
2	Ctra. Montcada	144	1.712,00 €	11,89 €	1,0	1,65	7,21 €
3	Segle XX	130	1.800,00 €	13,85 €	1,0	1,65	8,39 €
4	Can Palet	107	1.000,00 €	9,35 €	0,8	1	11,68 €
5	Can Palet, prop Ctra. Montcada	110	1.500,00 €	13,64 €	0,9	1	15,15 €
6	Can Palet II - Sta Eulàlia	95	500,00 €	5,26 €	0,5	1,3	8,10 €
7	Centre, darrera CAP Rambla	55	390,00 €	7,09 €	0,8	1,3	6,82 €
8	Centre, C. Nord, 105	105	700,00 €	6,67 €	0,9	1,65	4,49 €
9	Centre	200	1.400,00 €	7,00 €	1,0	1	7,00 €
10	Escoles - prop Pl. Catalunya	90	750,00 €	8,33 €	0,8	1	10,42 €
11	Zona escoles	200	1.200,00 €	6,00 €	0,8	1,3	5,77 €
12	Z. Sant Pere - Ctra Matadepera	35	420,00 €	12,00 €	0,8	1,65	9,09 €
13	Z. Sant Pere - Ctra Matadepera	120	600,00 €	5,00 €	0,8	1,3	4,81 €
14	Z. Sant Pere, prop Abad Marcet	120	1.000,00 €	8,33 €	0,7	1,3	9,16 €
15	Z. Sant Pere Nord - C.Manresa	133	800,00 €	6,02 €	0,7	1,65	5,21 €
				8,92 €			8,09 €

El coeficient Cs representa el coeficient de situació (quan l'emplaçament és assimilable a la del local que valorem, Cs=1) i Ca el coeficient d'antiguitat / estat de conservació (prenent com a referència Ca=1 el cas que estem valorant, i arribant fins a un 65% més de valor quan es tracta d'un local d'obra nova). Aplicant ambdós coeficients com a quocients del preu mensual, s'obté un valor mig ponderat, referit a l'objecte de valoració, de 8,09 €/m2 mensuals.

Per tant, la renda de mercat anual (potencial) de l'immoble seria:

$$112,12 \text{ m}^2 \times 8,09 \times 12 \text{ mensualitats} = \mathbf{10.884,61 \text{ €}}$$

3. Valoració de la indemnització pel mètode de diferència de rendes

El criteri de valoració es basa en que l'arrendatari afectat haurà de pagar una major renda en un altre immoble, conforme a la situació econòmica del moment, per la mateixa utilització del que ocupava. El valor derivat de la major renda ha de ser la indemnització compensatòria per obtenir un altre local també de lloguer i en condicions similars de situació, tipologia, estat de conservació, etc. La valoració ha de tenir en compte també les condicions jurídiques del contracte d'arrendament que s'extingeix.

El valor del dret d'arrendament s'obté, pel *mètode de la diferència de rendes*, capitalitzant la diferència anual entre la renda normal de mercat (Rm) i la renda efectivament pagada per l'arrendatari (Re), que en aquest cas és de:

$$468,12 \text{ €/mes} \times 12 \text{ anualitats} = \mathbf{5.617,44 \text{ €}}$$

El mètode de capitalització aplicable en aquest cas, atès que al contracte d'arrendament li resten 8 anys de durada, i considerant que les rendes es revaloritzen al llarg del temps en la mateixa mesura que la taxa d'inflació, és el següent:

$$(R_m - R_e) \times f$$

On f es el "factor d'anualitat constant" que s'obté en funció del tipus d'interès brut anual (i) segons l'ús de l'immoble, i del temps de durada de l'arrendament en anys (n). El tipus d'interès considerat, atès que es tracta d'un local comercial, és del 8% (prenent com a referència la normativa de valoració hipotecària OM 30/11/94). Amb aquestes dades obtenim:

$$f = (1 + 0,08)^8 - 1 / (0,08 \times (1 + 0,08)^8) = 5,75$$

I per tant, el valor del dret d'arrendament a extingir és de

$$(10.884,61 \text{ €} - 5.617,44 \text{ €}) \times 5,75 = \mathbf{30.286,22 \text{ €}}$$

A aquest valor caldria afegir-li el cost del trasllat, que ateses les característiques de l'activitat i la superfície ocupada per l'arrendatari, es valora en 3.000 €.

En conseqüència, la indemnització total a percebre per l'arrendatari és de **33.286,22 €**