

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA
DEL POLIGON D'ACTUACIO
Mn. A. RODAMILANS, 177, PA-ROD177

TERRASSA

Terrassa, maig 2005

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 definir 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

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 de 12 de desembre de 2003, i del planejament derivat, concretament el POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177, Mn. A. Rodamilans, 177.

2.-Iniciativa i justificació de la tramitació

D'acord amb les determinacions contingudes al títol 4art. Capítol tercer del decret legislatiu 1/2005 de 26 de Juliol Text Refós de la Llei d'urbanisme, (TRLU), articles 118 i 124 i dels articles 32 i 35 Decret 287/2003 de 4 de Novembre, (RLUC en endavant), pel qual s'aprova el Reglament Parcial de la Llei d'urbanisme de Catalunya, sobre reparcel·lació voluntària i propietari únic i/o copropietari.

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 LA CLAU S.A, tal i com consta en les dades registrals de la finca objecte del present Projecte, la qual es descriu en l'apartat II.

3.- Descripció de l'àmbit d'actuació

L'àmbit del Projecte de Compensació és el contingut en un polígon d'actuació delimitat pel Polígon d'Actuació en sòl urbà, PA-ROD177, Mn. A. Rodamilans, 177. que es correspon amb un sector de sòl urbà no consolidat del POUM, que comprèn una parcel·la inclosa dins l'illa delimitada pel carrer Mossèn Àngel Rodamilans, el carrer Sant Tomàs, l'Avinguda de Barcelona i el carrer Sant Honorat .

La superfície de l'àmbit segons la fitxa del polígon és de 1.410 metres quadrats. No obstant, a efectes registrals, a l'empara del que preveu l'article 26.2 de les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa, en concordança amb l'article 7 del RD 1093/1997, sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, es fa constar que la superfície segons recents amidaments és de 1.411,40 metres quadrats.

4.- Objectius del projecte de reparcel·lació

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

- a) La justa distribució entre els propietaris de sòl inclòs en el polígon d'actuació delimitat pel POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177, Mn. A. Rodamilans, 177, dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de la configuració de les finques per la seva adaptació a les exigències del planejament.
- c) La transmissió al Municipi de Terrassa dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, corresponents a espais lliures i equipaments.

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 en data 4 de Juliol de 2003 i publicat al DOGC de 12 de desembre de 2003.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús previstes pel polígon que s'executa són aquelles definides en el punt 3 de la fitxa 28 del document "Fitxes normatives dels Polígons d'Actuació i Sectors de Planejament" del POUM de Terrassa:

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Zona d'edificació en illes de fondària reduïda tipus 1, clau A2.2, zona d'equipaments cívics, clau E.6 i zona d'equipaments de serveis socials, clau E.5, amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades en les Normes Urbanístiques i amb els paràmetres definits directament pel Polígon d'Actuació

Dades inicials:

Sòl d'aprofitament privat inicial : 1.410m²

Dades finals:

reserves de sòl públic	Equipaments	366 m ²	25,96%
	Espais lliures	376 m ²	26,67%
	SÒL PÚBLIC		52,62%

Sòl d'aprofitament privat	residencial	668 m ²	47,38%
	SÒL PRIVAT		47,38%

Alçada màxima:

PB+3

Coeficient d'edificabilitat brut:

1,76m²st/m²sl

Coeficient d'edificabilitat net/aprof. inicial:

1,76m²st/m²sl

Paràmetres indicatius:

Edificabilitat màxima de l'àmbit:

2.476m²

Nombre orientatiu d'habitatges:

31

D'acord amb l'article 44.1.b) de la TRLU s'haurà de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes.

6.- Relació d'interessats.

D'acord amb els articles 123 de la TRLU, 32 del Reglament Parcial LUC, D. 287/200, i 4 del Decret 303/1997, sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, es consideren interessats en el present expedient de 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:

» Inmobiliària La Clau, S.A. (propietari 100%)

Amb domicili al carrer Igualtat, número 35, NIF A-08.280.646

» Compañía de Aguas de Sabadell, S.A. (derecho de aprovechamiento de aguas)

Amb domicili al carrer Concepció, número 20, 08202-SABADELL NIF A-08.071.664

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 més amunt esmentats.

7.- Relació de finques aportades

En el punt II del present Projecte es descriu registralment la finca inclosa en l'àmbit reparcel·lador amb les dades corresponents als seus titulars i les d'inscripció al Registre de la Propietat de Terrassa núm. 2 així com l'estat de 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, de 4 de Juliol.

L'única finca aportada és la següent:

	PROPIETARI	FINCA	FOLI	TOM	LLIBRE	M2 REGISTRE	M2 REALS	%
A	Inmobiliaria La Clau, SA	15977	100	2897	258	1424,89	1411,40	100
TOTAL M. QUADRATS AMB APROFITAMENT							1411,40	
TOTAL M2							1411,40	

8.- Tractament de les càrregues i gravàmens reals

Les afeccions fiscals que graven la finca aportada A es traslladen a les finques resultants que s'adjudiquen a la companyia Inmobiliaria La Clau, S.A., d'acord amb el principi de subrogació real contingut a l'article 11 del RD 1093/1997.

9.- Criteris per definir i quantificar els drets dels propietaris

D'acord amb l'article 120.1 b) de la TRLU, el dret dels propietaris, si no hi ha acord unànim, 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
I. La Clau, SA (100%)	15977	1411,40	100 %

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 TRLU, juntament amb l'article 2 del Reglament parcial de la TRLU(article 120.1.b i h).

Aquests criteris es concreten en el repartiment de l'aprofitament urbanístic a l'apartat 12 del present Projecte.

D'acord amb lo esmentat, es valora la finca resultant d'aprofitament privat en, *un milió cinc-cents dinou mil noranta-dos euros amb seixanta-sis cèntims* (1.519.092,66 €).

11.- Descripció de les finques resultants

Les parcel·les resultants de la reparcel·lació es creen per divisió material de la finca aportada en l'apartat anterior.

En el punt 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, fet que no fa variar els aprofitaments.

12.- Criteris d'adjudicació

Els criteris generals d'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació s'ajusten als articles 120 de la TRLU i supletòriament 89 a 97 del R.G.U. i 149.1.

Donat que no hi ha cessió d'aprofitament no cal aplicar ponderació dels drets i l'aprofitament resultant s'adjudica íntegrament al propietari únic.

D'acord amb els criteris exposats anteriorment, i tenint en compte l'edificabilitat de la finca de resultant, que és la que s'estableix directament el P.O.U.M, en la fitxa 28 del document "Fitxes normatives dels Polígons d'Actuació i Sectors de Planejament", es grafia la proposta d'adjudicacions del plànol núm. 4 "Parcel·les Resultants", i la seva justificació es detalla en el quadre següent:

TIPUS de SÒL	US del SÒL	SUPERFICIE	%
<i>reserves de sòl públic</i>	<i>Equipaments Cívics. Clau E.6</i>	217,15 m2	15,39%
	<i>Serveis social Clau E.5</i>	148,90 m2	10,55%
	<i>Espais lliures Complements. Clau P.10</i>	377,35 m2	26,74%
SÒL PÚBLIC			52,67%
<i>Sòl d'aprofitament privat</i>	<i>Residencial</i>	668,00 m2	47,33%
SÒL PRIVAT			47,33%
TOTAL		1.411,40 m2	100,00%

13.- Ordenació de volums

L'ordenació de volums atindrà a l'aprovada pel P.O.U.M, en la fitxa 28 del document "Fitxes normatives dels Polígons d'Actuació i Sectors de Planejament" i que es reflexa en el plànol annex 2 planejament vigent.

II.- FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA A)

PROPIETARIS:

- 1) Inmobiliaria La Clau, S.A. : 100 %

DESCRIPCIÓ:

“URBANA: Edificio industrial, sito en esta ciudad de Terrassa, con frente a la calle Mossèn Àngel Rodamilans, números ciento setenta y cinco al ciento ochenta y tres, construido sobre un solar que tiene una superficie de mil cuatrocientos veinticuatro metros ochenta y nueve decímetros cuadrados, y consta de planta baja que ocupa toda la superficie del solar y un altillo de ciento catorce metros cuadrados; y LINDA: por su frente Este, con dicha calle; por la derecha entrando Norte, con Francisco Torres, J. Codina Masara y Juan Roca Creus; izquierda Sur, con Concepción Gasol Llorach; y por el fondo Oeste, parte con Concepción Gasol Llorach y parte con Pablo Sampere, José Isart, Juan Oriach y Jesús Led, o sus respectivos sucesores.”

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Terrassa , al tom 2.897 del arxiu, llibre 258 de la secció 3ª, foli 100, finca número 15.977, inscripció 1ª.

TÍTOL: Pertany als propietaris esmentats per compra al Sr. José Romeo Salamero, Sr. Luis Singla Vellsola y Sr. José Segué Ballbé mitjançant escriptura de data 21 de juliol de 2004 atorgada davant el Notari de Terrassa, Fernando Perez-Sauquillo Conde, sota el número 3.227 del seu protocol.

CÀRREGUES:

Per la seva procedència junt amb l'heretat “Anglada” de procedència, DRET d'aprofitament d'aigües a favor de la “Compañía de Aguas de Sabadell, S.A.” que resulta de l'inscripció 7ª, de la finca número 8. 415 de procedència.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 9020007-DG1092B-0001-ZT

DRETS EN LA REPARCEL·LACIÓ: 100 %

III.- FINQUES RESULTANTS

FINCA RESULTANT NÚM. 1

DESCRIPCIÓ:

*“Urbana: Solar de forma irregular de sis-cents seixanta-vuit metres quadrats. LLINDARS: **Nord** en línia recta de tres trams de vint-i-tres metres i seixanta-sis centímetres, tretze metres i cinquanta-sis centímetres i sis metres i quinze centímetres respectivament (23,66, 13,56 i 6,15) amb Francisco Torres, J. Codina Masara y Juan Roca Creus corresponents al carrer de Sant Tomàs núm. 10, 12 i 18 i al carrer Mn. A. Rodamilans núm. 179; **Est** en línia recta de disset metres i trenta-nou centímetres (17,39) amb el carrer de Mossèn Àngel Rodamilans; **Sud** en línia recta de quaranta-dos metres i deu centímetres (42,10) amb espai lliure de cessió al Municipi de Terrassa, finca 4 descrita a continuació; **Oest** en línia recta de tretze metres i noranta-quatre centímetres (13,94) amb equipament de cessió al Municipi de Terrassa finca 2 descrita a continuació. ”*

SUPERFÍCIE: 668,00 m2

CÀRREGUES:

Junt amb l'heretat “Anglada” de procedència, Dret d'aprofitament d'aigües a favor de la “Compañía de Aguas de Sabadell, S.A.” que resulta de la inscripció 7^a de la finca número 8.415 de procedència.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

Al pagament del compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació del POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177, que ascendeix a SEIXANTA-CINC MIL VUIT-CENTS VUITANTA-SET EUROS amb SETANTA-SIS CÈNTIMS (65.887,76 €).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Illa Homogènia de Illes de fondària reduïda tipus 1, clau A2.2

PERCENTATGE DE DRETS EN LA REPARCEL·LACIÓ: 100 %

TÍTOL: Adjudicació de terrenys en virtut del Projecte de Reparcel·lació del POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177

PROCEDÈNCIA: *De la finca aportada en virtut del Projecte de Reparcel·lació del POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177*

ADJUDICACIÓ:

Inmobiliaria La Clau, S.A. : 100 %

FINCA RESULTANT NÚM. 2

DESCRIPCIÓ:

*"Urbana: de forma irregular de dos-cents disset metres i quinze decímetres quadrats. LLINDARS: **Nord** en línia recta de dos trams de cinc metres quinze centímetres i dotze metres i trenta-cinc centímetres (5,15 i 12,35) amb les parcel·les corresponents al carrer de San Tomàs núm. 10 i Avinguda de Barcelona núm. 180 xamfrà amb el carrer de Sant Tomàs; **Est** part en línia recta tretze metres i noranta-quatre centímetres (13,94) part amb finca resultant número 1 adjudicada a Inmobiliaria La Clau, S.A. i part en línia recta de nou metres i catorze centímetres (9,14) amb finca numero 4 espai lliure de cessió al Municipi de Terrassa; **Sud** en línia recta de tres metres i vint-i-tres centímetres (3,23) amb equipament de cessió al Municipi de Terrassa finca 3 descrita a continuació; **Oest** en línia trencada de dos trams de vint-i-quatre metres i setanta-cinc centímetres i dos metres i quaranta-set centímetres (24,75 i 2,47) part amb finca de Inmobiliaria La Clau, S.A., part amb finca de Pablo Sampere, José Isart, Juan Oriach i Jesús Led, i part amb finca de Juan Roca Creus de l'Avinguda de Barcelona números 150, 154 i 180."*

SUPERFÍCIE: 217,15 m2

CÀRREGUES: Lliure

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sistema d'equipaments comunitaris, equipaments cívics, clau E.6

TÍTOL: Adjudicació de terrenys en virtut del Projecte de Reparcel·lació del POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177

PROCEDÈNCIA: De la finca aportada en virtut del Projecte de Reparcel·lació del POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177

ADJUDICACIÓ:

S'adjudica a favor de l'Ajuntament de Terrassa.

FINCA RESULTANT NÚM. 3

DESCRIPCIÓ:

*"Urbana: de forma rectangular de cent quaranta-vuit metres i noranta decímetres quadrats. LLINDARS: **Nord** part en línia recta de tres metres i vint-i-tres centímetres (3,23) amb equipament de cessió al Municipi de Terrassa finca 2 descrita anteriorment i part en línia recta onze metres i quaranta-tres centímetres (11,43) amb finca numero 4 espai lliure de cessió al Municipi de Terrassa; **Est** en línia recta de nou metres i noranta-quatre centímetres (9,94) amb finca de Concepción Gasol Llorach del carrer Mn. A. Rodamilans núm. 175; **Sud** en línia recta de catorze metres i setanta-set centímetres (14,77) amb finca de Concepción Gasol Llorach dels carrers Mn. A. Rodamilans núm. 173 i Sant Honorat núm. 17 i Avinguda de Barcelona núm. 148; **Oest** en línia recta de deu metres i trenta-un centímetres (10,31) amb finca de Pablo Sampere, José Isart, Juan Oriach i Jesús Led, de l'Avinguda de Barcelona núm. 150."*

SUPERFÍCIE: 148,90 m²

CÀRREGUES: Lliure

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sistema d'equipaments comunitaris, equipaments de Serveis Socials, clau E.5

TÍTOL: Adjudicació de terrenys en virtut del Projecte de Reparcel·lació del POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177

PROCEDÈNCIA: *De la finca aportada en virtut del Projecte de Reparcel·lació del POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177*

ADJUDICACIÓ:

S'adjudica a favor de l'Ajuntament de Terrassa.

FINCA RESULTANT NÚM. 4

DESCRIPCIÓ:

*"Urbana: de forma rectangular de tres-cents setanta-set metres i trenta-cinc decímetres quadrats. LLINDARS: **Nord** part en línia recta de quaranta-dos metres i deu centímetres (42,10) amb finca resultant número 1 adjudicada a Inmobiliaria La Clau, S.A.; **Est** en línia recta de nou metres (9,00) amb el carrer Mn. A. Rodamilans; **Sud** part en línia recta de dos trams de divuit metres i vuitanta centímetres i onze metres i catorze centímetres (18,80 i 11,14) amb finca de Concepción Gasol Llorach del carrer Mn. A. Rodamilans núm. 175 i part en línia recta de onze metres i quaranta-tres centímetres (11,43) amb equipament de cessió al Municipi de Terrassa finca 3 descrita anteriorment; **Oest** en línia recta de nou metres i catorze centímetres (9,14) amb equipament de cessió al Municipi de Terrassa finca 2 descrita anteriorment."*

SUPERFÍCIE: 377,35 m²

CÀRREGUES: Lliure

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sistema d'espais lliures, complements de vialitat, clau P.10

TÍTOL: Adjudicació de terrenys en virtut del Projecte de Reparcel·lació del POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177

PROCEDÈNCIA: *De la finca aportada en virtut del Projecte de Reparcel·lació del POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177*

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 lliure, 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, d'acord amb el detall s'adjunta.

Amb aquest criteri i d'acord amb el POLIGÓN d'ACTUACIÓ en sòl urbà, PA-ROD177, el compte de liquidació provisional és:

ENDERROCS	12.100,10	€
OBRES D'URBANITZACIÓ	41.894,96	€
DESPESES NOTARI I REGISTRE	2.804,73	€
TOTAL	56.799,79	€
16,00 % I.V.A.	9.087,97	€
TOTAL COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	65.887,76	€

Puja el compte de liquidació provisional l'esmentada quantitat de SEIXANTA-CINC MIL VUIT-CENTS VUITANTA-SET EUROS amb SETANTA-SIS CÈNTIMS

Terrassa, a 28 de Novembre de 2005.

LA PROPIETAT

Inmobiliaria La Clau, S.A.

L'ADVOCAT

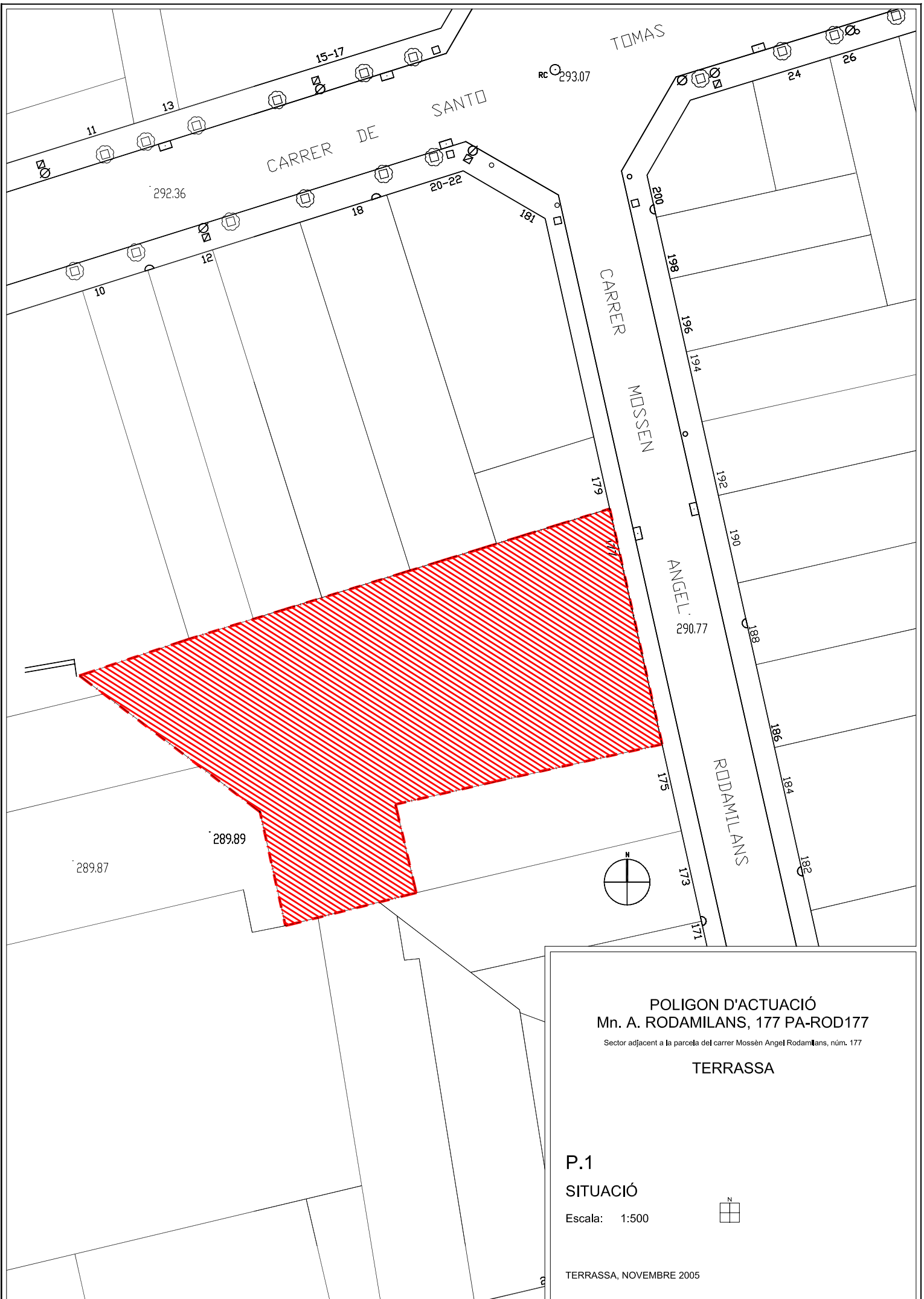
Antonio Castro Fernández

L'ARQUITECTE

José M^a. Vidal Caldés

V.- PLÀNOLS:

- DE SITUACIÓ
- DE PLANEJAMENT VIGENT.
- DE DE FINQUES APORTADES.
- DE FINQUES ADJUDICADES.



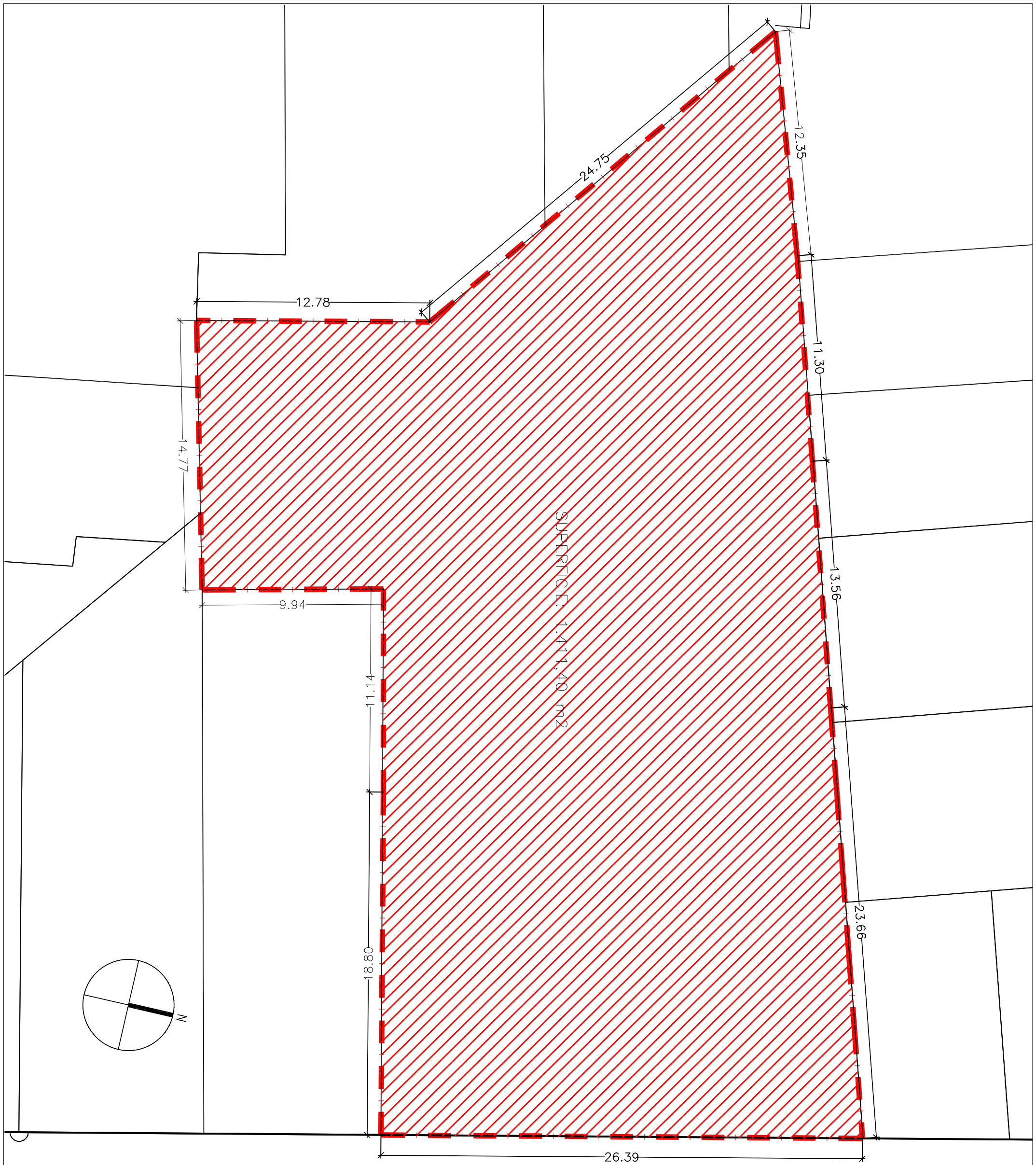
POLIGON D'ACTUACIÓ
Mn. A. RODAMILANS, 177 PA-ROD177
Sector adjacent a la parcel·la del carrer Mossèn Angel Rodamilans, núm. 177
TERRASSA

P.1
SITUACIÓ

Escala: 1:500



TERRASSA, NOVEMBRE 2005



C. Mn ANGEL RODAMILANS

LIMIT DEL PLÀ DE MILLORA URBANA

SUPERFICIE TOTAL DEL PLÀ DE MILLORA URBANA = 1.411,40 m²

SOL PRIVAT

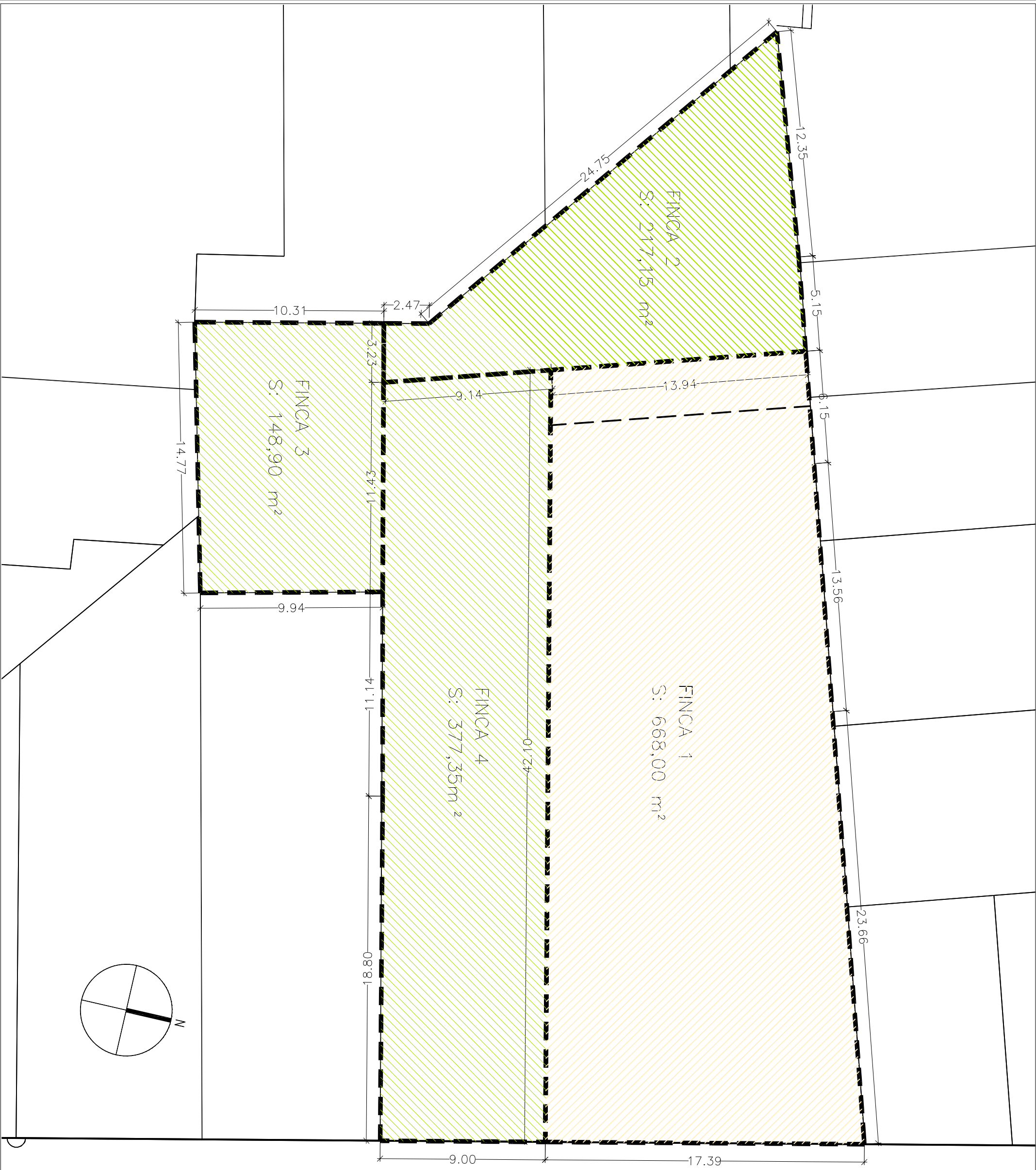
P.3

FINQUES APORTADES

Escala: 1:200

TERRASSA, NOVENBRE 2005

POLIGON D'ACTUACIÓ
Mn. A. RODAMILANS, 177 PA-ROD177
Sector adijacent a la parcel·la del carrer Mossèn Angel Rodamilans, núm. 177
TERRASSA



C. Mn ANGEL RODAMILANS

O

--- LIMIT DEL PLÀ DE MILLORA URBANA

SUPERFICIE TOTAL DEL PLÀ DE MILLORA URBANA = 1.411,40 m²

SOL PRIVAT

SUPERFICIE SOL PRIVAT 668,00 m²

SOL PÚBLIC

SUPERFICIE SOL PÚBLIC 743,40 m²

POLIGON D'ACTUACIÓ
Mn. A. RODAMILANS, 177 PA-ROD177
Sector adijacent a la parcel·la del carrer Mossèn Angel Rodamilans, núm. 177
TERRASSA

P.4

FINQUES RESULTANTS
Escala: 1:200



TERRASSA, NOVENBRE 2005

