

**OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA DEL  
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA DE MILLORA  
URBANA “CAN CARNER SUD”  
PMU-02 DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

---

Maig 2021

Promotor: METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.

Autors: Anna Paixa Matas i Miquel Domingo Rodríguez

## **OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA DEL PROJECTE DE REPLARCEL·LACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA "CAN CARNER SUD" PMU-02 DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

---

### **ÍNDEX**

#### **A. MEMÒRIA**

1. ANTECEDENTS	4
1.1 Promoció, propietat i redacció	5
2. PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ	6
2.1. Zonificació i paràmetres urbanístics segons POUM	7
2.2 Condicions d'Ordenació del PMU-02 "Can Carner Sud"	8
3. IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT QUE ES REPARCEL·LA	12
4. CONSEQÜÈNCIES DE L'APLICACIÓ DELS CRITERIS DE PROPIETARI ÚNIC AL PMU	13
5. DIRECTRIUS D'AQUESTA REPARCEL·LACIÓ	14
5.1 Criteris aplicats per definir els drets dels afectats	14
5.2 Criteris aplicats per la valoració i adjudicació de les parcel·les resultants	15
5.3 Valoració de les finques i determinació del valor de les unitats d'aprofitament (uas)	19
6. PREVISIÓ DE DESPESES	21
6.1 Urbanització general	21
6.2 Taxa accés a les infraestructures de sanejament	22
6.3 Indemnitzacions	22
6.4 Despeses de gestió	22
7. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	23
7.1 Despeses totals	23
7.2 Distribució del compte de liquidació provisional	23
8. RELACIÓ D'INTERESSATS	23
9. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES	24
10. RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS	25
10.1 Parcel·les d'aprofitament privat	25
10.2 Parcel·les de domini públic	27
11. PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT	30

## **ANNEXOS**

I- Nota simple i Certificació registral

II- Certificació cadastre

III - Annex de modificacions operació jurídica complementaria.

## **B. PLÀNOLS**

- 01 SITUACIÓ ORTOFOTO. Localització al territori
- 02 EMPLAÇAMENT ORTOFOTO. Localització
- 03 ÀMBIT TOPOGRÀFIC. Estat actual
- 04 ORDENACIÓ PMU. Superposició
- 05 TOPOGRÀFIC FINCA CADASTRAL. Propietaris
- 06 TOPOGRÀFIC FINCA A. Coordenades UTM
- 07 TOPOGRÀFIC FINCA B. Coordenades UTM
- 08 FINQUES RESULTANTS.
- 09 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 1
- 10 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 2
- 11 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 3
- 12 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 4
- 13 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 5
- 14 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 6
- 15 FINQUES RESULTANTS. Superposició

## A. MEMÒRIA

### 1. ANTECEDENTS

El present Projecte de Reparcel·lació té per objecte la gestió del PMU de "Can Carner Sud" PMU-02 definit en el POUM de Castellar del Vallès, a executar mitjançant el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

Si bé el pla de millora urbana de "Can Carner Sud" aprovat pel Ple de data 22 d'octubre de 2019 defineix l'estructura de propietat com a dues finques inicials, la finca 1 amb una superfície, segons topogràfic de 7.490,86m<sup>2</sup>. i la finca 2 actualment incorporada a la vialitat sense una propietat coneguda, i amb una superfície de 1.046,64 m<sup>2</sup>, el cert és que aquesta segona finca està incorporada a la vialitat del municipi des de temps immemorial.

Primerament aparegué com a camí i després com a carrer incorporant a més de l'antic camí, una petita part de la finca 1 des de com a mínim fa 60 anys en el que el cadastre ho recollí com a camí històric. Donat aquest fet, en el PMU es definien dues propietats, una de privada amb el propietari majoritari METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A., i la segona finca té consideració de sòl del sistema de vialitat inclòs en l'àmbit d'actuació, però sense aprofitament urbanístic, d'acord amb l'article 126.4 TRLU.

Per tant, ens trobem amb un únic propietari dins l'àmbit, i conseqüentment aquesta reparcel·lació es considera a efectes de tràmit com de propietari únic.

La distribució equitativa de drets i càrregues de la finca 1 s'efectua sota els criteris legals establerts a la Secció segona del Capítol III del Títol Quart del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLU), desenvolupats pel Decret 305/2006, pel qual s'aprovà el Reglament de la Llei d'urbanisme.

També, li és de directa aplicació allò preceptuat en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, que aprovà les normes complementaries al Reglament Hipotecari sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

L'aprovació definitiva del present Projecte de Reparcel·lació del PMU de "Can Carner Sud" PMU-02 de Castellar del Vallès, per part de l'administració actuant, produeix la subrogació amb plena eficàcia real de les finques aportades per les noves parcel·les resultants, i la cessió de dret al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria per la seva incorporació al patrimoni municipal del sòl segons els usos previstos en ell, tal como disposa l'art. 127 de la Llei d'Urbanisme, a més de l'afectació real de las parcel·les adjudicades al compliment de las càrregues i despeses inherents a la reparcel·lació i l'extinció o transformació dels drets i càrregues de conformitat a la legislació aplicable. D'acord amb l'apartat "Sòl de cessió d'aprofitament" del capítol 5.2 del Pla de Millora Urbana la cessió de dret abans comentada al municipi es farà en edificabilitat corresponent a habitatges de protecció dins la parcel·la definida com a clau 4b-Hp.

El projecte de reparcel·lació del PMU-02 "Can Carner Sud", al TM de Castellar del Vallès, fou aprovat definitivament en data 27 d'octubre de 2020 per Acord de la Junta de Govern Local, i un cop esdevingué ferm en via administrativa, en data 4 de febrer de 2021, el promotor el presentà davant del Registre de la Propietat de Sabadell número 4 per a la seva inscripció. En data 19 de febrer de 2021 el Registrador va emetre nota de qualificació negativa del projecte adduint que:

(...)

**SEGUNDO:** *Mediante el documento presentado se interesa la cancelación de una hipoteca a favor de la Agencia Tributaria formalizada mediante escritura autorizada el 25.11.2010 por el notario de Madrid José Manuel Rodríguez-Escudero Sánchez, 2936/2010 de protocolo, indicándose que motivó la inscripción segunda de la finca 10242 de Castellar del Vallès de fecha 22.12.2010.*

**TERCERO:** *Examinados los antecedentes obrantes en este Registro de la Propiedad, se aprecia que la escritura 2936/2010 de protocolo del citado notario sr. Rodríguez-Escudero no fue presentada y en consecuencia tampoco consta inscrita. La inscripción segunda de la finca se trata de una aportación de 14.10.1997; la inscripción de 22.12.2010 es la octava de dicha finca de hipoteca unilateral a favor de la **AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID**, motivada por escritura autorizada por dicho notario sr Rodríguez-Escudero de fecha 8.10.2010 protocolo 2555/2010, cuya inscripción consta cancelada por la 37 de fecha 22.06.2020 motivada por oficio firmado electrónicamente por la Jefa de la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, sita en Madrid, calle Guzmán el Bueno, ciento treinta y nueve, Doña Carolina Martínez González, en fecha dos de abril de dos mil veinte.*

Així mateix, en data 25 de febrer de 2021 el Registrador va emetre nota de qualificació negativa del projecte adduint que:

(...)

**SEGON:** *En l'indicat projecte de reparcel·lació consta com a finca aportada A la registral 10242 que es descriu en el projecte amb una superfície de 7421,93 m<sup>2</sup>, que és la que actualment consta en aquest Registre de la Propietat, però segons l'apartat 5.1 i els plànols que s'incorporen (plànol 05) la superfície aportada per raó d'aquesta registral és la de 7490,86 m<sup>2</sup>, sense que consti en el projecte la corresponent operació prèvia per a adequar la superfície de la finca registral a la real.*

**TERCER:** *Segons l'apartat 3. del document la superfície real de l'àmbit és la de 8537,50 m<sup>2</sup> coincident amb la qual consta en altres apartats com és el 5.1; però del desglossament de superfícies que es realitza en el citat apartat 3, entre sòl públic i d'aprofitament privat, resulta una superfície de 8555,50 m<sup>2</sup>; a més les superfícies que consten en les descripcions literàries de les finques de resultat és 8546,45 m<sup>2</sup>, que és coincident amb la qual resulta del plànol 08 que s'acompanya, i amb els plànols 09, 10, 11, 12, 13 i 14; però diferent del que consta en el plànol 04, segons el qual la superfície que s'indica per a sòl privat (4190,76 m<sup>2</sup>) coincideix amb la suma de les resultants 1 i 2 (1035,88 + 3154,88), però la superfície sistema viari és, segons aquest plànol 04, de 3292,35 m<sup>2</sup>, diferent de la suma de les resultants 3 i 4 destinades a vial, que sumen 3277,12 m<sup>2</sup>, i la superfície de zones verdes*

*en aquest plànol 04 és 1024,39 m<sup>2</sup>, però la suma de les resultants 5 i 6 és 1078,57; de manera que la suma de la total superfície segons la descripció literària i els plànols del 8 al 14 és 8546,45 m<sup>2</sup>, i segons el plànol 04 la total superfície és 8537,50 m<sup>2</sup>, aquesta última és coincident amb la que s'indica com a superfície de l'àmbit.*

**QUART:** *Examinats els arxius \*GML, que s'han acompanyat en format informàtic, s'aprecia una total superfície total de l'àmbit de 8510,33 m<sup>2</sup> diferent de totes les anteriors.*

Per tot l'anterior, el projecte ha estat modificat en aquells termes, i per això es presenta novament, assenyalant en vermell els canvis respecte al projecte aprovat definitivament, a l' ANNEX III - Annex de modificacions operació jurídica complementaria.

Aquesta operació jurídica complementària s'efectua en base a l'article 168.1 b) del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i per tal de donar resposta a les dues notes de qualificació negativa subsanable efectuades pel Registrador de la Propietat de Sabadell número 4.

### **1.1 Promoció, propietat i redacció**

La propietat majoritària dels terrenys i promoció de la reparcel·lació correspon a l'empresa Metrovacesa Suelo y Promocion S.A. amb N.I.F. A87471264 i adreça al Carrer Quintanavides 13, parque empresarial via Norte 28050 Madrid.

La redacció del present Projecte de Reparcel·lació és a càrrec de l'advocada Anna Paixa Matas, ICAR 728 i l'empresa Miquel Domingo Arquitectes S.L.P. amb NIF B43834506 i adreça al Raval de Jesús 14-1 43201 Reus amb la participació de l'arquitecte Miquel Domingo Rodríguez, amb número de col·legiat 13.723.

## **2. PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ**

La normativa urbanística d'aplicació és la que es conté en el pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès, en l'àmbit del Pla de Millora Urbana 02 de "Can Carner Sud" de Castellar del Vallès contingut en el text refós del mateix, que va ser aprovat definitivament per acord del ple de l'Ajuntament adoptat en data 22 d'octubre de 2019. En data 11 de desembre de 2019 va ser dipositada la garantia del 12% i en data 27 de desembre de 2019 es va publicar al BOPB l'aprovació definitiva.

Aquest PMU té com objectiu completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos de tipus residencial que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà del municipi. Harmonitzar i combinar sòl residencial d'habitatge amb sòl destinat a espais lliures i/o altres usos compatibles dintre de l'àmbit. Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes. Concentrar

les zones d'espais lliures en unes àrees amb suficient entitat per a l'ús previst primant la seva ubicació. Les zones verdes es concentren sobre el talús del límit est amb les cases consolidades del carrer Salvat Papasseit. Precisar les condicions de reurbanització del tram de l'antic camí de can Carner al Moli Busquets inclòs en el seu àmbit tot definint un sistema viari que estructurari i jerarquitzari la zona desenvolupada, i la connecti amb l'entorn. Assenyalar la vialitat necessària per a donar accés a les noves edificacions.

Pel que fa a la zona edificable, aquesta es qualifica amb la clau de Zona Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures amb dues subclaus de codis 4b i 4b-Hp, segons el resum de la definició de l'ordenació del plànol 4 d'aquesta reparcel·lació.

## **2.1. Zonificació i paràmetres urbanístics segons POUM**

El POUM de Castellar del Vallès classifica l'àmbit com un Sòl Urbà no consolidat pendent de la gestió d'un Pla de Millora Urbana, el Can Carner Sud, PMU-02 . El Pla de Millora ajusta els límits que es contempen en el planejament general.

Les determinacions més importants per al conjunt del Pla de Millora Urbana "Can Carner Sud" PMU-02 són les següents:

Superfície : 8.775 m<sup>2</sup>

Índex d'edificabilitat brut total: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl

Sostre edificable màxim: 6.143 m<sup>2</sup>st

Densitat màxima d'habitatges bruta: 75 habitatges/Ha. (\*)

Reserves de Sòl Públic, Cessions: (\*\*)

Vials i estacionaments: 40 %

Espais lliures (zones verds i jardins): 10 %

Sistemes públics mínims: 50 %

Sòl d'aprofitament privat: Residencial

Sòl privat màxim: 50 %

(\*) cal l'aplicació de criteris de densitat dinàmica i densitat social

(\*\*) el pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació.

En aquest sector, el pla de millora urbana precisa i concreta, la zona bàsica del sòl urbà com a Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codis 4b i 4b-Hp.

## 2.2. Condicions d'Ordenació del PMU-02 "Can Carner Sud".

### CONDICIONS PARAMÈTRIQES DE LA URBANITZACIÓ:

#### Edificabilitat bruta màxima:

Previsió POUM:	0,70 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Àmbit	8.537,50 m <sup>2</sup>
PMU proposta:	0,70 x 8.537,50 = <b>5.976,25 m<sup>2</sup></b>

#### Distribució del sòl:

##### **Cessions:**

POUM:	10% espais lliures 40% vials
Total Mínim cessions	50%

<b>PMU:</b>	12,35% (1.054,39 m <sup>2</sup> ) espais lliures 38,56% (3.292,35 m <sup>2</sup> ) vials
<b>Total Cessions</b>	<b>50,91% (4.346,74 m<sup>2</sup>)</b>

#### Sòl edificable per a ús residencial – habitatge:

POUM:	màxim 50%
PMU:	<b>49,09% (4.190,76 m<sup>2</sup>)</b>

#### Nombre màxim d'habitatges:

POUM:	màxim 75 hab/Ha.
PMU:	<b>72,62 hab/Ha (62 habitatges)</b>

#### Edificabilitat residencial:

POUM	0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	
Distribució tipologies	HP	30%
	HPC.	10%
	HPO.	20%
	H Lliure	70%
<b>PMU</b>	<b>0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl (5.976,25 m<sup>2</sup>st)</b>	
Distribució tipologies	HP	30%
	HPC	10% (597,62 m <sup>2</sup> )
	HPO	20% (1.195,25 m <sup>2</sup> )
	H Lliure	70% (4.183,37 m <sup>2</sup> )

#### Ocupació Sòl edificable:

PMU:	màxim	Segons plànol; 2.095,38 m <sup>2</sup> (50%) en soterrani
------	-------	---



### **Cessió d'aprofitament:**

D'acord amb els apartats anteriors, l'aprofitament del PMU és el següent:

#### **Habitatge:**

HPC	597,62 m2 (10%)
HPO	1.195,25 m2 (20%)
H Lliure	4.183,37 m2 (70%)
<b>TOTAL PMU</b>	<b>5.976,25 m2st. (0,70 m2st/m2sòl)</b>

La cessió haurà de respondre a un valor corresponen al 10% de cada tipologia d'habitatge, és a dir:

10% HPC	59,76 m2
10% HPO	119,52 m2
10% H lliure	418,33 m2

Es preveu la situació de tot l'habitatge de protecció sobre la parcel·la 1 (la mes al nord de les 4 previstes) Clau 4b HP.

La cessió a l'Ajuntament d'aquest 10% de l'aprofitament del present pla es concretarà en el procés de reparcel·lació donant preferència en cessió als habitatges de protecció oficial.

### **DETERMINACIONS ESPECIFIQUES PER A LA ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ OBERTA AMB ESPAIS LLIURES CODI 4B (4b i 4b-Hp)**

#### **Tipus edificatori.**

D'acord amb les disposicions del POUM la zona està destinada a parcel·les amb edificació residencial plurifamiliar en filera o bloc aïllat en **ordenació oberta amb espais lliures codi 4B.**

#### **Àmbit**

L'àmbit d'aplicació d'aquest tipus edificatori s'assenyala en el plànol de zonificació.

#### **Parcel·la mínima i Parcel·lació**

La parcel·la mínima per aquest PMU, en els dos casos de la clau 4B es fixa en 700 m2, es preveu la clau específica 4b-Hp amb un sol bloc edificable i la clau genèrica 4b en la que es determina un avanç de la proposta de la divisió en 3 blocs d'edificació o parcel·les independents si es el cas.

La parcel·lació d'acord amb el que disposa el PMU es fa per a la totalitat de L'ÀMBIT i com a mínim inclou dues parcel·les, respectant en qualsevol cas el nombre màxim d'habitatges previst pel conjunt i permetent-se, si és el cas, la subdivisió en parcel·les que representin com a mínim un bloc complet dels proposats i amb un mínim de 700 m2

que es podrà proposar en un posterior projecte de parcel·lació d'acord amb el que disposa la legislació vigent.

#### Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la serà d'acord amb el plànol de proposta permetent-se superar els gàlibs definits pels voladissos d'acord amb el que disposa l'article 29 i també admetent fins al 50% d'ocupació del soterrani per la optimització de l'aparcament. La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com espai lliure d'edificació privat.

#### Separació a límits, fons edificable i gàlibs màxims

A banda de les disposicions del POUM per la tipologia oberta de Codi 4b les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de les parcel·les les següents distàncies mínimes:

A la façana al camí vell: 3 m.

A partions i carrers laterals es podrà edificar a façana.

Fons màxim edificable en planta baixa i superiors: 12,50 mts. en la clau genèrica 4b i de 14,50 en la clau específica 4b.Hp

Gàlib màxim de l'edificació inclòs la planta soterrani: 15,50 mts. de fons i fins al límit definit en els plànols respecte el carrer del camí vell.

A l'efecte d'aquest article no es considera com edificació les piscines ni les rampes d'accés a garatges o comunicació interna entre ells en soterrani que utilitzin l'espai de separació de les construccions principals respecte de les veïns.

#### Sostre màxim de la parcel·la

A partir d'un índex d'edificabilitat màxima bruta de  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per tot el PMU, es considera una edificabilitat màxima de 5.976,25 m<sup>2</sup> per tot el conjunt concretant-se una edificació en una sola parcel·la amb quatre blocs d'edificació inclòs el de protecció oficial i preu concertat.

#### Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

D'acord amb les disposicions generals del POUM, per aquest PMU l'alçada màxima es fixa en tres plantes corresponen als 10,50 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis. No es permeten golfes habitables per sobre de l'alçada màxima, únicament es permet l'edificació de elements tècnics, els complementaris per accessos comunitaris o particulars de l'última planta i petites instal·lacions tècniques o altres elements necessaris o convenients per l'accessibilitat i aprofitament de la coberta per a l'esbarjo i gaudi dels habitants incloses les pèrgoles fixes.

### Tractament de façanes i cobertes

Les solucions formals i constructives seran les adequades a una zona de climatologia mediterrània, és a dir: seca, assolellada i calorosa. Les cobertes si són inclinades tindran una pendent màxima del 30%. L'acabat superficial no podrà ser de làmina asfàltica amb recobriment reflectant, ni de pissarra.

El projecte arquitectònic preveurà la disposició dels elements tècnics de les instal·lacions i accessos comunitaris i particulars que hagin de sobresortir de la coberta així com els elements auxiliars que es poguessin considerar.

### Cossos sortints

S'admeten la formula de cossos sortints fins a 1,50 mts de voladís en totes les façanes interiors a partir d'una alçada de 3,00 mts. respecte el terra. En la façana al carrer d'accés de cada bloc s'estarà al que disposen les determinacions generals del POUM.

### Edificacions auxiliars

No es permeten si no estan connectades amb el volum principal de l'edificació.

El percentatge d'ocupació no superarà el 5%, estant inclòs en el 50% d'ocupació màxima de parcel·la com es defineix pel soterrani. També es computarà la edificabilitat dintre de la màxima de la parcel·la. Es respectaran les distàncies mínimes a límits de parcel·la.

L'altura màxima serà de 3 m.

### Piscines i instal·lacions esportives

Les piscines per a ús privat es construiran amb el pla d'aigua al nivell del terreny natural. Els tancaments de les possibles instal·lacions esportives hauran de respectar les previsions de l'apartat referit als tancaments de parcel·la.

### Previsió d'aparcaments

Les previsions es faran d'acord amb el que disposen les normes generals del POUM en concret el que disposa el capítol II del títol novè en els articles del 25 al 30, com a resum de tot el que disposa es concreta que l'ordenació contemplarà una plaça d'aparcament dintre de l'espai lliure de la parcel·la o en l'interior de l'edificació sobre rasant o en planta soterrani per a cada habitatge de menys de 90 m<sup>2</sup> útils i de una i mitja per cada habitatge de mes de 90 m<sup>2</sup> útil i de menys de 150. Per habitatges superiors, donat el cas es preveuran com a mínim dues places per habitatge.

Les places mínimes d'aparcament per a motocicletes que hauran de preveure's seran equivalents a una plaça d'aparcament per cada 8 places d'aparcament per automòbils.

Les dimensions mínimes de les places per a turismes enteses sense invasió de cap element, tipus pilar estructural o similar, en cas de disposició en bateria, són de 2,20m x 4,80m, s'admet com a màxim que un 10% de les places de reserva obligatòria es destinin

a vehicles de mida reduïda, amb dimensió mínima de plaça de 2,00 x 4,00m. Només per aquest cas, el vehicle tipus es considerarà de dimensions 1,60 x 4,00m.

S'hauran de preveure un mínim de 4 places adaptades.

En aquells casos que els usos siguin diferents al residencial i estiguin autoritzats pel present Pla de Millora, la previsió de places i espais d'aparcament es farà d'acord amb la previsió general del POUM.

### 3. IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT QUE ES REPARCEL·LA

L'àmbit que es sotmet a equidistribució figura amb una superfície en el POUM de Castellar del Vallès de 8.775 m<sup>2</sup>, per bé que segons amidament i altres consideracions reconegudes en el PMU, resulta una superfície real de l'àmbit de 8.537,50 m<sup>2</sup>, segons topogràfic annex al present projecte.

Els límits del mateix són: al nord i oest, el camí que baixa des de Can Carner cap al Molí Busquets que representa la prolongació del carrer de Can Carner després de la Ronda de Ponent, al sud zones d'espais lliures d'altres planejaments parcials i a l'est edificacions existents amb façana al carrer Joan Salvat Papasseit.

Les superfícies a considerar ajustant el PMU ja aprovat al plànol real són:

<b>Total àmbit del PMU 02 "Can Carner Sud"</b>	<b>8.537,50 m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

La transformació, segons les determinacions del planejament, d'aquesta superfície, donarà com a resultat:

<b>Sòl públic (sistemes)</b>	<b>4.346,61 m<sup>2</sup> (50,91%)</b>
Vialitat	3.268,04 m <sup>2</sup> (38,28%)
Espais lliures	1.078,57 m <sup>2</sup> (12,63%)
<b>Sòl susceptible d'aprofitament privat</b>	<b>4.190,88 m<sup>2</sup> (49,09%)</b>
Clau 4b-hp	1.035,88 m <sup>2</sup> (12,13%)
Clau IV Habitatges en Renglera	3.155,00 m <sup>2</sup> (36,95%)

## 4. CONSEQÜÈNCIES DE L'APLICACIÓ DELS CRITERIS DE PROPIETARI ÚNIC AL PMU

### CONDICIONS PARAMETRIQUES DE L'URBANITZACIÓ amb propietari únic:

#### Edificabilitat bruta màxima:

Previsió POUM:	0,70 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Àmbit total	8.537,50 m <sup>2</sup>
Sol d'aprofitament:	7.490,86
<b>PMU amb sol d'aprofitament:</b>	<b>0,70 x 7.490,86 = 5.243,60 m<sup>2</sup></b>

#### Distribució del sòl:

<b>Cessions:</b>	
<b>PMU:</b>	12,63% (1.078,57) espais lliures
	38,28% (3.268,04) vials
<b>Total Cessions</b>	<b>50,91% (4.346,61)</b>

#### Sòl edificable per a ús residencial - habitatge:

<b>PMU:</b>	<b>49,09% (4.190,88 m<sup>2</sup>)</b>
-------------	--

#### Nombre màxim d'habitatges:

<b>PMU:</b>	<b>75 hab/Ha (56 habitatges)</b>
-------------	----------------------------------

#### Edificabilitat residencial:

<b>PMU amb sol d'aprofitament</b>	<b>5.243,60 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Distribució tipologies</b>	<b>HP Total 30% (1.573,08 m<sup>2</sup>)</b>
	HPC 10% (524,36m <sup>2</sup> )
	HPO 20% (1048,72 m <sup>2</sup> )
	<b>H Lliure 70% (3670,52 m<sup>2</sup>)</b>

#### Ocupació Sòl edificable

<b>PMU: màxim</b>	<b>Segons plànol: 2.095,44 m<sup>2</sup> (50%) també en soterrani</b>
-------------------	---

#### Cessió d'aprofitament

D'acord amb els apartats anteriors, l'aprofitament final és el següent:

#### **Habitatge:**

<b>HP Total</b>	<b>30% (1.573,08 m<sup>2</sup>)</b>
HPC	10% (524,36m <sup>2</sup> )
HPO	20% (1048,72 m <sup>2</sup> )
<b>H Lliure</b>	<b>70% (3.670,52 m<sup>2</sup>)</b>
<b>TOTAL PMU</b>	<b>5.243,60 m<sup>2</sup>st. (0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl)</b>

La cessió haurà de respondre a un valor corresponen al 10% de cada tipologia d'habitatge, és a dir:

<b>10% HP</b>	<b>157,31 m2</b>
<b>10% H lliure</b>	<b>367,05 m2</b>

Es preveu la situació de tot l'habitatge de protecció sobre la parcel·la 1 (la mes al nord) amb Clau 4b HP.

D'acord amb el que disposa el PMU la cessió a l'Ajuntament d'aquest 10% de l'aprofitament es concretarà en aquesta reparcel·lació donant preferència (d'acord amb la legislació vigent) en cessió als habitatges de protecció oficial.

## 5. DIRECTRIUS D'AQUESTA REPARCEL·LACIÓ

La finalitat d'aquesta equidistribució és efectuar un repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues de l'ordenació i de la urbanització dins de l'àmbit.

La reparcel·lació comporta l'agrupació o integració del conjunt de les finques compreses dins del polígon a fi de ser dividides de nou, de manera que s'ajustin a l'ordenació que imposa el planejament, amb l'adjudicació de les parcel·les d'aprofitament privat que resultin, al propietari únic de les finques aportades en proporció a llurs drets, així com a l'administració actuant les que li corresponen en compliment de les cessions que imposa la legislació vigent.

### 5.1. Criteris aplicats per definir els drets dels afectats

El criteri per valorar els drets del propietari únic a efectes de la redistribució dels terrenys susceptibles d'aprofitament privat, es determinaran en proporció a les aportacions de superfície de sòl. Donat que hi ha una única finca aportada susceptible d'aprofitament privat no hi ha cap consideració urbanística o d'homogeneïtat per la seva valoració.

La finca que es descriu en l'apartat de finques aportades componen la totalitat del sòl que es reparcel·la a efectes d'aprofitament i generadora de drets:

<u>Propietari</u>	<u>Parcel·la</u>	<u>Finca registral</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Metrovacesa S. y P. S.A.	1	10242	7.490,86	100

Per definir la totalitat de l'àmbit inclòs en el PMU s'ha d'incloure la finca corresponen al sistema viari. El quadre corresponent a l'àmbit total fora:

<u>Propietari</u>	<u>Parcel·la</u>	<u>Finca registral</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Metrovacesa S. y P. S.A.	1	10242	7.490,86	87,74
Sistema			1.046,64	12,26
TOTAL			8.537,50	100

Tal com prescriu l'art. 43.1 TRLU, els propietaris del sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Deduït de l'aprofitament privat dels drets el 10 % d'aprofitament urbanístic que es cedeix a l'administració, obtenim els percentatges reals en que es distribueixen els drets urbanístics:

Propietari	Parcel·la	Finca registral	Superfície	%
Metrovacesa S. y P. S.A.	1	10242	7.490,86	90
Ajuntament Castellar V.	aprofitament			10
TOTAL				100

## 5.2. Criteris aplicats per la valoració i adjudicació de les parcel·les resultants:

La valoració i adjudicació dels drets resultants s'hauran de ponderar per unitats d'aprofitament donada la diferència de valor de repercussió dels sols destinats a habitatge lliure i el de protecció pública degut a les diferències de valor de les vendes esperades.

Els criteris per la valoració es fixen en funció dels estudis de mercat obrants en l'annex 3 de la memòria sobre valoracions del Pla de Millora Urbana, on es considera com a valor mig de venda dels habitatges lliures de 2.180,27 €/m<sup>2</sup> construït i de 1.940,48 €/m<sup>2</sup> útil per habitatges de protecció oficial, d'acord amb el resum següent:

### PISOS I CASES ADOSADES A CASTELLAR DEL VALLÈS . Prospecció de Maig de 2018 en el PLA DE MILLORA URBANA

#### FONTS: Idealista, Fotocasa i Habitaclicia

Localització	Tarragona, 32	JS Papasseit	C/J Vinyoli	Trav C/ Urgell
Preu	195.000€	292.000€	299.000€	297.000€
Habitacions	4	4	4	4
Superfície (m <sup>2</sup> )	110	157	121	138
Altres		A tocar	Superior	
<b>Repercussió €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.772,73 €</b>	<b>1.859,87 €</b>	<b>2.471,17 €</b>	<b>2.152,17 €</b>

Localització	Trav.C/ Urgell	Crta. Sabadell	Can Carner	C/A. Bartra	C/Italia
Preu	309.000€	385.000€	335.000	299.000€	385.900€
Habitacions	4	4	5	5	5
Superfície (m <sup>2</sup> )	180	273	120	120	283
Altres	Mes antic	Mes antic	Superior		
<b>Repercussió €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.716,67 €</b>	<b>1.410,26 €</b>	<b>2.791,67€</b>	<b>2.491,67 €</b>	<b>1.363,60</b>

## PROMIG

Mitjana descartant el més car i el més barat i tipologies diferents com cases aïllades, adosades grans,...

	<u>Promig</u>	<u>Correcions</u>	<u>%</u>	<u>Promig càlcul</u>
Zona Can Carner	1.982,06	antiguitat	+10	2.180,27
<b>TOTAL</b>				<b>2.180,27 €</b>

## Habitatge lliure

<u>Mercat (promig Maig 2018)</u>	<u>Valor V</u>
lliure	<b>2.180,27 €</b>

## Habitatge protecció oficial

(Adreces electròniques de referència:

- Zones geogràfiques a efectes d'aplicació de la normativa d'habitatges de protecció oficial: [Habitatgehabitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/zones-de-proteccio-oficial/](http://Habitatgehabitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/zones-de-proteccio-oficial/)
- Preus màxims de venda i renda dels habitatges protegits. *Habitatge:* [habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posteriors-trans...](http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posteriors-trans...)

El departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya classifica a la Ciutat de Castellar del Vallès com a **zona A** pel regim general d'habitatges de protecció oficial. El mateix departament fixa el preu màxim de venda dels habitatges protegits per promoció privada en regim general en **la zona A** de 1.940,48 €/m<sup>2</sup> útil. (any 2018)

En la present reparcel·lació el valor de referència es en funció de la superfície construïda. El coeficient de conversió entre superfície útil i construïda es considera de 1,20.

<u>Règim</u>	<u>Zona</u>	<u>Preu/m<sup>2</sup> útil</u>	<u>Valor V (útil /1,20)</u>
Hpo	A	1.940,48€	1.617,07 €

## Càlcul valor del sol pel mètode residual estàtic en habitatge de promoció lliure

Pel càlcul del valor del sol en la parcel·la clau 4b d'habitatge de promoció lliure utilitzarem el mètode residual estàtic que d'acord amb el que disposa el "Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo", que en el seu article 22 disposa:



**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:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

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 urbanizado 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.

Per tant l'aplicació de la fórmula proposada  $VRS = (Vv / K) - Vc$  donaria un valor de:

$$VRS = (2.180,27 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 1050 \text{ €/m}^2 = \mathbf{507,33 \text{ €/m}^2}.$$

En la que:

El coeficient de despeses pel càlcul del valor residual estàtic es considera doncs de 1,4.

Els valors de construcció es consideren de 1.050 €/m<sup>2</sup> per la promoció lliure, a banda de la pròpia experiència professional, el Col·legi d'Arquitectes publica anualment un mòdul base pels barems de càlcul del cost de les edificacions. En concret per l'any 2019 va establir un mòdul base de 504 €/m<sup>2</sup>. L'aplicació d'aquest mòdul de base als barems col·legials a través de la fórmula:

$$PEM = \text{modul base} * \text{coef. Situació} * \text{coef. Tipologic} * \text{coef. Qualitat} * \text{coef. Ús}$$

Essent mòdul base de 504€/m<sup>2</sup>, CU = 1, CT = 1,1, CQ = 1 i CÚs=1,6 (habitatges entre 100m<sup>2</sup> i 150 m<sup>2</sup> construïts)

Per tant el valor unitari valor fora:

$$PEM = 504 * 1 * 1,1 * 1 * 1,6 = 887\text{€/m}^2.$$

Pel càlcul del pressupost final s'aplica a més el 13 % de benefici industrial i el 6 % de despeses generals, pel que el valor unitari per metre quadrat construït fora de:

$$887\text{€/m}^2 + 19\% = 1.055 \text{ €/m}^2, \text{ prendrem com a referència } \mathbf{1050\text{€/m}^2}.$$

### **Càlcul valor del sol en habitatge de protecció oficial.**

Pel càlcul de la repercussió del sòl en promoció d'habitatges de protecció oficial no acostuma a ser possible l'aplicació del mètode residual estàtic, tota vegada que essent un preu fixat sensiblement més baix en comparació al lliure, la seva aplicació donaria uns valors molt distorsionats. Pel que s'acostuma a proposar un percentatge sobre el valor de venda que podem establir entre el 13 i el 20 %. Prenent com a referència el 17%, pel que el valor de repercussió de l'habitatge en protecció oficial fora:

$$VS = 17\% * 1.617,07 = \mathbf{274,90\text{€/m}^2}$$

No es consideren altres factors de ponderació com la densitat, índex net de la parcel·la o diferències en la mida dels habitatges, tota vegada que no tenen cap rellevància en aquesta reparcel·lació.

Amb aquests valors, les parcel·les resultants es valoraran tenint en compte les despeses d'urbanització d'acord amb allò que s'estableix a l'article 120.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, d'acord amb les regles de ponderació establertes per l'article 37.

### 5.3. Valoració de les finques i determinació valor de les Unitats d'aprofitament (Uas).

#### Aprofitament urbanístic que atorga el planejament:

L'edificabilitat màxima del sector és de 5.243,60 m<sup>2</sup>.

Edificabilitat Habitatges clau 4b	3.670,52 m <sup>2</sup> ( P2)
Edificabilitat Habitatges clau 4b-Hp	1.573,08 m <sup>2</sup> ( P1)

La superfície total de sòl privatiu es de **4.190,88m<sup>2</sup>**.

La parcel·la P1 te una superfície total de 1.035,88 m<sup>2</sup>  
La parcel·la P2 te una superfície total de 3155,00m<sup>2</sup>

El número total d'habitatges es de 56.

En la parcel·la P1 es poden fer 17 habitatges.  
En la parcel·la P2 es poden fer 39 habitatges.

A la parcel·la 1, si be el planejament aprovat hauria de definir dos tipus d'edificació segons protecció oficial i de preu concertat, el cert es que en l'actualitat d'acord amb la legislació sectorial vigent els dos tipus de protecció s'han d'unificar en un sol tipus de sòl, que es correspon amb els criteris dels Habitatges de protecció oficial.

#### Valoració de les parcel·les a adjudicar. Aplicació de les unitats d'aprofitament

En aquesta reparcel·lació, el valor de cada parcel·la ve condicionat per un sòl factor diferencial que es el del valor de l'edificabilitat, tota vegada que factors com la tipologia edificatòria, la relació entre el numero d'habitatges possibles en cada parcel·la i la superfície total de cada parcel·la no son rellevants.

Com a justificació, en el quadre inferior es pot comparar la densitat neta per parcel·la, la superfície mitjana per habitatge i l'índex d'edificabilitat net que, amb petites variacions, son perfectament comparables sense grans diferenciacions importants.

	SUPERFICIE (m2)	HAB.	EDIFICABILITAT NETA	MITJANA (sup. x hab)	INDEX NET EDIFICABILITAT	OCUPACIÓ
P1	1.035,88	17	1.573,1	92,5	1,52	517,94
P2	3.155,00	39	3.670,5	94,1	1,16	1.577,5
TOTAL	4.190,88	56	5.243,6	93,6	1,25	2.095,44

Pel càlcul del valor de l'edificabilitat aplicarem el mètode del valor residual estàtic per l'habitatge lliure i un percentatge sobre el valor de venda en el de protecció amb el següent procediment i justificació:

Com a resum el valor de repercussió de l'habitatge lliure (clau 4b) l'hem obtingut a partir del mètode residual estàtic en el que el valor de venda de l'edificació es de 2.180,27 €/m<sup>2</sup>, d'acord amb l'estudi de mercat per obra acabada obrant en el PMU.

El coeficient de despeses pel càlcul del valor residual estàtic l'hem considerat 1,4, pel que un cop aplicant el valor de l'edificació i del solar es de 1.557,34€/m<sup>2</sup>. Si d'aquí deduïm el

cost de l'edificació de 1.050 €/m<sup>2</sup> construït, es queda una repercussió del valor residual del sol net i urbanitzat de 507,34 €/m<sup>2</sup> edificable. Essent la superfície mes alta a considerar donem el valor 1ua/m<sup>2</sup> com a coeficient de conversió per unitats d'aprofitament.

Pel valor de repercussió de l'habitatge protegit clau 4b-Hp) com a resum hem partit del preu oficial de venda dels habitatges de protecció oficial que es de 1.940,48 €/m<sup>2</sup> útil. Per fer la conversió a superfície construïda, hem utilitzat un factor de conversió de 1,20 pel que el valor de repercussió sobre superfície construïda es de 1.617,07€/m<sup>2</sup> construït.

A partir d'aquí en protecció oficial hem considerat un percentatge del 17% com a mitjana i ens aportaria com a valor de referència els 274,90 €/m<sup>2</sup> edificable com a valor de repercussió en l'habitatge de protecció. Comparativament, aquest valor de referencia respecte el valor de referencia de l'habitatge lliure representa un valor d'aprofitament de 0,5419 ua/m<sup>2</sup>. (274,90 €/m<sup>2</sup> / 507,33 €/m<sup>2</sup>).

A partir de les dades anteriors tenim:

TIPOLOGIA	MÈTODE	VALOR UNITARI (€/m <sup>2</sup> )	SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> )	VALOR (€)
H. Lliure	residual estàtic	507,34	3.670,52	1.862.186,60
H. PO	repercussió 17% valor venda HPO	274,90	1.573,08	432.441,95
TOTAL			5.243,60	2.294.628,55

#### Quantificació de l'aprofitament urbanístic

A partir de la repercussió obtinguda en l'apartat anterior, el coeficient de conversió aplicable a l'HPO) entre les dues tipologies fora: Cf: 274,90 €/m<sup>2</sup> / 507,33 €/m<sup>2</sup>= 0,5419

Si en el PMU l'edificabilitat en habitatge lliure es de 3.670,52 m<sup>2</sup> (70%) i en habitatge de protecció es de 1.573,08 m<sup>2</sup> (30%), pel càlcul de les unitats d'aprofitament donarem al coeficient de conversió de l'habitatge lliure el valor 1 al de protecció haurem de donar el valor 0,5419 pel que el numero total d'unitats a repartir foren:

	Superfície	Coeficient	Situació	U.A.
H. Lliure	3.670,52 m <sup>2</sup>	1 ua/m <sup>2</sup>	P1	3.670,52 u.a.
H. Protecció	1.573,08 m <sup>2</sup>	0,5419 ua/m <sup>2</sup>	P2	852,38 u.a.
TOTAL	5.243,60m <sup>2</sup>			4.522,90 U.A.

D'aquestes unitats d'aprofitament el 90% corresponen a drets per l'aprofitament privat i el 10% a drets d'aprofitament urbanístic de l'administració.

Per tant:

Aprofitament finca aportada A	90% U.A.	4.070,61U.A.
Aprofitament urbanístic administració	10% U.A.	452,29 U.A.
Total	100%	4.522,90 U.A.

D'acord amb els criteris d'adjudicació esmentats correspon la totalitat de l'adjudicació de l'aprofitament urbanístic de l'administració a la finca resultant 1 (clau 4b-Hp) i els drets corresponents a la finca aportada A es repartiran en una part a la resultant 1 (clau 4b-Hp) i tota la resultant 2 (clau 4b).

Per tant el quadre d'adjudicació quedaria:

	Situació	UA	% Drets UA	coeficient	Edificabilitat
Aprofitament administració (HPO)	P1 (clau 4b-Hp)	452,29	10 %	0,5419	834,71
Aprofitament finca aportada		4.070,61	90 %		4.408,89
	P1 (clau 4b-Hp)	400,09	8,85%	0,5419	738,37
	P2 (clau 4b)	3.670,52	81,15 %	1	3.670,52
TOTAL		4.718,44	100 %		5.243,60

Aplicant aquestes correccions a l'aprofitament obtindríem el següent quadre resum d'adjudicacions:

	Tipus	Superfície edificable	Valor econòmic	% edificabilitat sobre parcel·la		% edificabilitat sobre total	
				%	Parcel·la		
Propietari únic	Lliure	3.670,52	1.862.186,60 €	100 %	P2 - 4b	70 %	70 %
Propietari únic	HPO	738,37	202.979,10€	46,94 %	P1 - 4bHp	14,08 %	30%
Aprofitament	HPO	834,71	229.462,86€	53,06 %	P1 - 4bHp	15,92 %	
TOTAL		5.243,60	2.294,628,56 €			100 %	

## 6. PREVISIÓ DE DESPESES

### 6.1 Urbanització general

D'acord amb el projecte d'urbanització les despeses d'urbanització es consideren de 919.457,49 (Iva inclòs) amb el següent resum extret del propi projecte d'urbanització:

#### URBANITZACIÓ CAN CARNER SUD - CASTELLAR DEL VALLÈS

URBANITZACIÓ RONDA PONENT	390.313,07 €
URBANITZACIÓ CARRERS INTERIORS	186.149,60 €
ZONA VERDA PÚBLICA	62.093,82 €
<b>TOTAL PEM:</b>	<b>638.556,49 €</b>

13 % BENEFICI INDUSTRIAL SOBRE 638.556,49.- €	83.012,34 €
6 % DESPESES GENERALS SOBRE 638.556,49.- €	38.313,39 €
<b>SUBTOTAL</b>	<b>759.882,22 €</b>
21 % IVA SOBRE 759.882,22.- €	159.575,27 €
<b>TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE</b>	<b>919.457,49 €</b>

## 6.2 Taxa accés a les infraestructures de sanejament

La taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta es consideren, d'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 123.473 € sense IVA i, per tant, de **194.402 €** iva inclòs.

## 6.3 Indemnitzacions

No es preveuen indemnitzacions en aquesta reparcel·lació. Primerament perquè tal com ja especificava en el PMU, aquests son uns sols erms sense edificacions a considerar i sense cap característica especial que pugui suposar la presa en consideració de les expropiacions. Per altra banda, la consideració de propietari únic les faria incongruents amb la **proposta** d'adjudicació per una única parcel·la privada.

## 6.4 Despeses de gestió

Les despeses de gestió es consideren de 76.626,78 €. que correspon al 12% del pressupost d'execució general, es a dir, de **92.718,40 €** iva inclòs.

Compren totes les despeses de gestió, entre d'altres la part tècnica i jurídica del Projecte de Reparcel·lació, les de redacció del Projecte Executiu d'Urbanització i direcció de les Obres d'Urbanització, les del Registre de la Propietat i qualsevol altra que pugui sortir no inclosa en els apartats 6.1, 6.2 , 6.3.

Les previsions desglossades són:

Redacció planejament, dades registre certificacions previes	21.526,28 €
Projecte Urbanització	32.050,50 €
Projecte Reparcel·lació	13.400,00 €
Registre, Assessoria	5.250,00 €
Altres, previsió	4.400,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>76.626,78 €</b>

## 7. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

### 7.1 Despeses totals

Estimació de les despeses d'urbanització:	919.457,49 € (iva inclòs )
Estimació taxa de sanejament en alta:	<b>149.402,33 €</b> (iva inclòs )
Indemnitzacions	0
Estimació de les despeses de gestió:	92.718,40€ (iva inclòs )
<b>Total compte de liquidació provisional</b>	<b>1.161.578,22 €</b>

Les parcel·les resultants queden afectes amb caràcter real a l'import que resulta del compte de liquidació provisional i a la quota que correspon a cada una d'elles, la qual servirà en el seu dia per fixar la liquidació definitiva.

### 7.2 Distribució del compte de liquidació provisional

El compte de liquidació provisional el distribuïrem per parcel·les en el ben entès que l'aprofitament urbanístic de l'administració es lliure de carregues. Per tant es distribueix entre les finques en les que recaiguin els aprofitaments urbanístics corresponents als propietaris o altres interessats i que no siguin conseqüència de la cessió urbanística obligatòria.

Distribuït a partir de les unitats d'aprofitament privatives obtindríem els següents resultats:

Finca resultant 1- Unitats privatives:	400,09 U.A. (9,83%)	114.183,2 €
Finca resultant 2- Unitats privatives:	3.670,52 U.A. (90,17%)	1.047.395,00 €
<b>TOTAL:</b>	<b>4.246,59 U.A.</b>	<b>1.161.578,20 €</b>

## 8. RELACIÓ D'INTERESSATS

En compliment d'allò que disposa l'art. 145 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprovà el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya, tenen la consideració de persones afectades per la reparcel·lació els propietaris de les finques aportades i els titulars d'altres drets.

En el present Projecte, únicament resulta afectat un únic titular propietari i un altre interessat:

- METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A., amb CIF: A87471264 i domicili al c/ Quintanavides, núm. 13, 28050, Madrid, qui té el ple domini sobre la finca que es descriu a continuació.
- AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA, DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID.

## 9. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

Les finques incloses dins l'àmbit del present Projecte de Reparcel·lació són les que tot seguit es descriuen:

### FINCA APORTADA A

Aquesta finca s'incorpora totalment a la reparcel·lació.

#### Descripció registral:

*URBANA: PORCIÓN DE TERRENO sita en término de Castellar del Vallés, de procedencias de la Heredad Manso Carner, destinada a zona deportiva. Tiene una total SUPERFICIE de SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN METROS NOVENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA: Norte, con el camino de Busquets; Este, con restante finca matriz destinada a zona residencial; Sur, también con restante finca matriz, destinada a zona verde; y Oeste, con el mismo camino Busquets, en una línea curva que se junta con el linde Norte. Referencia Catastral número 3662001DG2036S0001FH. Esta finca no está coordinada con el Catastro.*

La superfície real de la finca aportada segons amidament és de 7.490,86 m2. Per la qual cosa, es sol·licita al Sr. Registrador la inscripció d'aquest excés de cabuda.

#### Inscripció registral:

<i>Finca</i>	<i>10242</i>
<i>Tom</i>	<i>4168</i>
<i>Llibre</i>	<i>542</i>
<i>Foli</i>	<i>114</i>
<i>Inscripció</i>	<i>36</i>

#### Càrregues i gravàmens:

-

#### Propietat:

*METROVACESA SUELO Y PROMOCION, S.A., A87471264, del 100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de escisión de Sociedad. Formalizada en escritura con fecha 18/02/16, autorizada en Madrid, Antonio Morenés Giles, número de protocolo 295.*



### **VIALITAT PREEXISTENT PENDENT D'IMMATRICULACIÓ:**

D'acord amb el disposat a l'art. 8.1 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, dels actes de naturalesa urbanística, es descriuen els terrenys que estan destinats a vialitat pública existent i que no estan inscrits en el registre de la propietat, per tal que es procedeixi a la seva immatriculació a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès:

*"PORCIÓ DE TERRENY, de forma irregular, situats al terme de Castellar del Vallès, de superfície 1.046,64 m<sup>2</sup> i que conforma part de la vialitat preexistent del polígon. Limita exteriorment, amb PARCELA CATASTRAL 08050A02300018, i interiorment, amb les finques que conformen el polígon PMU-02 Mas del Carner, sense cap referència cadastral assignada"*

## **10. RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS**

Aquest apartat conté la descripció i adjudicació de totes i cadascuna de les parcel·les que resulten de la reparcel·lació; la localització, forma, dimensions, superfícies i lindars queden reflectits en els plànols que formen part d'aquest projecte, i en les descripcions referides a continuació, ajustant-se al que determina l'art. 147 del Decret 3005/2006 de 18 de juliol pel que s'aprovà el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **10.1 Parcel·les d'aprofitament privat**

#### **PARCEL·LA RESULTANT número 1 ( 4bHP)**

##### **DESCRIPCIÓ:**

Urbana. Parcel·la identificada com a **4bHP** en el plànol de parcel·les resultants d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

Els seus límits són:

- Al nord, amb la parcel·la número 6, destinada a la zona verd, identificada com **ZV2** en el plànol de parcel·les resultants.
- Al sud i est amb la parcel·la número 4, destinada a vial pública, identificada com a **V-2** en el plànol de parcel·les resultants.
- A l'oest, amb la parcel·la número 3, destinada a vial pública, identificada com a **V-1** en el plànol de parcel·les resultants.

##### **QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:**

Residencial habitatge protegit.

#### TÍTOL:

Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació del PMU-02 Mas Carner, del terme municipal de Castellar del Vallès i correspon a l'aportació de la finca A de la relació de finques aportades.

#### DRETS ADJUDICATS:

Superfície adjudicada: 1.035,88m<sup>2</sup>

Aprofitament urbanístic: 1.573,08 m<sup>2</sup> (HPO)

A aquesta finca li correspon un 18,85% (8,85% Metrovacesa Suelo y Promoción S.A. i 10% Ajuntament de Castellar del Vallès) del total dels drets adjudicats en aquest projecte de reparcel·lació.

#### ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

Aquesta finca s'adjudica en propietat en proindivís a METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A. (46,94%), A87471264 i a l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (53,06%) en concepte pagament del 10% de l'aprofitament mig.

La part adjudicada a METROVACESA SUELO Y PROMOCION, S.A. (46,94% de la finca) queda afecta amb un saldo de 114.183,2 €Iva al 21% inclòs, en concepte de compte de liquidació provisional.

Així mateix, queda afecta al pagament del saldo corresponent que resulti del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

La part adjudicada a l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic es troba lliure de càrregues.

#### **PARCEL·LA RESULTANT número 2 (4b)**

##### DESCRIPCIÓ:

Urbana. Parcel·la identificada com a **4b** en el plànol de parcel·les resultants que integra aquest Projecte de Reparcel·lació.

Els seus límits són:

- Al nord, amb la parcel·la número 4, destinada a vial públic, identificada com a **V-2** en el plànol de parcel·les resultants.
- Al sud, en part amb la parcel·la número 4 destinada a vial públic identificada com a **V-2** en el plànol de parcel·les resultants i en part amb el límit sud de l'àmbit.
- A l'est, en part amb la parcel·la número 4, destinada a vial públic, identificada com a **V-2** en el plànol de parcel·les resultants i en part amb la finca 5 identificada com a **ZV-1**

- A l'oest, amb la parcel·la número 3, destinada a vial públic, identificada com a **V-1** en el plànol de parcel·les resultants.

#### QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Residencial lliure.

#### TÍTOL:

Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació del PMU-02 Mas Carner, del terme municipal de Castellar del Vallès i correspon a l'aportació de la finca A de la relació de finques aportades.

#### DRETS ADJUDICATS:

Superfície adjudicada: 3.155,00 m<sup>2</sup>

Aprofitament urbanístic:3.670,52m<sup>2</sup>

A aquesta finca li correspon un 81,15 % del total dels drets adjudicats en aquest projecte de reparcel·lació.

#### ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

Aquesta finca s'adjudica en propietat del ple domini a METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A., A87471264 i queda afecta amb un saldo de 1.047.395,00 € Iva al 21% inclòs, en concepte de compte de liquidació provisional.

Així mateix, queda afecta al pagament del saldo corresponent que resulti del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

## 10.2 Parcel·les de domini públic

### PARCEL·LA RESULTANT número 3 (V1)

#### DESCRIPCIÓ:

Urbana. Parcel·la de forma irregular, destinada a vial públic, identificada com a **V-1** al plànol de parcel·les resultants que integra aquest Projecte de Reparcel·lació.

Els seus límits són:

- Al nord i a l'est, amb parcel·la cadastral 08050A02300018 pel límit de l'àmbit.
- Al sud, en part amb la finca 1, en part la finca 6 i en part límit de l'àmbit.
- A l'est, en part amb la parcel·la número 1, identificada com a 4bHP en el plànol de parcel·les resultants, en part amb la parcel·la número 2, identificada com a **4b** en el plànol de parcel·les resultants i en part límit de l'àmbit.
- A l'oest, amb parcel·la cadastral 08050A02300018.

**ADJUDICATARI:**

S'adjudica el ple domini d'aquesta finca a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:**

Vialitat

**SUPERFÍCIE ADJUDICADA:**

1.828,32m<sup>2</sup>

**TÍTOL:**

Adjudicació de terrenys pel projecte de reparcel·lació del PMU-02 Can Carner Sud del POUM de Castellar del Vallès en compliment de les cessions obligatòries i gratuïtes que prescriu la legislació vigent.

**CÀRREGUES:**

Lliure de càrregues i gravàmens; sense que li afectin condicions, substitucions o altres drets.

Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació provisional.

**PARCEL·LA RESULTANT número 4 (V2)**

**DESCRIPCIÓ:**

Urbana. Parcel·la destinada a vial públic, identificada com a **V-2** en el plànol de parcel·les resultants que integra aquest Projecte de Reparcel·lació i de forma.

Els seus límits són:

- Al nord, en part amb la parcel·la número 3, destinada a vial públic, identificada com a V-1 en el plànol de parcel·les resultants, en part amb la finca resultant 1 identificada com a **4b Hp**, en part finca resultant 2 identificada com a 4b en el plànol de parcel·les resultants.
- Al sud i oest, en part amb la finca resultant 1 identificada com a **4b Hp**, en part finca resultant 2 identificada com a 4b en el plànol de parcel·les resultants.
- A l'est, amb la finca número 5, destinada a espai lliure, identificada com a **ZV 1** en el plànol de parcel·les resultants.

**ADJUDICATARI:**

S'adjudica el ple domini d'aquesta finca a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:**

Vialitat

**SUPERFÍCIE ADJUDICADA:**

1.439,72m<sup>2</sup>

**TÍTOL:**

Adjudicació de terrenys pel projecte de reparcel·lació del PMU-02 Can Carner Sud del POUM de Castellar del Vallès en compliment de les cessions obligatòries i gratuïtes que prescriu la legislació vigent.

**CÀRREGUES:**

Lliure de càrregues i gravàmens; sense que li afectin condicions, substitucions o altres drets.

Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació provisional

**PARCEL·LA RESULTANT número 5 (ZV 1)**

**DESCRIPCIÓ:**

Urbana. Parcel·la destinada a espai lliure, identificada com a **ZV 1** en el plànol de parcel·les resultants que integra aquest Projecte de Reparcel·lació i de forma.

Els seus límits són:

- Al nord, amb la parcel·la número 4, destinada a vial públic, identificada com a **V-2** en el plànol de parcel·les resultants.
- Al sud, a través del límit de l'àmbit, amb parcel·la cadastral 3662002DG2036S
- A l'est, amb habitatges del C. Salvat Papasseit, números 2 a 14, ambdós inclosos.
- A l'oest, amb la parcel·la número 4, destinada a vial públic, identificada com a **V-2** en el plànol de parcel·les resultants.

**ADJUDICATARI:**

S'adjudica el ple domini d'aquesta finca a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:**

Zona verda

**SUPERFÍCIE ADJUDICADA:**

854,92 m<sup>2</sup>

**TÍTOL:**

Adjudicació de terrenys pel projecte de reparcel·lació del PMU-02 Can Carner Sud del POUM de Castellar del Vallès en compliment de les cessions obligatòries i gratuïtes que prescriu la legislació vigent.

**CÀRREGUES:**

Lliure de càrregues i gravàmens; sense que li afectin condicions, substitucions o altres drets.

Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació provisional.

## **PARCEL·LA RESULTANT número 6 (ZV 2)**

### DESCRIPCIÓ:

Urbana. Parcel·la destinada a espai lliure, identificada com a **ZV 2** en el plànol de parcel·les resultants que integra aquest Projecte de Reparcel·lació i de forma.

Els seus límits són:

- Al nord, amb la parcel·la número 3, destinada a vial públic, identificada com a **V-1** en el plànol de parcel·les resultants.
- Al sud, amb la parcel·la número 1, identificada com a **4bHP** en el plànol de parcel·les resultants.
- A l'est, amb la parcel·la número 4, destinada a vial públic, identificada com a **V-2** en el plànol de parcel·les resultants.
- A l'oest amb la parcel·la número 3, destinada a vial públic, identificada com a **V-1** en el plànol de parcel·les resultants.

### ADJUDICATARI:

S'adjudica el ple domini d'aquesta finca a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

### QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Zona verda

### SUPERFÍCIE ADJUDICADA:

223,65 m<sup>2</sup>

### TÍTOL:

Adjudicació de terrenys pel projecte de reparcel·lació del PMU-02 Can Carner Sud del POUM de Castellar del Vallès en compliment de les cessions obligatòries i gratuïtes que prescriu la legislació vigent.

### ESTAT DE CÀRREGUES:

Lliure de càrregues i gravàmens; sense que li afectin condicions, substitucions o altres drets.

Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació provisional.

## **11. PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT**

Per la inscripció d'aquest Projecte de Reparcel·lació en el Registre de la Propietat núm. 4 de Sabadell, de conformitat al Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol per el que se s'aprovaren les Normes Complementaries al Reglament Hipotecari sobre inscripció d'actes de naturalesa urbanística, es fan les següents sol·licituds al senyor Registrador de la Propietat:

D'acord amb el disposat a l'art. 8.1 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, dels actes de naturalesa urbanística, es sol·licita la immatriculació prèvia dels terrenys que es descriuen i que estan destinats a vialitat pública existent i que no estan inscrits en el registre de la propietat, per tal que es procedeixi a la seva immatriculació a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès:

*"PORCIÓ DE TERRENY, de forma irregular, situats al terme de Castellar del Vallès, de superfície 1.046,64 m<sup>2</sup> i que conforma part de la vialitat preexistent del polígon. Limita exteriorment, amb PARCELA CATASTRAL 08050A02300018, i interiorment, amb les finques que conformen el polígon PMU-02 Mas del Carner, sense cap referència cadastral assignada"*

Així mateix i tal i com s'ha demanat anteriorment, es sol·licita al Sr. Registrador la inscripció de l'excés de cabuda de la única finca aportada, en els termes que ha quedat descrita d'acord amb l'amidament real.

Castellar del Vallès, Maig de 2021

**Anna Paixa**  
Advocada  
ICAR 728

**Miquel Domingo Rodríguez**  
Arquitecte  
Col. 13723

## **ANNEXOS A LA MEMÒRIA**

**I- Nota simple i Certificació registral**

**II- Certificació cadastre**

**III - Annex de modificacions operació jurídica complementaria.**



## **Annex I- Nota simple i Certificació registral**

**REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4**

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

937457508.

METROVACESA SOCIEDAD ANONIMA

- Carolina Canal de Mesquita-  
C/ Quintanavides 13.  
Parque empresarial Via Norte.  
28050 MADRID,  
**ccanal@metrovacesa.com**

REFERENCIA:

Entrada 954

Asiento 373, libro Diario: 87.

ASUNTO: Notificación de **CALIFICACION NEGATIVA.**

**Datos documento:**

Autoridad: Agencia Tributaria.

Fecha: 02/04/2020.

Protocolo nº: .

Presentante: METROVACESA SOCIEDAD ANONIMA

JOSÉ MARÍA PÉREZ VISUS, Registrador de la Propiedad, Mercantil y de bienes Muebles de España, Registrador titular del Registro de la Propiedad número CUATRO de Sabadell:

De conformidad a los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria (Ley 24/2001), le **NOTIFICO** que el documento presentado ha sido **CALIFICADO NEGATIVAMENTE**, y se ha **DENEGADO LA CANCELACION** solicitada, por observarse el siguiente defecto, que se considera insubsanable: La hipoteca a que se refiere el documento presentada no consta inscrita ni presentada.

En base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

**HECHOS:**

**PRIMERO:** Presentado por METROVACESA SOCIEDAD ANONIMA, el día 04/02/2021, documento autorizado el 02/04/2020 por Carolina Martienz González Jefa de lea Dependencia Regional Adjunta de Recaudación R28865.06 de Madrid, al que le ha correspondido el número de entrada 954, y el asiento número 373, del tomo 87 del Libro Diario.

**SEGUNDO:** Mediante el documento presentado se interesa la cancelación de una hipoteca a favor de la Agencia Tributaria formalizada mediante escritura autorizada el 25.11.2010 por el notario de Madrid José Manuel Rodríguez-Escudero Sánchez, 2936/2010 de protocolo, indicándose que motivó la inscripción segunda de la finca 10242 de Castellar del Vallès de fecha 22.12.2010.

**TERCERO:** Examinados los antecedentes obrantes en este Registro de la Propiedad, se aprecia que la escritura 2936/2010 de protocolo del citado notario sr. Rodríguez-Escudero no fue presentada y en consecuencia tampoco consta inscrita. La inscripción segunda de la finca se trata de una aportación de 14.10.1997; la inscripción de 22.12.2010 es la octava de dicha finca de hipoteca unilateral a favor de la **AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID**, motivada por escritura autorizada por dicho notario sr Rodríguez-Escudero de fecha 8.10.2010 protocolo 2555/2010, cuya inscripción consta cancelada por la 37 de fecha **22.06.2020 motivada por oficio firmado electrónicamente por la Jefa de la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, sita en Madrid, calle Guzmán el Bueno, ciento treinta y nueve, Doña Carolina Martínez González, en fecha dos de abril de dos mil veinte.**

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

UNICO: Es consecuencia del principio hipotecario de tracto sucesivo, contenido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, el cual dispone que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Queda archivada copia del mandamiento bajo el número 49/2021 en el legajo correspondiente.

Contra esta calificación se podrá interponer **RECURSO**, en el plazo de UN MES desde la fecha de la notificación de la calificación, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes



Dirección General de los Registros y del Notariado), o bien, dentro del plazo de DOS MESES, contados desde dicha notificación, directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en el que está situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Caso de que el recurrente opte por iniciar el recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se presentará en este propio Registro de la Propiedad, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, y también en los registros y oficinas previstos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas; debiéndose de acompañar al recurso el título objeto de calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada.

Cuando el recurso se fundamente, de manera exclusiva, en una infracción de las normas de Derecho Catalán o en su infracción, el recurso se interpondrá ante la "Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques", en la forma y según los trámites establecidos en la ley 5/2009 de 28 de abril (DOGC de 7 de mayo de 2.009).

Asimismo se informa del derecho a instar la intervención de un Registrador sustituto en los términos establecidos en el artículo 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 1 de agosto de 2003, en el plazo de quince días a contar desde la notificación.

En el momento de instarse su aplicación se indicará el Registrador sustituto que corresponda en aplicación de las normas contenidas en dicho Real Decreto.

Puede dirigirse a este Registro para requerir asesoramiento, sobre los medios más adecuados para corregir el/los defecto /s observado/s.

Se hace constar que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación queda **PRORROGADO AUTOMATICAMENTE** desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de dicha Ley.

Sabadell, diecinueve de febrero del año dos mil veintiuno.

El Registrador de la Propiedad.

Fdo José María Pérez Visus.

**Asiento 373 , Diario: 87.**

---

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

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (\*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(\*) C.S.V.: 20812525B20F9585

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



C.S.V. : 20812525B20F9585



## CERTIFICACIÓ N° 90/2020

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

**CERTIFICO:** Que en vista de lo que se interesa en la instancia que antecede, librada el nueve de marzo del año dos mil veinte, por Don Alfredo Sarrias de Ros, con D.N.I. número 46236332F, presentada a las once horas y diez minutos del día nueve de marzo de dos mil veinte, según el asiento 260 del Diario 85, para que le sea expedida **certificación de dominio y cargas, de la finca registral número 10242 del término municipal de Castellar del Vallés**, a la que le corresponde el **Código Registral Único 08125000026200**, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo, de los que **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la descripción de la finca de que se trata, según resulta de su inscripción 1ª, en el folio 7, del tomo 2822, libro 207 de Castellar del Vallés, es como sigue:

**URBANA: PORCIÓN DE TERRENO** sita en término de Castellar del Vallés, de procedencias de la Heredad Manso Carner, destinada a zona deportiva. Tiene una total **SUPERFICIE DE SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN METROS NOVENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS**. **LINDA:** Norte, con el camino de Busquets; Este, con restante finca matriz destinada a zona residencial; Sur, también con restante finca matriz, destinada a zona verde; y Oeste, con el mismo camino Busquets, en una línea curva que se junta con el linde Norte. **Referencia Catastral:** 3662001DG2036S0001FH. **Esta finca no está coordinada con el Catastro.**

**SEGUNDO:** Que la finca de que se trata consta inscrita en **pleno dominio** a favor de la mercantil **METROVACESA SUELO Y PROMOCION, S.A.**, con C.I.F. A87471264, por título de adjudicación por escisión de sociedad, formalizada mediante una escritura autorizada el día dieciocho de febrero de dos mil dieciséis, por el Notario de Madrid Don ANTONIO MORENÉS GILES, número de protocolo 295, que ha motivado la **inscripción 36ª**, de fecha seis de abril de dos mil dieciséis.

Expedida con fecha trece de marzo de dos mil veinte, certificación de dominio y cargas de esta finca, incluida en el ámbito de actuación del **Pla de Millora Urbana PMU-02 Can Carner Sud, de Castellar del Vallès**, de conformidad en el artículo 5 de R.D. 1093/1997 de 4 de julio, en relación en el artículo 125 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Catalunya y el artículo 131.2 del Decreto 305/2006 que aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, **quedando afecta a las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda**, solicitada por **METROVACESA S.A.**, con C.I.F. A87471264, representada por Alfredo Sarrias de Ros, con D.N.I. número 46236332-F, mediante instancia de fecha nueve de marzo de dos mil veinte.

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

**CERTIFICACIÓ DE LA FINCA CON C.R.U. NÚMERO 08125000026200**



Inscripción 8ª de HIPOTECA a favor de la "AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID", en GARANTÍA del pago de la deuda tributaria, así como en cumplimiento de la condición impuesta para la eficacia del acuerdo de suspensión, por los siguientes conceptos e importes: a) En concepto de **principal: Cuota Tributaria: NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS**, correspondiente a la liquidación provisional realizada por la Administración. **Intereses de demora: SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS.** La garantía tendrá carácter indefinido manteniendo su vigencia hasta la fecha que la Administración autorice su cancelación y extendiendo sus efectos al procedimiento económico-administrativo y al contencioso-administrativo. Formalizada mediante una escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don JOSÉ-MANUEL RODRÍGUEZ-ESCUADERO SÁNCHEZ, el día ocho de octubre de dos mil diez, número 2555 de su protocolo. **CONSTITUIDA en la inscripción 8ª** de fecha veintidós de diciembre de dos mil diez. **ACEPTADA** en virtud de oficio suscrito en Madrid, el día deciséis de febrero de dos mil once, por Doña Paloma Larnothe Torre, en calidad de Jefe adjunto de la citada Delegación Especial de Madrid de la Agencia Tributaria, que motivó la nota al margen de dicha inscripción 8ª, en fecha nueve de marzo de dos mil once.

**LIQUIDACIONES COMPLEMENTARIAS** que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota extendida al margen de la inscripción 35ª, de fecha dieciocho de junio de dos mil quince.

**LIQUIDACIONES COMPLEMENTARIAS** que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota extendida al margen de la inscripción 36ª, de fecha seis de abril de dos mil dieciséis.

Previamente han sido canceladas veinticinco notas de afección al pago de los impuestos, por haber incurrido en caducidad, así como la nota extendida al margen de la finca registral número 492, por no estar dicha finca afectada al referido plan de mejora urbana PMU-02 Can Carner Sud de Castellar del Vallés.

Y no existiendo ningún otro asiento en el Libro Diario, pendiente de despacho, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente, antes de la apertura del Diario, en dos folios, números C15A13983844 y siguiente del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que firmo en **Sabadell, a trece de marzo de dos mil veinte.**



Honorarios: euros. Arancel nºs. 1, 3 y 4.

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas,



# CERTIFICACIÓ



incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4  
CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.  
08201-SABADELL (BARCELONA)  
937457508.

METROVACESA SOCIEDAD ANONIMA

-Carolina Canal de Mesquita-  
Cl. Quintanavides núm 13.  
28050 MADRID  
CCANAL@METROVACESA.COM

**REFERÈNCIA:**

Entrada 955.  
Assentament 374, llibre Diari: 87.  
ASSUMPTE: Notificació de **QUALIFICACIO NEGATIVA**.

**Dades document:**

Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana Can Carner Sud.  
Presentant: METROVACESA SOCIEDAD ANONIMA

JOSÉ MARÍA PÉREZ VISUS, Registrador de la Propietat, Mercantil i de béns Mobles d'Espanya, Registrador titular del Registre de la Propietat número QUATRE de Sabadell:

De conformitat als articles 19 bis i 322 de la Llei Hipotecària (Llei 24/2001), li NOTIFICO que el document presentat ha estat **QUALIFICAT NEGATIVAMENT**, i s'ha **SUSPÈS LA INSCRIPCIÓ** sol·licitada, per observar-se el/els següent/s defecte/s, que es considera/n corregible/s:

**PRIMER:** Quant a la finca aportada A, registral 10242, s'aprecia que la superfície de la finca registral tal com es descriu en l'apartat de finques aportades, igual a la que consta actualment en el Registre, és diferent de la que consta en el projecte, per la qual cosa és necessari, en el seu cas, realitzar la corresponent operació prèvia, per adequar la descripció registral a la realitat.

**SEGON:** Existeix indeterminació quant a la superfície total de l'àmbit, sent diferent la suma de les superfícies aportades de la suma de les finca de resultat, aportant-se plànols amb superfícies contradictòries per a les finques destinada a vial i a zona verda; i una superfície diferent a la que resulta dels arxius GML aportats.

**TERCER:** relacionat amb l'anterior, cal que els arxius GML siguin coincidents amb les finques aportades y de resultat, i que respecti la delimitació de les finques que resulta de la cartografia cadastral.

Sobre la base dels següents fets i fonaments de dret:

**FETS:**

**PRIMER:** Presentat per METROVACESA SOCIEDAD ANONIMA, el dia 04/02/2021, al qual li ha correspost el número d'entrada 955, i l'assentament número 374, del tom 87 del Llibre Diari, certificat lliurat el 14.01.2021, per Antonio Cárceles Jurado, secretari accidental de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, relatiu al Projecte de reparcel·lació Pla de millora Urbana Can Carner Sud PMU 02.

Retirat pel seu presentador, s'ha aportat el 16 de febrer de 2021, còpia del projecte de reparcel·lació, diligenciada per a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, juntament amb la liquidació del pagament dels Impostos.

**SEGON:** En l'indicat projecte de reparcel·lació consta com a finca aportada A la registral 10242 que es descriu en el projecte amb una superfície de 7421,93 m<sup>2</sup>, que és la que actualment consta en aquest Registre de la Propietat, però segons l'apartat 5.1 i els plànols que s'incorporen (plànol 05) la superfície aportada per raó d'aquesta registral és la de 7490,86 m<sup>2</sup>, sense que consti en el projecte la corresponent operació prèvia per a adequar la superfície de la finca registral a la real.

**TERCER:** Segons l'apartat 3. del document la superfície real de l'àmbit és la de 8537,50 m<sup>2</sup> coincident amb la qual consta en altres apartats com és el 5.1; però del desglossament de superfícies que es realitza en el citat apartat 3, entre sòl públic i d'aprofitament privat, resulta una superfície de 8555,50 m<sup>2</sup>; a més les superfícies que consten en les descripcions literàries de les finques de resultat és 8546,45 m<sup>2</sup>, que és coincident amb la qual resulta del plànol 08 que s'acompanya, i amb els plànols 09, 10, 11, 12, 13 i 14; però diferent del que consta en el plànol 04, segons el qual la superfície que s'indica per a sòl privat (4190,76 m<sup>2</sup>) coincideix amb la suma de les resultants 1 i 2 (1035,88 + 3154,88), però la superfície sistema viari és, segons aquest plànol 04, de 3292,35 m<sup>2</sup>, diferent de la suma de les resultants 3 i 4 destinades a vial, que sumen 3277.12 m<sup>2</sup>, i la superfície de zones verdes en aquest plànol 04 és 1024,39 m<sup>2</sup>, però la suma de les resultants 5 i 6 és 1078,57; de manera que la suma de la total superfície segons la descripció literària i els plànols del 8 al 14 és 8546,45 m<sup>2</sup>, i segons el plànol 04 la total superfície és 8537,50 m<sup>2</sup>, aquesta última és coincident amb la que s'indica com a superfície de l'àmbit.

**QUART:** Examinats els arxius \*GML, que s'han acompanyat en format informàtic, s'aprecia una total superfície total de l'àmbit de 8510,33 m<sup>2</sup> diferent de totes les anteriors.



### **FONAMENTS DE DRET:**

**PRIMER:** Del propi concepte de reparcel·lació (l'agrupació de les finques compreses en un polígon o unitat d'actuació, per a la seva nova divisió ajustada al planejament), resulta la necessitat que la superfície de les finques aportades sigui igual a la superfície de les de resultat; a l'efecte de la qual disposa l'article 146 del Decret 305/2006 doni-la Generalitat de Catalunya, que la descripció de les finques aportades es realitzés d'acord amb la realitat física, devent realitzar, cas que no sigui coincident amb la descripció registral, la rectificació que procedeixi; i al seu torn la legislació hipotecària urbanística disposa que, amb caràcter previ a les operacions d'equidistribució, s'han de practicar les immatriculació, rectificació de dades descriptives, represa de tracte, cancel·lació de drets incompatibles, a fi d'adequar amb caràcter previ la situació registral a la realitat física, que des ha de ser objecte de nova adjudicació. (número 3 de l'article 7, artículo 8 i art 18 del Reial Decret 1093/1997).

**SEGON:** La superfície de la finca és un de les dades descriptives que han de constar obligatòriament, segons disposa la regla quarta de l'article 51 del Reglament hipotecari, segons la qual la mesura superficial s'expressarà en tot cas i d'acord amb el sistema mètric decimal.

En el present cas, tal com s'ha indicat en els fets, a part de la necessitat de l'operació prèvia; hi ha una evident contradicció en quant a les superfícies de les finques de resultat, al no ser coincident amb la de l'àmbit i la contracció amb i entre els plànols.

**TERCER:** Disposo a l'article 9 de la Llei Hipotecària, b) Sempre que s'immatriculi una finca, o es realitzin operacions de parcel·lació, reparcel·lació, concentració parcel·lària, segregació, divisió, agrupació o agregació, expropiació forçosa o partió que determinin una reordenació dels terrenys, la representació gràfica georreferenciada de la finca que completi la seva descripció literària, expressant-se, si constessin degudament acreditades, les coordenades georreferenciades dels seus vèrtexs ... Per a la incorporació de la representació gràfica de la finca al foli real, haurà d'aportar-se juntament amb el títol inscripció la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca, tret que es tracti d'un dels supòsits en els quals la llei admeti una altra representació gràfica georreferenciada alternativa, admesa per a la reparcel·lació segons el número 3 de l'article 10 de la mateixa Llei Hipotecària, i segueix en el paràgraf quart de la lletra b) que disposa : "En tot cas, la representació gràfica alternativa haurà de respectar la delimitació de la finca matriu o del perímetre del conjunt de les finques aportades que resulti de la cartografia cadastral. Si la representació gràfica alternativa afectés part de parcel·les cadastrals, haurà de precisar la delimitació de les parts afectades i no afectades, i el conjunt d'elles haurà de respectar la delimitació que consti en la cartografia cadastral. Aquesta representació gràfica haurà de complir amb els requisits tècnics que permetin la seva incorporació al Cadastre una vegada practicada l'operació registral". A continuació disposa: "La representació gràfica aportada serà objecte d'incorporació al foli real de la finca, sempre que no es tinguin dubtes pel Registrador sobre la correspondència entre aquesta representació i la finca inscrita, valorant la falta de coincidència, si més no parcial, amb una altra representació gràfica prèviament incorporada, així com la possible invasió del domini públic"

En el mateix sentit l'apartat setè de la Resolució de 26 d'octubre de 2015, conjunta de la Direcció General dels Registres i del Notariat i de la Direcció General del Cadastre, per la qual es regulen els requisits tècnics per a l'intercanvi d'informació entre el Cadastre i els Registres de la Propietat, relatiu als requisits que ha de complir la descripció tècnica i la representació gràfica alternativa de les finques que s'aporti al Registre de la Propietat, que en la seva lletra c) disposa: "Haurà d'estar representada sobre la cartografia cadastral i respectar la delimitació de la finca matriu o del perímetre del conjunt de les finques aportades que resulti d'aquesta, precisant les parts afectades o no afectades, de manera que el conjunt de totes les parcel·les cadastrals resultants respecti la delimitació que consti en la cartografia cadastral. El compliment d'aquests requisits podrà acreditar-se aportant una representació gràfica subscripta per tècnic competent, o aprovada per l'autoritat corresponent o obtinguda mitjançant digitalització sobre la cartografia cadastral, tot això d'acord amb els requisits i característiques continguts respectivament en els números 2, 3 i 4 d'aquest apartat".

**DOCUMENTS QUE S'ACOMPANYEN:** Carta de pagament de l'Impost.

**S'ADVERTEIX** que és necessari acompanyar aquest/s documento/s en retornar al Registre el document qualificat.

No es pren anotació preventiva per defectes corregibles per no haver-se sol·licitat.

Contra aquesta qualificació es podrà interposar **RECURS**, en el termini d'UN MES des de la data de la notificació de la qualificació, davant la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (abans Direcció General dels Registres i del Notariat), o bé, dins del termini de DOS MESOS, comptats des d'aquesta notificació, directament davant els Jutjats de Primera Instància de la capital de la província a la qual pertanyi el lloc en el qual està situat l'immoble, sent aplicable les normes del judici verbal, i observant-se, en la mesura en què li siguin aplicables, les disposicions contingudes en l'article 328 de la Llei Hipotecària.

Cas que el recurrent opti per iniciar el recurs davant la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública, es presentarà en aquest propi Registre de la Propietat, o en qualsevol altre Registre de la Propietat, i també en





els registres i oficines prevists en l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques; havent-se d'acompanyar al recurs el títol objecte de qualificació, en original o per testimoniatge, i una còpia de la qualificació efectuada.

Quan el recurs es fonamenti, de manera exclusiva, en una infracció de les normes de Dret Català o en la seva infracció, el recurs s'interposarà davant la "Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques", en la forma i segons els tràmits establerts en la llei 5/2009 de 28 d'abril (DOGC de 7 de maig de 2.009).

Així mateix s'informa del dret a instar la intervenció d'un Registrador substituït en els termes establerts en l'article 19 bis i 275 bis de la Llei Hipotecària i al Reial decret 1039/2003 d'1 d'agost, i Resolució de la Direcció General dels Registres i del Notariat (actualment Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública) d'1 d'agost de 2003, en el termini de quinze dies a comptar des de la notificació.

En el moment d'instar-se la seva aplicació s'indicarà el Registrador substituït que correspongui en aplicació de les normes contingudes en aquest Reial decret.

Pot dirigir-se a aquest Registre per a requerir assessorament, sobre els mitjans més adequats per a corregir el/els defecte/s observat/s.

Es fa constar que de conformitat al que es disposa per l'article 323 de la Llei Hipotecària el seient de presentació queda **PRORROGAT AUTOMATICAMENT** des de la data de l'última notificació a què es refereix l'article 322 d'aquesta Llei.

Així mateix s'informa que es podrà sol·licitar dins del termini de seixanta dies a què es refereix el paràgraf anterior que es practiqui l' anotació preventiva prevista en l'article 42.9 de la Llei Hipotecària.

Sabadell, vint-i-cinc de febrer de l'any dos mil vint-i-un.

El Registrador de la Propietat.

Fdo José María Pérez Visus.  
Assentament 374 , Diari: 87.

---

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

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (\*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(\*) C.S.V. : 20812525ED2A880B

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



C.S.V. : 20812525ED2A880B

## **Annex II- Certificació cadastre**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de BARCELONA  
Municipio de CASTELLAR DEL VALLES

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:2,000

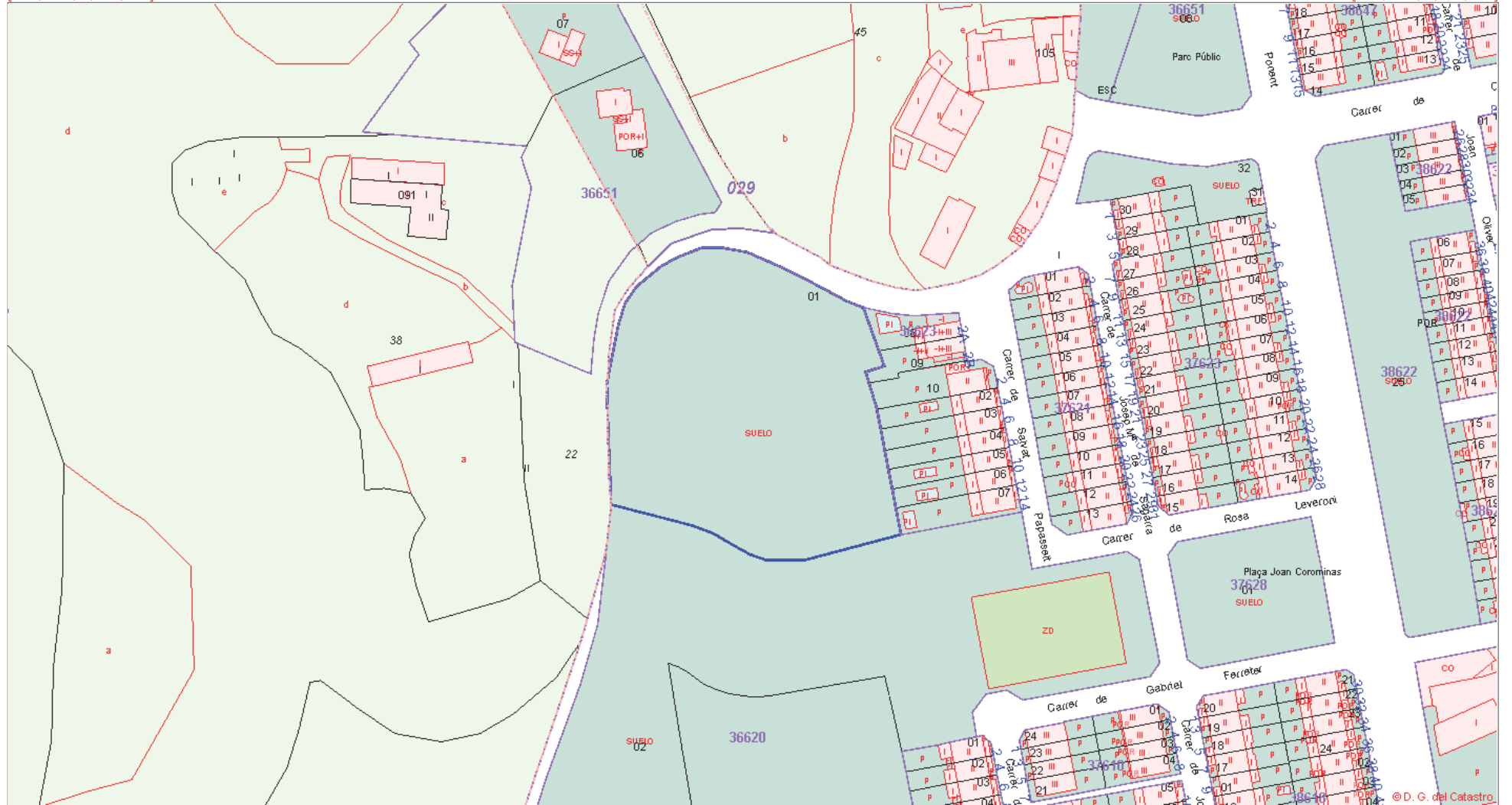


CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 3662001DG2036S

[423,261 ; 4,606,195]

[423,741 ; 4,606,195]



[423,261 ; 4,605,935]

[423,741 ; 4,605,935]

## Consulta y certificación de Bien Inmueble

### FECHA Y HORA

Fecha

27/3/2020

Hora

10:50:23

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

3662001DG2036S0001FH

Localización

CL CAN CARNER Suelo

08211 CASTELLAR DEL VALLES (BARCELONA)

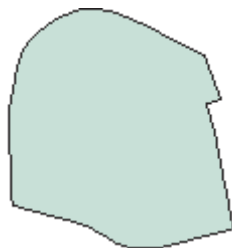
Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

### PARCELA CATASTRAL



Localización

CL CAN CARNER

CASTELLAR DEL VALLES (BARCELONA)

Superficie gráfica

7.491 m<sup>2</sup>

### **III - Annex de modificacions operació jurídica complementària.**

## ANNEX DE MODIFICACIONS OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTARIA.

El present annex es redacta per tal de deixar constància de les modificacions que representen totes les puntualitzacions requerides per l'informe del registre de la propietat tal com s'explica en el **capítol 1 Antecedents** del que també s'ha modificat el seu redactat descriptiu per explicar l'informe del registre. Tret dels antecedents ja comentats per la resta, a continuació, en vermell s'especifiquen els canvis que han implicat:

En el **capítol 3**: canvi en les superfícies considerades.

### 3. IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT QUE ES REPARCEL·LA

Les superfícies a considerar **ajustant el PMU ja aprovat al plànol real** són:

**Total àmbit del PMU 02 "Can Carner Sud" 8.537,50 m2**  
La transformació, segons les determinacions del planejament, d'aquesta superfície, donarà com a resultat:

<b>Sòl públic (sistemes)</b>	<b>4.346,61 m2 (50,91%)</b>
Vialitat	3.268,04 m2 (38,28%)
Espais lliures	1.078,57 m2 (12,63%)
<b>Sòl susceptible d'aprofitament privat</b>	<b>4.190,88 m2 (49,09)</b>
Clau 4b-hp	1.035,88 m2 (12,13%)
Clau IV Habitatges en Renglera	3.155,00 m2 (36,95%)

En el **capítol 4** :canvi en les superfícies considerades

### 4. CONSEQÜÈNCIES DE L'APLICACIÓ DELS CRITERIS DE PROPIETARI ÚNIC AL PMU

CONDICIONS PARAMETRIQUES DE L'URBANITZACIÓ amb propietari únic:

#### Distribució del sòl:

<b>Cessions:</b>	
<b>PMU:</b>	12,63% (1.078,57) espais lliures
	38,28% (3.268,04) vials
<b>Total Cessions</b>	<b>50,91% (4.346,61)</b>

En el **capítol 5**:

## **5. DIRECTRIUS D'AQUESTA REPARCEL·LACIÓ**

En l'**apartat 5.2** en relació al mòdul de HPO especifica la data del mòdul coincident amb l'aprovació inicial del PMU

### **5.2. Criteris aplicats per la valoració i adjudicació de les parcel·les resultants:**

#### **Habitatge protecció oficial**

*(Adreces electròniques de referència:*

- *Zones geogràfiques a efectes d'aplicació de la normativa d'habitatges de protecció oficial: [Habitatgehabitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/zones-de-proteccio-oficial/](http://Habitatgehabitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/zones-de-proteccio-oficial/)*
- *Preus màxims de venda i renda dels habitatges protegits. Habitatge: [habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posteriors-trans...](http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posteriors-trans...)*

El departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya classifica a la Ciutat de Castellar del Vallès com a **zona A** pel regim general d'habitatges de protecció oficial. El mateix departament fixa el preu màxim de venda dels habitatges protegits per promoció privada en regim general en la **zona A** de 1.940,48 €/m<sup>2</sup> útil. (any 2018)

En l'**apartat 5.3**: canvi en les superfícies considerades

### **5.3. Valoració de les finques i determinació valor de les Unitats d'aprofitament (Uas).**

Aprofitament urbanístic que atorga el planejament:

L'edificabilitat màxima del sector és de 5.243,60 m<sup>2</sup>.

Edificabilitat Habitatges clau 4b	3.670,52 m <sup>2</sup> ( P2)
Edificabilitat Habitatges clau 4b-Hp	1.573,08 m <sup>2</sup> ( P1)

La superfície total de sòl privatiu es de **4.190,88**m<sup>2</sup>.

La parcel·la P1 te una superfície total de 1.035,88 m<sup>2</sup>

La parcel·la P2 te una superfície total de **3.155,00** m<sup>2</sup>

#### Valoració de les parcel·les a adjudicar. Aplicació de les unitats d'aprofitament

En aquesta reparcel·lació, el valor de cada parcel·la ve condicionat per un sòl factor diferencial que es el del valor de l'edificabilitat, tota vegada que factors com la tipologia edificatòria, la relació entre el numero d'habitatges possibles en cada parcel·la i la superfície total de cada parcel·la no son rellevants.

Com a justificació, en el quadre inferior es pot comparar la densitat neta per parcel·la, la superfície mitjana per habitatge i l'índex d'edificabilitat net que, amb petites variacions, son perfectament comparables sense grans diferenciacions importants.

	SUPERFICIE (m2)	HAB.	EDIFICABILITAT NETA	MITJANA (sup. x hab)	INDEX NET EDIFICABILITAT	OCUPACIÓ
P1	1.035,88	17	1.573,1	92,5	1,52	517,94
P2	3.155,00	39	3.670,5	94,1	1,16	1.577,5
TOTAL	4.190,88	56	5.243,6	93,6	1,25	2.095,44

En el **capítol 9**: en la finca A s'incorpora sol·licitud inscripció excés de cabuda i s'actualitzen l'apartat de càrregues i gravàmens

## 9. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

### FINCA APORTADA A

Aquesta finca s'incorpora totalment a la reparcel·lació.

#### Descripció registral:

*URBANA: PORCIÓN DE TERRENO sita en término de Castellar del Vallés, de procedencias de la Heredad Manso Carner, destinada a zona deportiva. Tiene una total SUPERFICIE de SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN METROS NOVENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA: Norte, con el camino de Busquets; Este, con restante finca matriz destinada a zona residencial; Sur, también con restante finca matriz, destinada a zona verde; y Oeste, con el mismo camino Busquets, en una línea curva que se junta con el linde Norte. Referencia Catastral número 3662001DG2036S0001FH. Esta finca no está coordinada con el Catastro.*

La superfície real de la finca aportada segons amidament és de 7.490,86 m2. Per la qual cosa, es sol·licita al Sr. Registrador la inscripció d'aquest excés de cabuda.

#### Inscripció registral:

Finca	10242
Tom	4168
Llibre	542
Foli	114
Inscripció	36

#### Càrregues i gravàmens:

Segons la nota simple annexa al projecte, aquesta finca es troba afectada amb les següents càrregues i afectacions:



*HIPOTECA a favor de la "AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID", EN GARANTIA del pago de la deuda tributaria, así como en cumplimiento de la condición impuesta para la eficacia del acuerdo de suspensión, por los siguientes conceptos e importes: a) En concepto de principal: CuotaTributaria: NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS, correspondiente a la liquidación provisional realizada por la Administración. Intereses de demora: SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS. La garantía tendrá carácter indefinido manteniendo su vigencia hasta la fecha que la Administración autorice su cancelación y extendiendo sus efectos al procedimiento económico-administrativo y al contencioso-administrativo. RESULTA de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, JOSÉ-MANUEL RODRIGUEZ-ESCUADERO SÁNCHEZ, el día ocho de octubre de dos mil diez, número dos mil quinientos cincuenta y cinco de su protocolo, que ha motivado la inscripción 8ª de fecha veintidós de diciembre de dos mil diez.*

*AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 18 de Junio de 2015. Según nota al margen de la Inscripción: 35*

*AFECCION: Afección no sujeta a transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 6 de Abril de 2016. Según nota al margen de la Inscripción: 36*

**Propietat:**

*METROVACESA SUELO Y PROMOCION, S.A., A87471264, del 100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de escisión de Sociedad. Formalizada en escritura con fecha 18/02/16, autorizada en Madrid, Antonio Morenés Giles, número de protocolo 295.*

En el capítol 10:

## **10. RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS**

En l'apartat 10.1: s'actualitza l'apartat de càrregues i gravàmens i es suprimeix la referència i la hipoteca ja cancel·lada. S'especifica en el cas de la 1 que es aprofitament urbanístic.

### **10.1 Parcel·les d'aprofitament privat**

#### **PARCEL·LA RESULTANT número 1 (4bHP) i PARCEL·LA RESULTANT número 2 (4b)**

##### **CÀRREGUES:**

*Per raó de la seva procedència, aquesta finca queda afecta a les següents càrregues: HIPOTECA a favor de la "AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID", EN GARANTIA del pago de la deuda tributaria, así como en cumplimiento de la condición impuesta para la eficacia del acuerdo de*

suspensió, por los siguientes conceptos e importes: a) En concepto de principal: Cuota Tributaria: NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS, correspondiente a la liquidación provisional realizada por la Administración. Intereses de demora: SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS. La garantía tendrá carácter indefinido manteniendo su vigencia hasta la fecha que la Administración autorice su cancelación y extendiendo sus efectos al procedimiento económico-administrativo y al contencioso administrativo. RESULTA de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, JOSÉ-MANUEL RODRIGUEZ-ESCUADERO SÁNCHEZ, el día ocho de octubre de dos mil diez, número dos mil quinientos cincuenta y cinco de su protocolo, que ha motivado la inscripción 8ª de fecha veintidós de diciembre de dos mil diez.

La part adjudicada a l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS en concepte del 10% de l'aprofitament **urbanístic** es troba lliure de càrregues.

#### **PARCEL·LA RESULTANT número 2 (4b)**

DRETS ADJUDICATS:

Superfície adjudicada: **3.155,00** m2

En l'**apartat 10.2** canvi de les superfícies considerades.

#### **10.2 Parcel·les de domini públic**

##### **PARCEL·LA RESULTANT número 4 (V2)**

SUPERFÍCIE ADJUDICADA:

**1.439,72**m2

TÍTOL:

Adjudicació de terrenys pel projecte de reparcel·lació del PMU-02 Can Carner Sud del POUM de Castellar del Vallès en compliment de les cessions obligatòries i gratuïtes que prescriu la legislació vigent.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues i gravàmens; sense que li afectin condicions, substitucions o altres drets.

Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació provisional

En el **capítol 11** s'incorpora la petició de l'excés de cabuda.

#### **11. PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT**

Per la inscripció d'aquest Projecte de Reparcel·lació en el Registre de la Propietat núm. 4 de Sabadell, de conformitat al Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol per el que se s'aproven les Normes Complementaries al Reglament Hipotecari sobre inscripció

d'actes de naturalesa urbanística, es fan les següents sol·licituds al senyor Registrador de la Propietat:

D'acord amb el disposat a l'art. 8.1 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, dels actes de naturalesa urbanística, es sol·licita la immatriculació prèvia dels terrenys que es descriuen i que estan destinats a vialitat pública existent i que no estan inscrits en el registre de la propietat, per tal que es procedeixi a la seva immatriculació a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès:

*"PORCIÓ DE TERRENY, de forma irregular, situats al terme de Castellar del Vallès, de superfície 1.046,64 m<sup>2</sup> i que conforma part de la vialitat preexistent del polígon. Limita exteriorment, amb PARCELA CATASTRAL 08050A02300018, i interiorment, amb les finques que conformen el polígon PMU-02 Mas del Carner, sense cap referència cadastral assignada"*

Així mateix i tal i com s'ha demanat anteriorment, es sol·licita al Sr. Registrador la inscripció de l'excés de cabuda de la única finca aportada, en els termes que ha quedat descrita d'acord amb l'amidament real.

**Pel que fa als annexes:**

En l'annex I- Nota simple i Certificació registral, s'inclou una nova certificació registral

**I en els Plànols que es troben a continuació en l'Apartat B de la memòria:**

En els següents plànols es Modifica Quadre de Superfícies i Superfícies dels plànols i a mes el plànol 4 s'unifica amb antic 4-01

- 04 ORDENACIÓ PMU
- 05 TOPOGRÀFIC FINCA CADASTRAL. Propietaris
- 06 TOPOGRÀFIC FINCA A. Coordenades UTM
- 07 TOPOGRÀFIC FINCA B. Coordenades UTM
- 08 FINQUES RESULTANTS.
- 09 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 1
- 10 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 2
- 11 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 3
- 12 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 4

- 13 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 5
- 14 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 6
- 15 FINQUES RESULTANTS. Superposició

Castellar del Vallès, **Maig de 2021**

**Anna Paixa**  
Advocada  
ICAR 728

**Miquel Domingo Rodríguez**  
Arquitecte  
Col. 13723

## **B. PLÀNOLS**

### **RELACIÓ DE PLÀNOLS**

- 01 SITUACIÓ ORTOFOTO. Localització al territori
- 02 EMPLAÇAMENT ORTOFOTO. Localització
- 03 ÀMBIT TOPOGRÀFIC. Estat actual
- 04 ORDENACIÓ PMU. Superposició
- 05 TOPOGRÀFIC FINCA CADASTRAL. Propietaris
- 06 TOPOGRÀFIC FINCA A. Coordenades UTM
- 07 TOPOGRÀFIC FINCA B. Coordenades UTM
- 08 FINQUES RESULTANTS.
- 09 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 1
- 10 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 2
- 11 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 3
- 12 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 4
- 13 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 5
- 14 FINQUES RESULTANTS. Parcel·la 6
- 15 FINQUES RESULTANTS. Superposició





Castellar del Vallès

**OPERACIÓ JURÍDICA** MM19-20  
**COMPLEMENTÀRIA**  
**DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**  
**CAN CARNER SUD**  
**CASTELLAR DE VALLÈS**

**promotor**

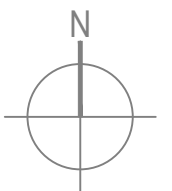
**METROVACESA SUELO**  
**Y PROMOCION, S.A.**

**arquitecte**

**miguel**  
**domingo** arquitecte

**visat**

**escala**



**maig 2021**

**01**

**plànol**

**LOCALITZACIÓ**  
**SITUACIÓ**  
**ORTOFOTO**



**OPERACIÓ JURÍDICA MM19-20  
COMPLEMENTÀRIA  
DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ  
CAN CARNER SUD  
CASTELLAR DE VALLÈS**

**promotor**

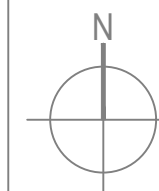
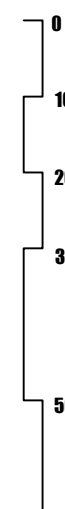
**METROVACESA SUELO  
Y PROMOCION, S.A.**

**arquitecte**

**miquel  
domingo** arquitecte

**visat**

**escala  
1/1000**

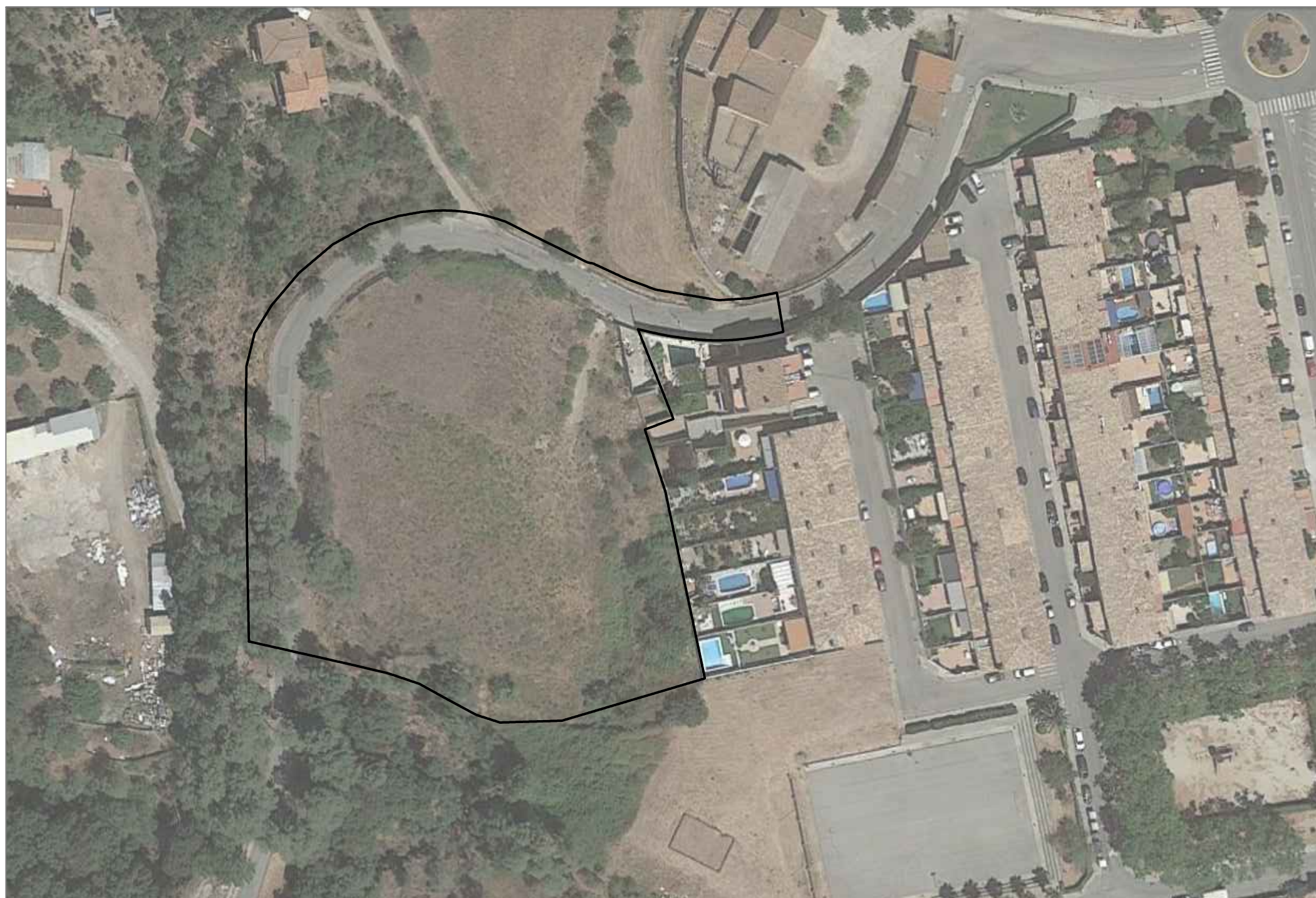


**maig 2021**

**02**

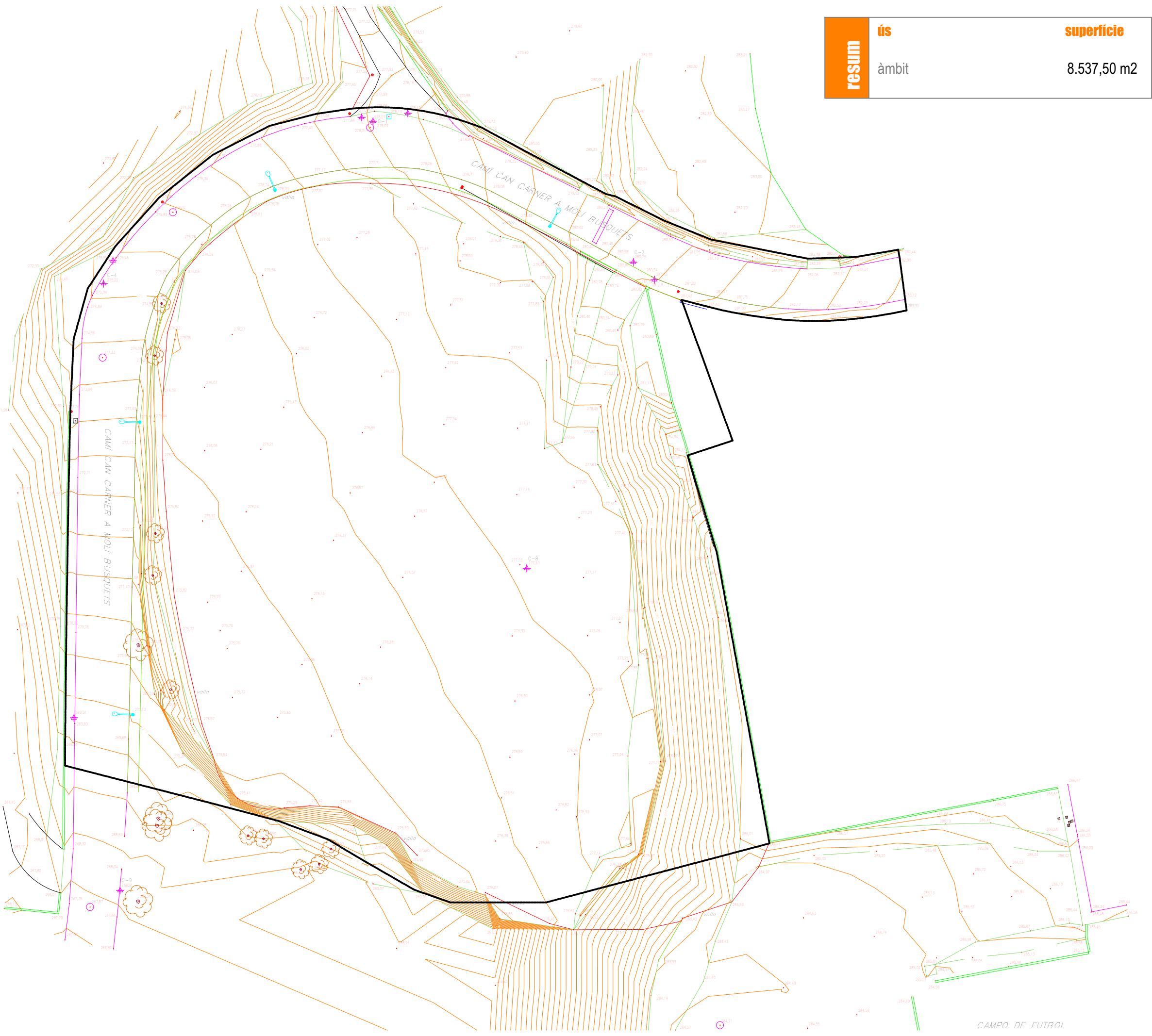
**plànol**

**LOCALITZACIÓ  
EMPLAÇAMENT  
ORTOFOTO**



"Can Carner"





<b>resum</b>	<b>ús</b>	<b>superfície</b>
	àmbit	8.537,50 m2

**OPERACIÓ JURÍDICA** MM19-20  
**COMPLEMENTÀRIA**  
**DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**  
**CAN CARNER SUD**  
**CASTELLAR DE VALLÈS**

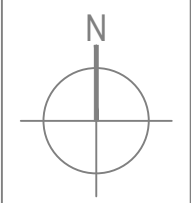
**promotor**  
**METROVACESA SUELO**  
**Y PROMOCION, S.A.**

**arquitecte**

**miguel**  
**Domingo** arquitecte

**visat**

**escala**  
**1/500**



**maig 2021**  
**03**

**plànol**

**ESTAT ACTUAL**  
**ÀMBIT**  
**TOPOGRÀFIC**





ús	superfície
Àmbit -	8.537,50 m <sup>2</sup>
Sòl Privat -	4.190,88 m <sup>2</sup>
Sistema viari	3.268,04 m <sup>2</sup>
Sistema verd	1.078,57 m <sup>2</sup>
Sostre Edificable	5.243,60 m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima	700 m <sup>2</sup>
Habitatges Màxims	56 habitatges
<b>resum</b>	
4b Hp	
Superfície	1.035,88 m <sup>2</sup>
Sostre Edificable	1.573,08 m <sup>2</sup>
Habitatges	17 habitatges
4b	
Superfície	3.155,00 m <sup>2</sup>
Sostre Edificable	3.670,52 m <sup>2</sup>
Habitatges	39 habitatges

**OPERACIÓ JURÍDICA** MM19-20  
**COMPLEMENTÀRIA**  
**DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**  
**CAN CARNER SUD**  
**CASTELLAR DE VALLÈS**

**promotor**  
**METROVACESA SUELO**  
**Y PROMOCION, S.A.**

**arquitecte**

**miguel**  
**Domingo** arquitecte

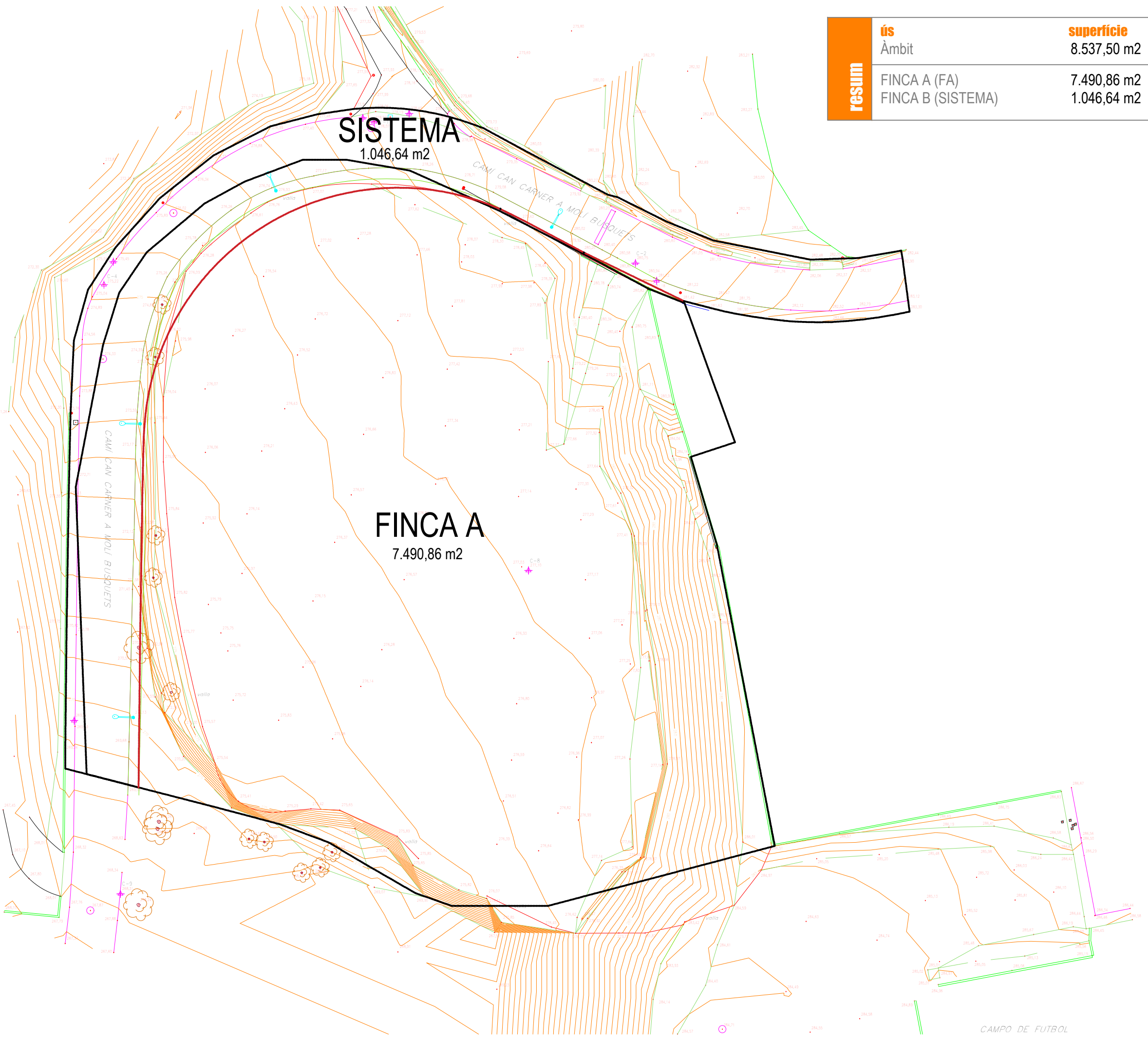
**visat**

**escala**  
**1/500**

**maig 2021**  
**04**

**plànol**

**SUPERPOSICIÓ**  
**ORDENACIÓ PMU**



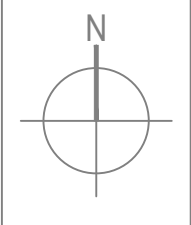
**OPERACIÓ JURÍDICA** MM19-20  
**COMPLEMENTÀRIA**  
**DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**  
**CAN CARNER SUD**  
**CASTELLAR DE VALLÈS**

**promotor**  
**METROVACESA SUELO**  
**Y PROMOCION, S.A.**

**arquitecte**  
**miguel**  
**domingo** arquitecte

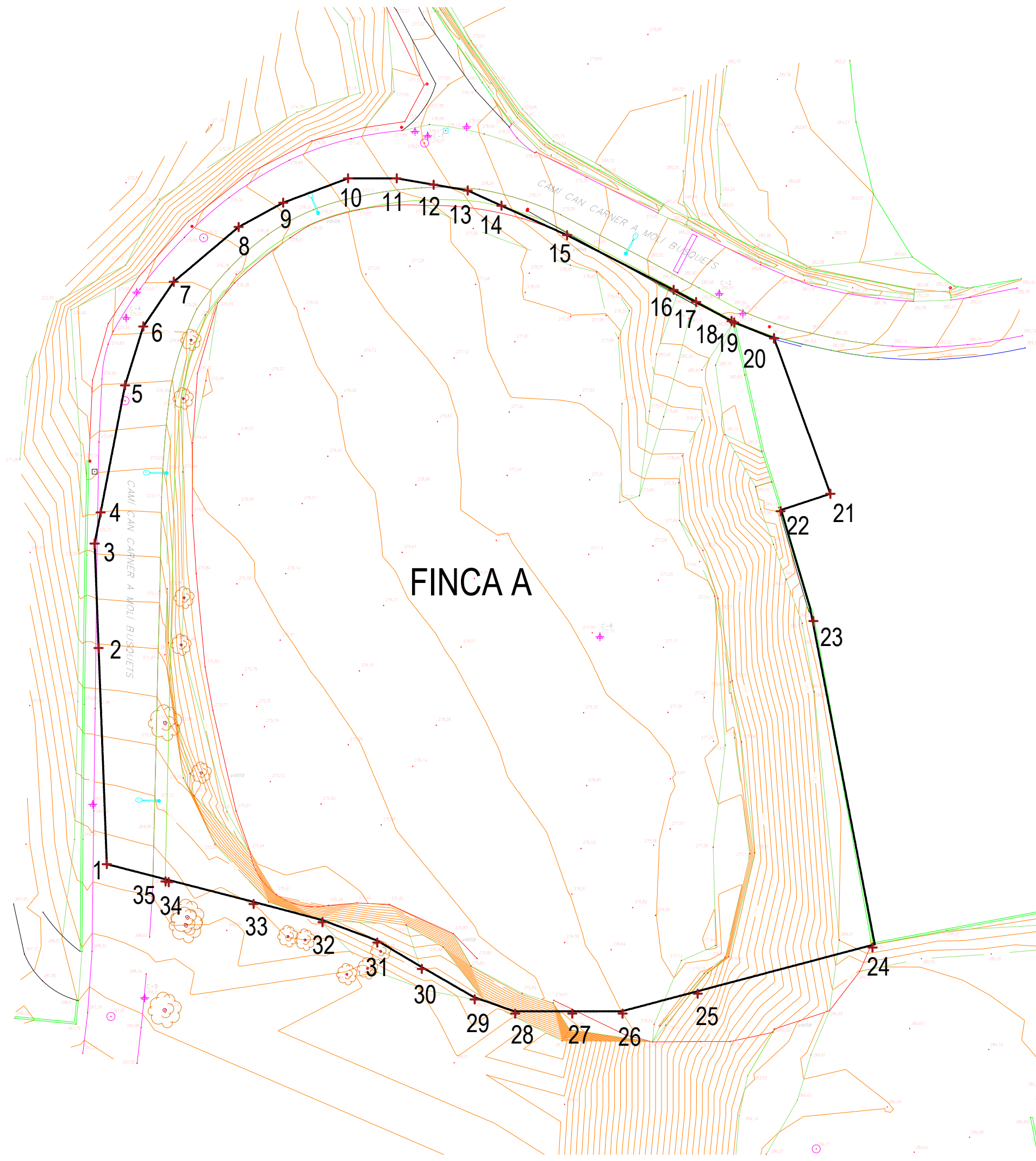
**visat**

**escala**  
**1/500**



**maig 2021**  
**05**

**plànol**  
**PROPIETARIS**  
**TOPOGRÀFIC**  
**FINCA CADASTRAL**



**UTM**

1	X=423455.3874	Y=4606032.6030
2	X=423454.3879	Y=4606058.8830
3	X=423453.9079	Y=4606071.5930
4	X=423454.6379	Y=4606075.3730
5	X=423457.6079	Y=4606090.8330
6	X=423459.8279	Y=4606097.9930
7	X=423463.5279	Y=4606103.4230
8	X=423471.4279	Y=4606110.0830
9	X=423476.8579	Y=4606113.0430
10	X=423484.7479	Y=4606116.0025
11	X=423490.6684	Y=4606116.0025
12	X=423495.1584	Y=4606115.2325
13	X=423499.3084	Y=4606114.5225
14	X=423503.4079	Y=4606112.6825
15	X=423511.3979	Y=4606109.0925
16	X=423524.3679	Y=4606102.4325
17	X=423527.1079	Y=4606100.9625
18	X=423531.4179	Y=4606098.6425
19	X=423531.7479	Y=4606098.4725
20	X=423536.5979	Y=4606096.5425
21	X=423537.2828	Y=4606075.7997
22	X=423541.2789	Y=4606062.4487
23	X=423548.4717	Y=4606022.7527
24	X=423527.1967	Y=4606017.1285
25	X=423518.0575	Y=4606014.7125
26	X=423511.9375	Y=4606014.7125
27	X=423504.9775	Y=4606014.7125
28	X=423500.0475	Y=4606016.4425
29	X=423493.6275	Y=4606020.1425
30	X=423488.2075	Y=4606023.3525
31	X=423481.5375	Y=4606025.8225
32	X=423473.1475	Y=4606028.0425
33	X=423462.8153	Y=4606030.6957
34	X=423452.4830	Y=4606033.3488
35	X=423462.4416	Y=4606030.7916

**resum**

**OPERACIÓ JURÍDICA** MM19-20  
**COMPLEMENTÀRIA**  
**DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**  
**CAN CARNER SUD**  
**CASTELLAR DE VALLÈS**

**promotor**  
**METROVACESA SUELO**  
**Y PROMOCION, S.A.**

**arquitecte**

**miquel**  
**Jominguo** arquitecte

**visat**

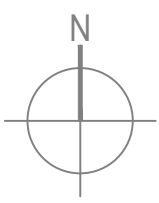
**escala**  
**1/500**

**maig 2020**

**06**

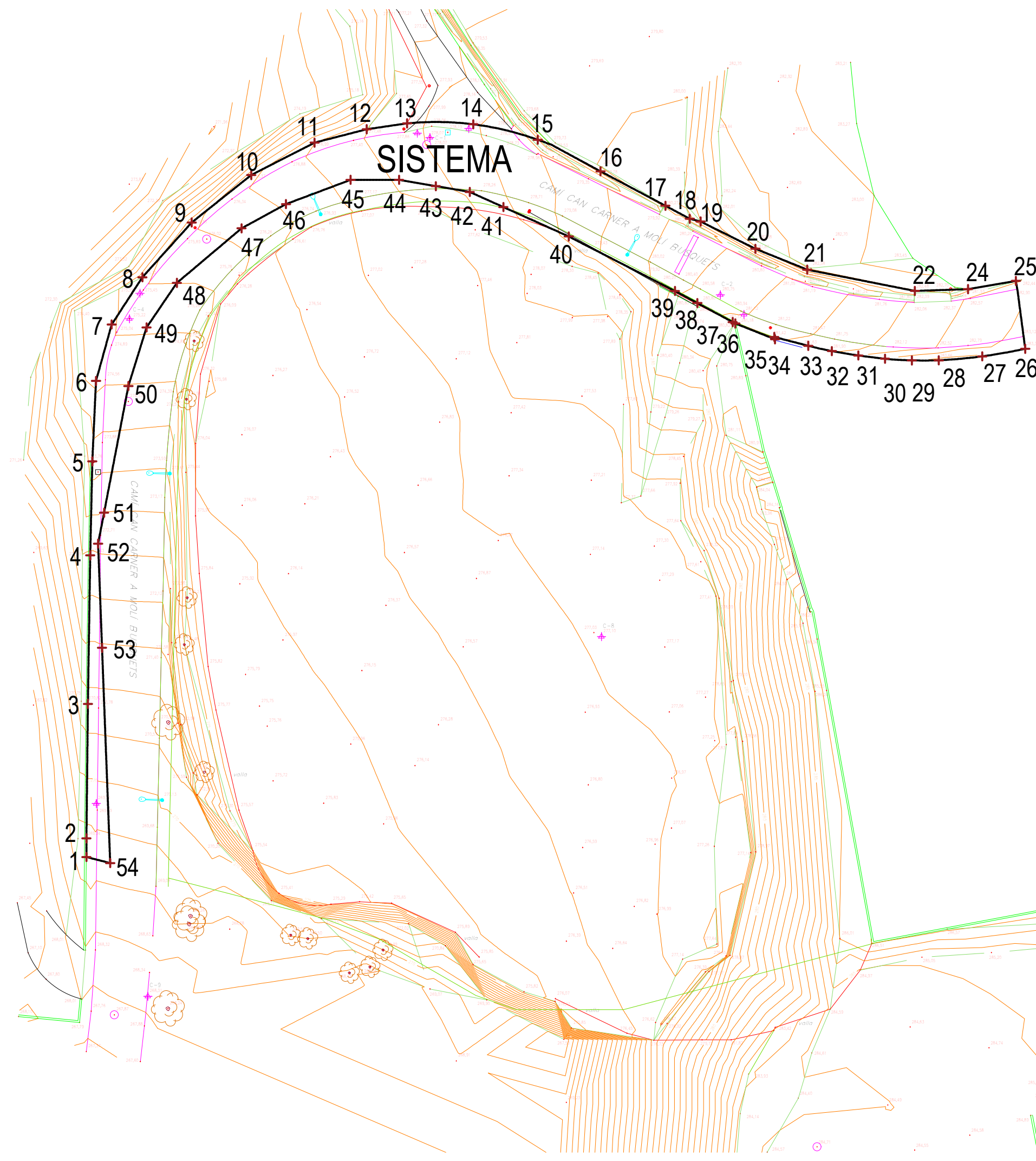
**plànol**

**PROPIETARIS**  
**TOPOGRÀFIC**  
**FINCA A - FA**



CAMPO DE FUTBOL





**UTM**

- 1 X=423452.4830 Y=4606033.3488
- 2 X=423452.4830 Y=4606035.6230
- 3 X=423452.6610 Y=4606052.0350
- 4 X=423452.9450 Y=4606070.1690
- 5 X=423453.2010 Y=4606081.6390
- 6 X=423453.6520 Y=4606091.4590
- 7 X=423455.5670 Y=4606098.3490
- 8 X=423459.3170 Y=4606104.1120
- 9 X=423465.3420 Y=4606110.8000
- 10 X=423472.6110 Y=4606116.5910
- 11 X=423480.3550 Y=4606120.5410
- 12 X=423486.7230 Y=4606122.1790
- 13 X=423491.6520 Y=4606122.8990
- 14 X=423499.7420 Y=4606122.7879
- 15 X=423507.6087 Y=4606120.8972
- 16 X=423515.2760 Y=4606117.0420
- 17 X=423523.2080 Y=4606112.8390
- 18 X=423526.1830 Y=4606111.2480
- 19 X=423527.5060 Y=4606110.9170
- 20 X=423534.1970 Y=4606107.5890
- 21 X=423540.5280 Y=4606105.0400
- 22 X=423553.6810 Y=4606102.4410
- 23 X=423560.1640 Y=4606102.6610
- 24 X=423566.0175 Y=4606103.6693
- 25 X=423567.1561 Y=4606095.3814
- 26 X=423561.9037 Y=4606094.4559
- 27 X=423556.5922 Y=4606093.9728
- 28 X=423553.3056 Y=4606093.9636
- 29 X=423550.0258 Y=4606094.1660
- 30 X=423546.7711 Y=4606094.5634
- 31 X=423543.5365 Y=4606095.1001
- 32 X=423540.6630 Y=4606095.7430
- 33 X=423536.4951 Y=4606096.8265
- 34 X=423543.4380 Y=4606077.6420
- 35 X=423536.5979 Y=4606096.5425
- 36 X=423531.7479 Y=4606098.4725
- 37 X=423531.4179 Y=4606098.6425
- 38 X=423527.1079 Y=4606100.9625
- 39 X=423524.3679 Y=4606102.4325
- 40 X=423511.3979 Y=4606109.0925
- 41 X=423503.4079 Y=4606112.6825
- 42 X=423499.3084 Y=4606114.5225
- 43 X=423495.1584 Y=4606115.2325
- 44 X=423490.6684 Y=4606116.0025
- 45 X=423484.7479 Y=4606116.0025
- 46 X=423476.8579 Y=4606113.0430
- 47 X=423471.4279 Y=4606110.0830
- 48 X=423463.5279 Y=4606103.4230
- 49 X=423459.8279 Y=4606097.9930
- 50 X=423457.6079 Y=4606090.8330
- 51 X=423454.6379 Y=4606075.3730
- 52 X=423453.9079 Y=4606071.5930
- 53 X=423454.3879 Y=4606058.8830
- 54 X=423455.3874 Y=4606032.6030

resum

**OPERACIÓ JURÍDICA** MM19-20  
**COMPLEMENTÀRIA**  
**DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**  
**CAN CARNER SUD**  
**CASTELLAR DE VALLÈS**

promotor

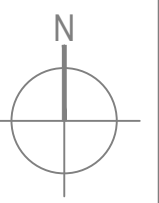
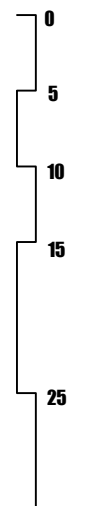
**METROVACESA SUELO**  
**Y PROMOCION, S.A.**

arquitecte

**miguel**  
**Domingo** arquitecte

visat

escala  
**1/500**

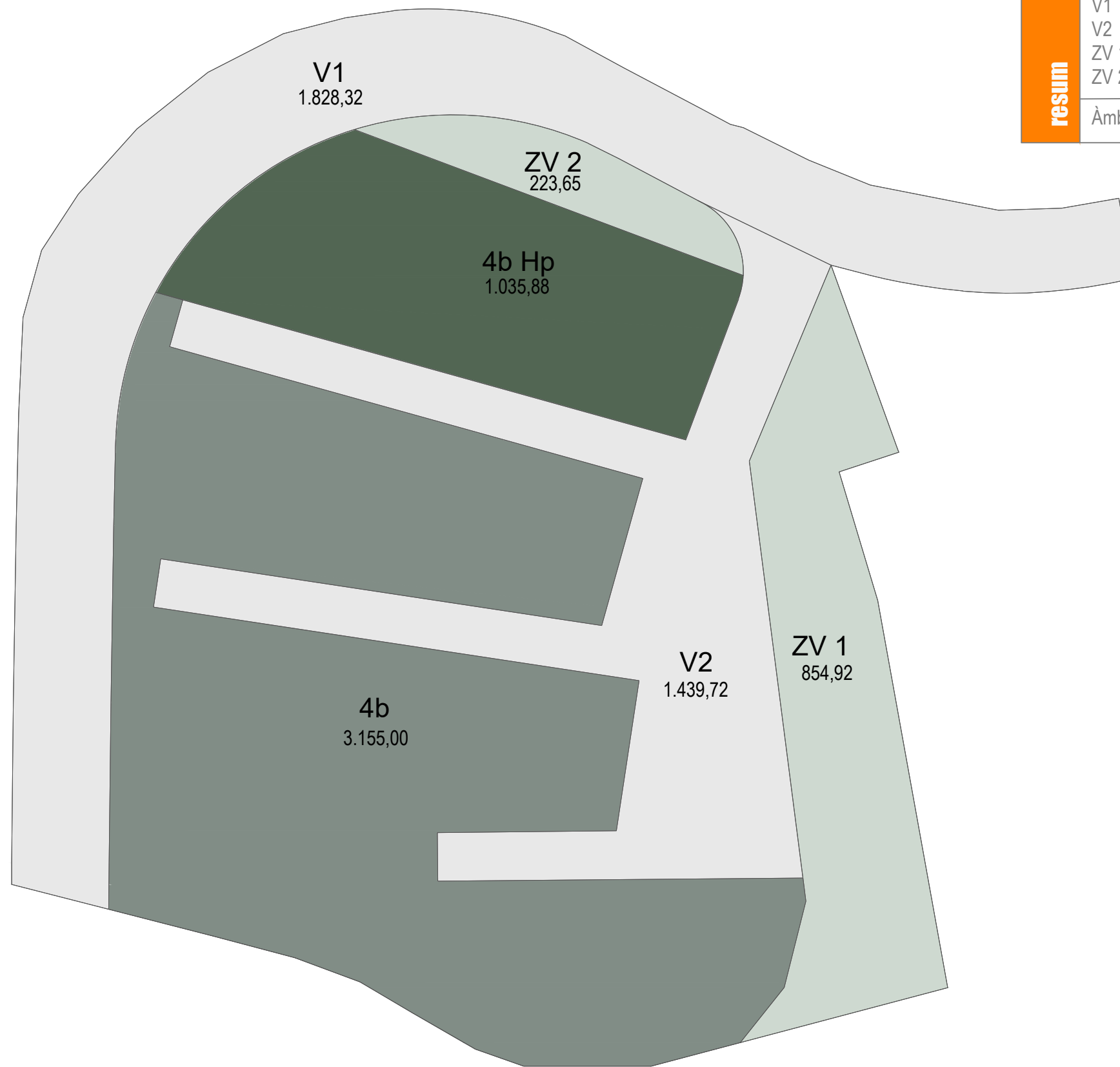


maig 2020

**07**

plànol

**PROPIETARIS**  
**TOPOGRÀFIC**  
**FINCA B - SISTEMA**



Parcel·la		superfície
4bHP parcel·la 1	12,13%	1.035,88 m <sup>2</sup>
4b parcel·la 2	36,96%	3.155,00 m <sup>2</sup>
V1 parcel·la 3	21,42%	1.828,32 m <sup>2</sup>
V2 parcel·la 4	16,86%	1.439,72 m <sup>2</sup>
ZV 1 parcel·la 5	10,01%	854,92 m <sup>2</sup>
ZV 2 parcel·la 6	2,62%	223,65 m <sup>2</sup>
Àmbit -		8.537,50 m <sup>2</sup>

**OPERACIÓ JURÍDICA** MM19-20  
**COMPLEMENTÀRIA**  
**DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**  
**CAN CARNER SUD**  
**CASTELLAR DE VALLÈS**

**promotor**  
**METROVACESA SUELO**  
**Y PROMOCION, S.A.**

**arquitecte**

**miquel**  
**domingo** arquitecte

**visat**

**escala**  
**1/500**

**maig 2020**

**08**

**plànol**

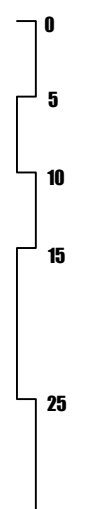
**FINQUES**  
**PARCEL·LES RESULTANTS**

arquitecte

**miquel**  
**Jominguo** arquitecte

visat

escala  
**1/500**

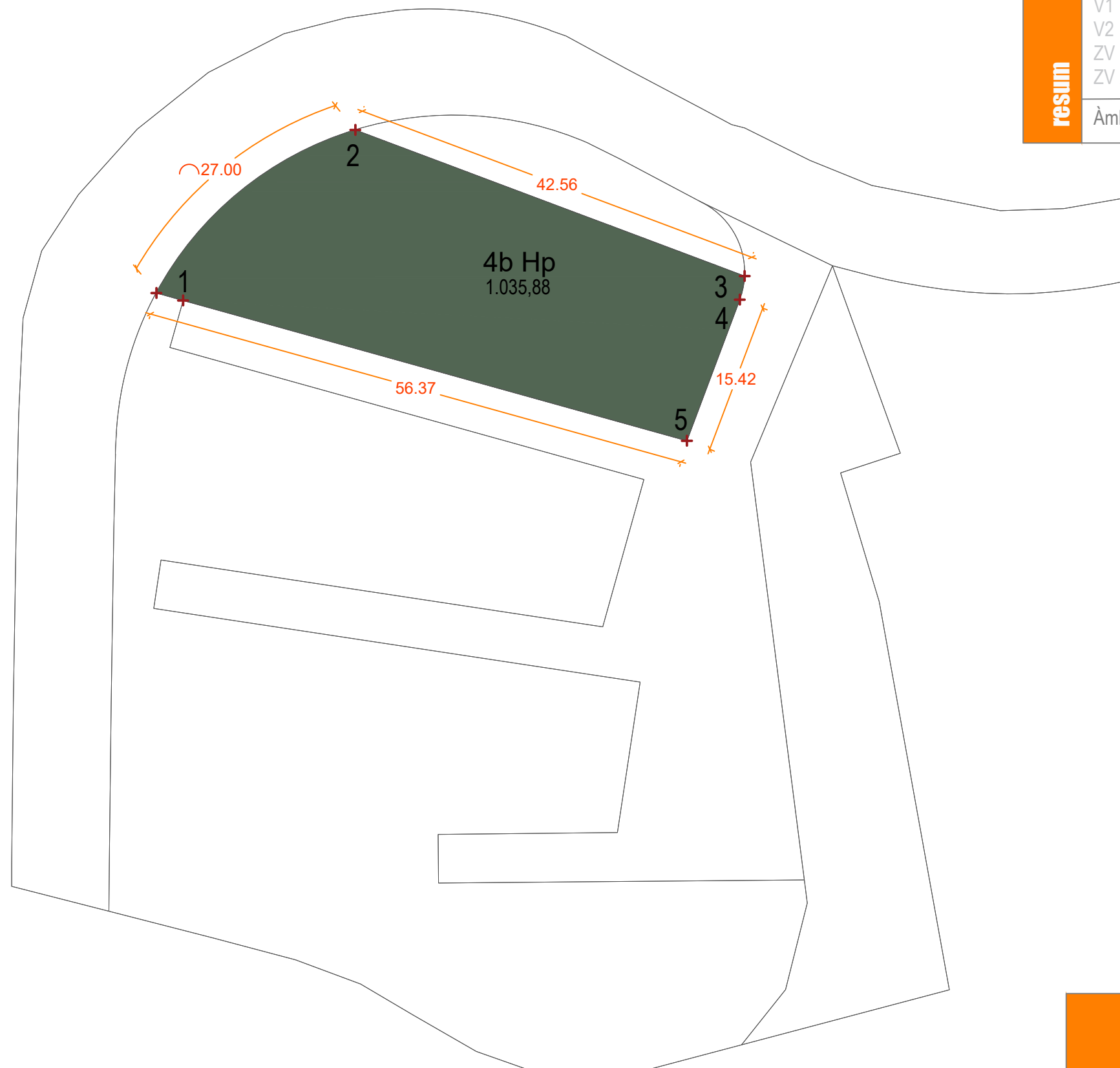


maig 2020

**09**

plànol

**FINQUES**  
**PARCEL·LES RESULTANTS**  
**PARCEL·LA 1**



Parcel·la		superfície
4bHP parcel·la 1	12,13%	1.035,88 m2
4b parcel·la 2	36,96%	3.155,00 m2
V1 parcel·la 3	21,42%	1.828,32 m2
V2 parcel·la 4	16,86%	1.439,72 m2
ZV 1 parcel·la 5	10,01%	854,92 m2
ZV 2 parcel·la 6	2,62%	223,65 m2
Àmbit -		8.537,50 m2

resum

UTM
1 X=423467.2968 Y=4606094.0313
2 X=423487.6618 Y=4606110.7086
3 X=423527.5143 Y=4606095.7703
4 X=423527.0150 Y=4606093.3545
5 X=423521.6029 Y=4606078.9159

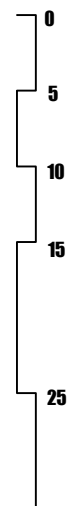
resum

**arquitecte**

**miguel  
Domingo** arquitecte

**visat**

**escala  
1/500**



**maig 2020**

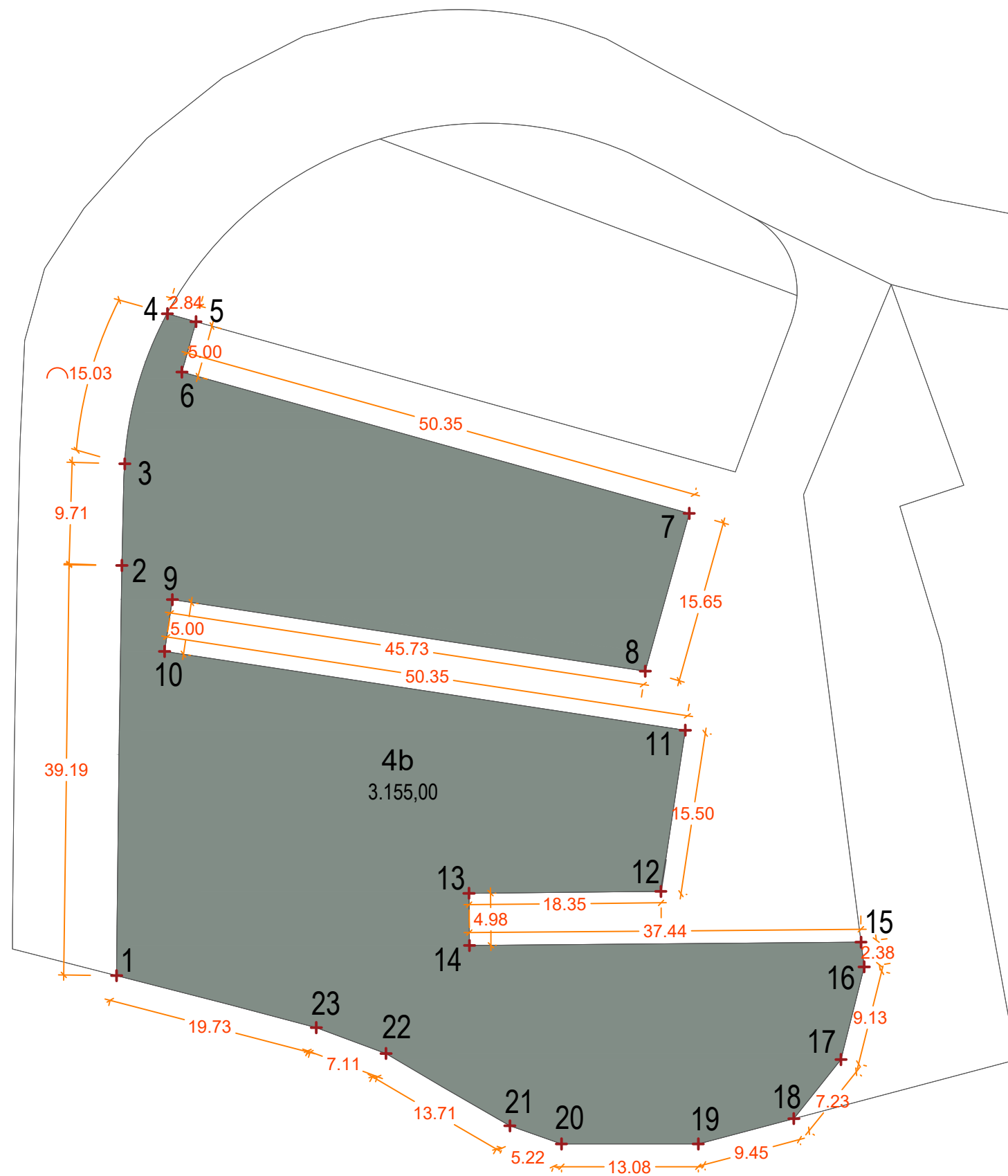
**10**

**plànol**

**FINQUES  
PARCEL·LES RESULTANTS  
PARCEL·LA 2**

<b>Parcel·la</b>	<b>superfície</b>
4bHP parcel·la 1 12,13%	1.035,88 m2
4b parcel·la 2 36,96%	3.155,00 m2
V1 parcel·la 3 21,42%	1.828,32 m2
V2 parcel·la 4 16,86%	1.439,72 m2
ZV 1 parcel·la 5 10,01%	854,92 m2
ZV 2 parcel·la 6 2,62%	223,65 m2
<b>Àmbit -</b>	<b>8.537,50 m2</b>

**resum**



<b>UTM</b>
1 X=423462.4416 Y=4606030.7916
2 X=423462.9433 Y=4606069.9791
3 X=423463.2236 Y=4606079.6872
4 X=423467.2968 Y=4606094.0313
5 X=423470.0290 Y=4606093.2709
6 X=423468.6883 Y=4606088.4540
7 X=423517.1944 Y=4606074.9529
8 X=423512.9968 Y=4606059.8722
9 X=423467.7803 Y=4606066.7118
10 X=423467.0325 Y=4606061.7680
11 X=423516.8162 Y=4606054.2376
12 X=423514.4861 Y=4606038.8333
13 X=423496.1393 Y=4606038.6544
14 X=423496.1843 Y=4606033.6696
15 X=423533.6193 Y=4606033.9919
16 X=423533.9225 Y=4606031.6335
17 X=423531.7098 Y=4606022.7736
18 X=423527.1967 Y=4606017.1285
19 X=423518.0575 Y=4606014.7125
20 X=423504.9775 Y=4606014.7125
21 X=423500.0475 Y=4606016.4425
22 X=423488.2075 Y=4606023.3525
23 X=423481.5375 Y=4606025.8225

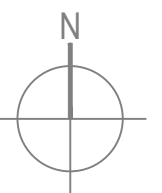
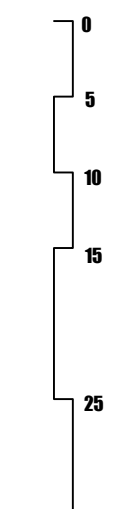
**resum**

**arquitecte**

**miguel  
Domingo** arquitecte

**visat**

**escala  
1/500**



**maig 2020**

**11**

**plànol**

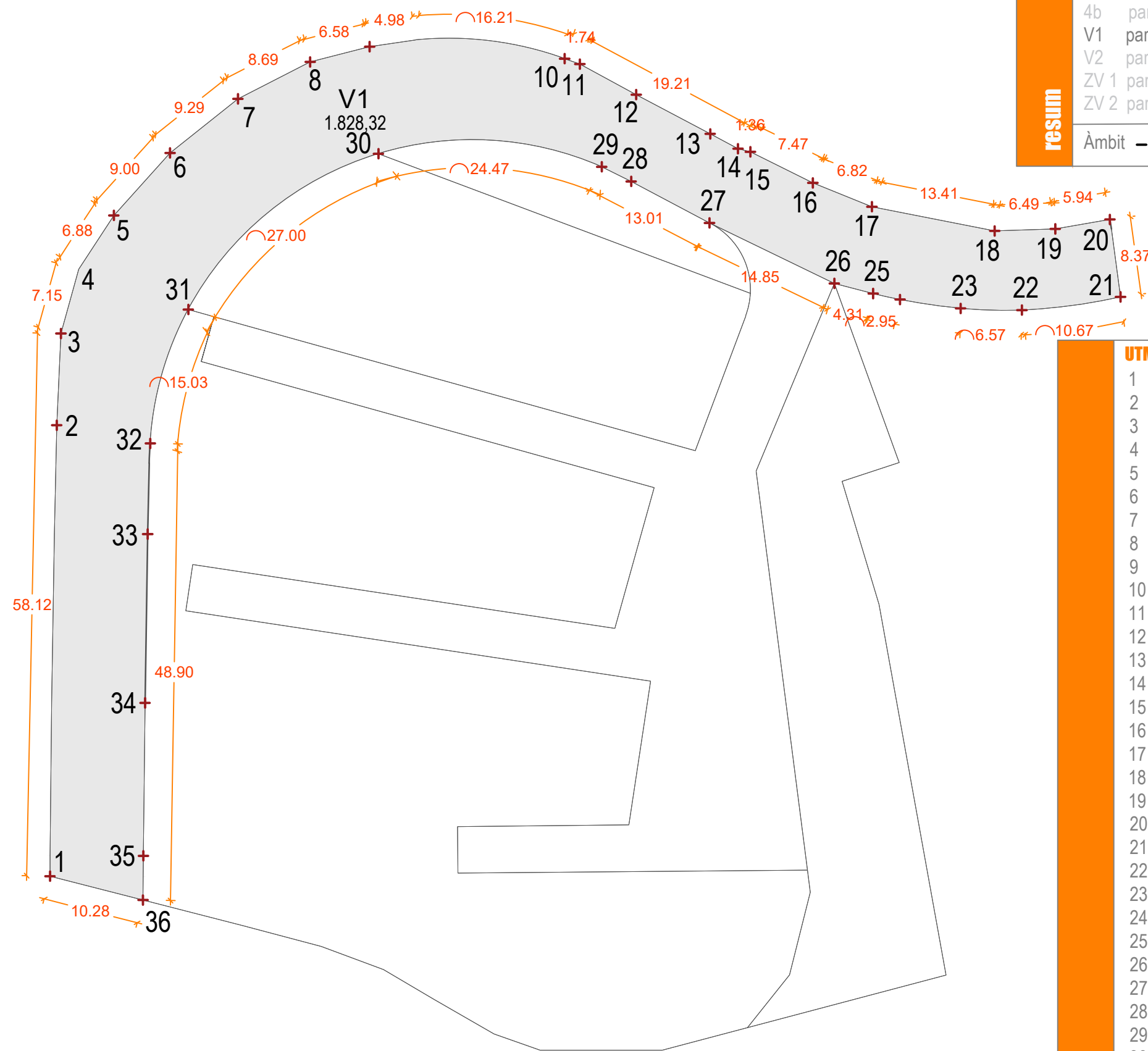
**FINQUES  
PARCEL·LES RESULTANTS  
PARCEL·LA 3**

Parcel·la	superfície
4bHP parcel·la 1	12,13% 1.035,88 m2
4b parcel·la 2	36,96% 3.155,00 m2
V1 parcel·la 3	21,42% 1.828,32 m2
V2 parcel·la 4	16,86% 1.439,72 m2
ZV 1 parcel·la 5	10,01% 854,92 m2
ZV 2 parcel·la 6	2,62% 223,65 m2
Àmbit -	8.537,50 m2

**RESUM**

**UTM**

- 1 X=423452.4830 Y=4606033.3488
- 2 X=423453.2010 Y=4606081.6390
- 3 X=423453.6520 Y=4606091.4590
- 4 X=423455.5670 Y=4606098.3490
- 5 X=423459.3170 Y=4606104.1120
- 6 X=423465.3420 Y=4606110.8000
- 7 X=423472.6110 Y=4606116.5910
- 8 X=423480.3550 Y=4606120.5410
- 9 X=423486.7230 Y=4606122.1790
- 10 X=423507.6087 Y=4606120.8972
- 11 X=423509.2410 Y=4606120.3070
- 12 X=423515.2760 Y=4606117.0420
- 13 X=423523.2080 Y=4606112.8390
- 14 X=423526.1830 Y=4606111.2480
- 15 X=423527.5060 Y=4606110.9170
- 16 X=423534.1970 Y=4606107.5890
- 17 X=423540.5280 Y=4606105.0400
- 18 X=423553.6810 Y=4606102.4410
- 19 X=423560.1640 Y=4606102.6610
- 20 X=423566.0175 Y=4606103.6693
- 21 X=423567.1561 Y=4606095.3814
- 22 X=423556.5922 Y=4606093.9728
- 23 X=423550.0241 Y=4606094.1461
- 24 X=423543.5365 Y=4606095.1001
- 25 X=423540.6630 Y=4606095.7430
- 26 X=423536.4951 Y=4606096.8265
- 27 X=423523.1289 Y=4606103.3041
- 28 X=423514.7364 Y=4606107.7498
- 29 X=423511.5841 Y=4606109.3116
- 30 X=423487.6618 Y=4606110.7086
- 31 X=423467.2968 Y=4606094.0313
- 32 X=423463.2236 Y=4606079.6872
- 33 X=423462.9433 Y=4606069.9791
- 34 X=423462.6602 Y=4606051.9025
- 35 X=423462.4825 Y=4606035.5256
- 36 X=423462.4416 Y=4606030.7916



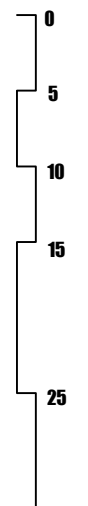


arquitecte

**miguel**  
**Jominguo** arquitecte

visat

escala  
**1/500**

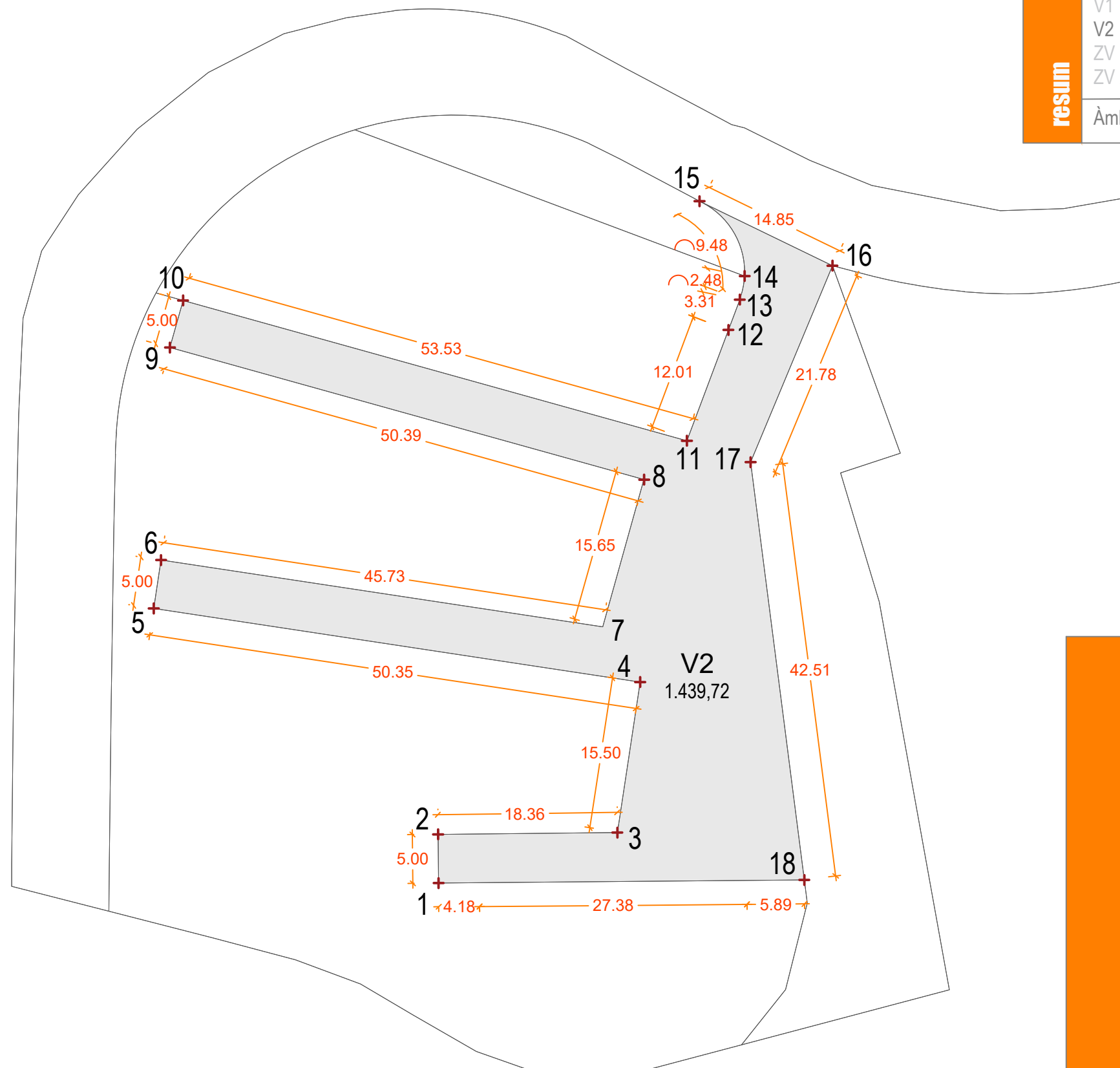


maig 2020

**12**

plànol

**FINQUES**  
**PARCEL·LES RESULTANTS**  
**PARCEL·LA 4**



Parcel·la		superfície
4bHP parcel·la 1	12,13%	1.035,88 m2
4b parcel·la 2	36,96%	3.155,00 m2
V1 parcel·la 3	21,42%	1.828,32 m2
V2 parcel·la 4	16,86%	1.439,72 m2
ZV 1 parcel·la 5	10,01%	854,92 m2
ZV 2 parcel·la 6	2,62%	223,65 m2
Àmbit	-	8.537,50 m2

resum

UTM	X	Y
1	X=423496.1823	Y=4606033.6687
2	X=423496.1393	Y=4606038.6544
3	X=423514.4861	Y=4606038.8333
4	X=423516.8162	Y=4606054.2376
5	X=423467.0325	Y=4606061.7680
6	X=423467.7803	Y=4606066.7118
7	X=423512.9968	Y=4606059.8722
8	X=423517.1944	Y=4606074.9529
9	X=423468.6883	Y=4606088.4540
10	X=423470.0290	Y=4606093.2709
11	X=423521.6029	Y=4606078.9159
12	X=423525.8523	Y=4606090.2527
13	X=423527.0150	Y=4606093.3545
14	X=423527.5143	Y=4606095.7703
15	X=423522.8958	Y=4606103.4170
16	X=423536.4951	Y=4606096.8265
17	X=423528.1244	Y=4606076.7241
18	X=423533.6193	Y=4606033.9919

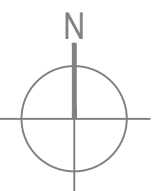
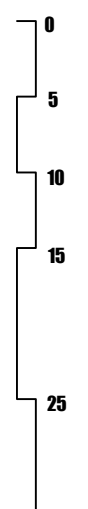
resum

**arquitecte**

**miguel  
Domingo** arquitecte

**visat**

**escala  
1/500**



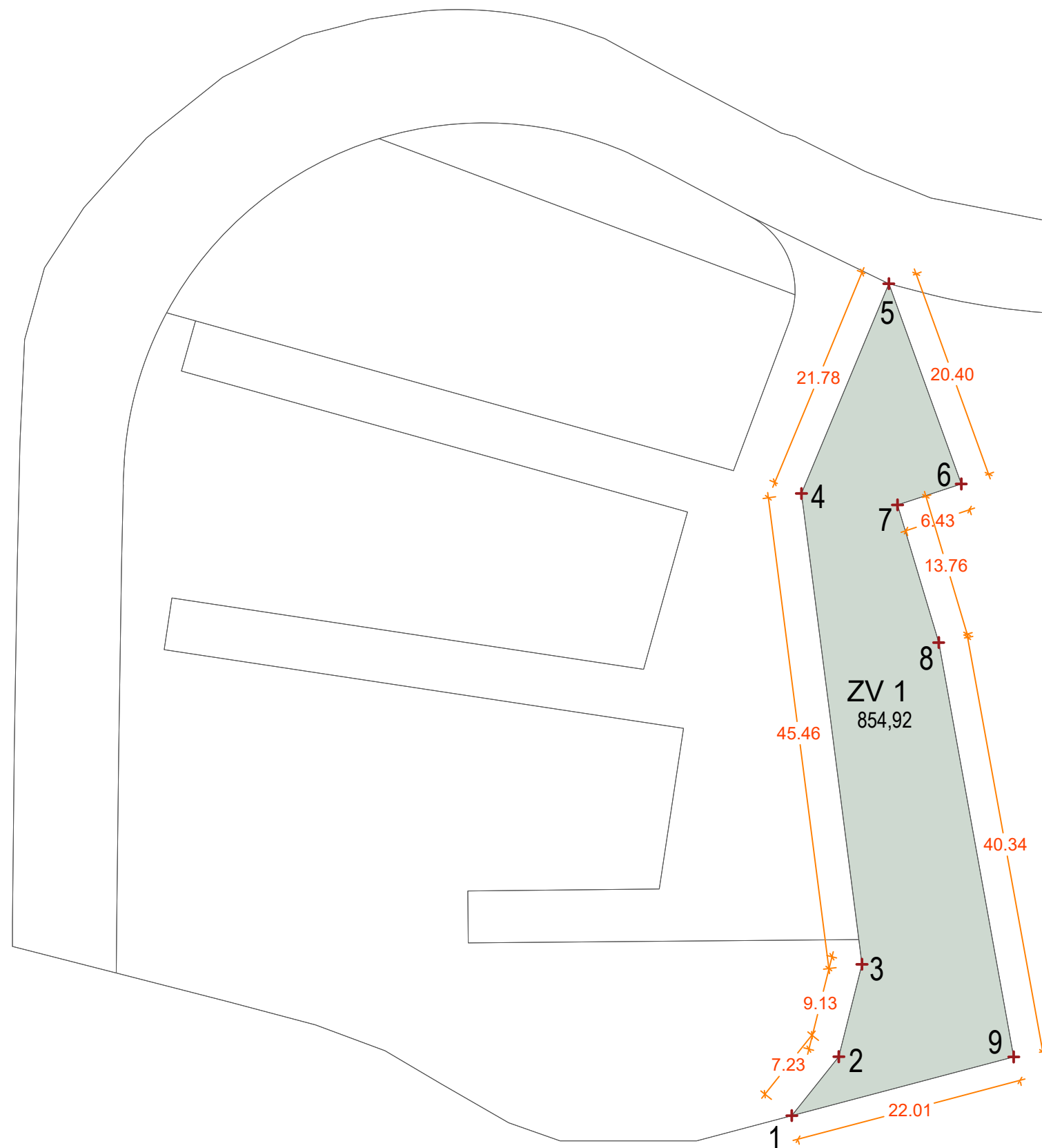
**maig 2020**

**13**

**plànol**

**FINQUES  
PARCEL·LES RESULTANTS  
PARCEL·LA 5**

<b>Parcel·la</b>	<b>superfície</b>
4bHP parcel·la 1 12,13%	1.035,88 m2
4b parcel·la 2 36,96%	3.155,00 m2
V1 parcel·la 3 21,42%	1.828,32 m2
V2 parcel·la 4 16,86%	1.439,72 m2
ZV 1 parcel·la 5 10,01%	854,92 m2
ZV 2 parcel·la 6 2,62%	223,65 m2
Àmbit -	8.537,50 m2



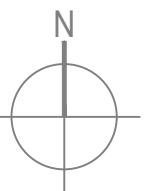
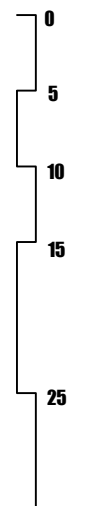
<b>UTM</b>
1 X=423527.1967 Y=4606017.1285
2 X=423531.7098 Y=4606022.7736
3 X=423533.9225 Y=4606031.6335
4 X=423528.1244 Y=4606076.7241
5 X=423536.4951 Y=4606096.8265
6 X=423543.4380 Y=4606077.6420
7 X=423537.3323 Y=4606075.6344
8 X=423541.2789 Y=4606062.4487
9 X=423548.4717 Y=4606022.7527

arquitecte

**miguel**  
**Jominguo** arquitecte

visat

escala  
**1/500**

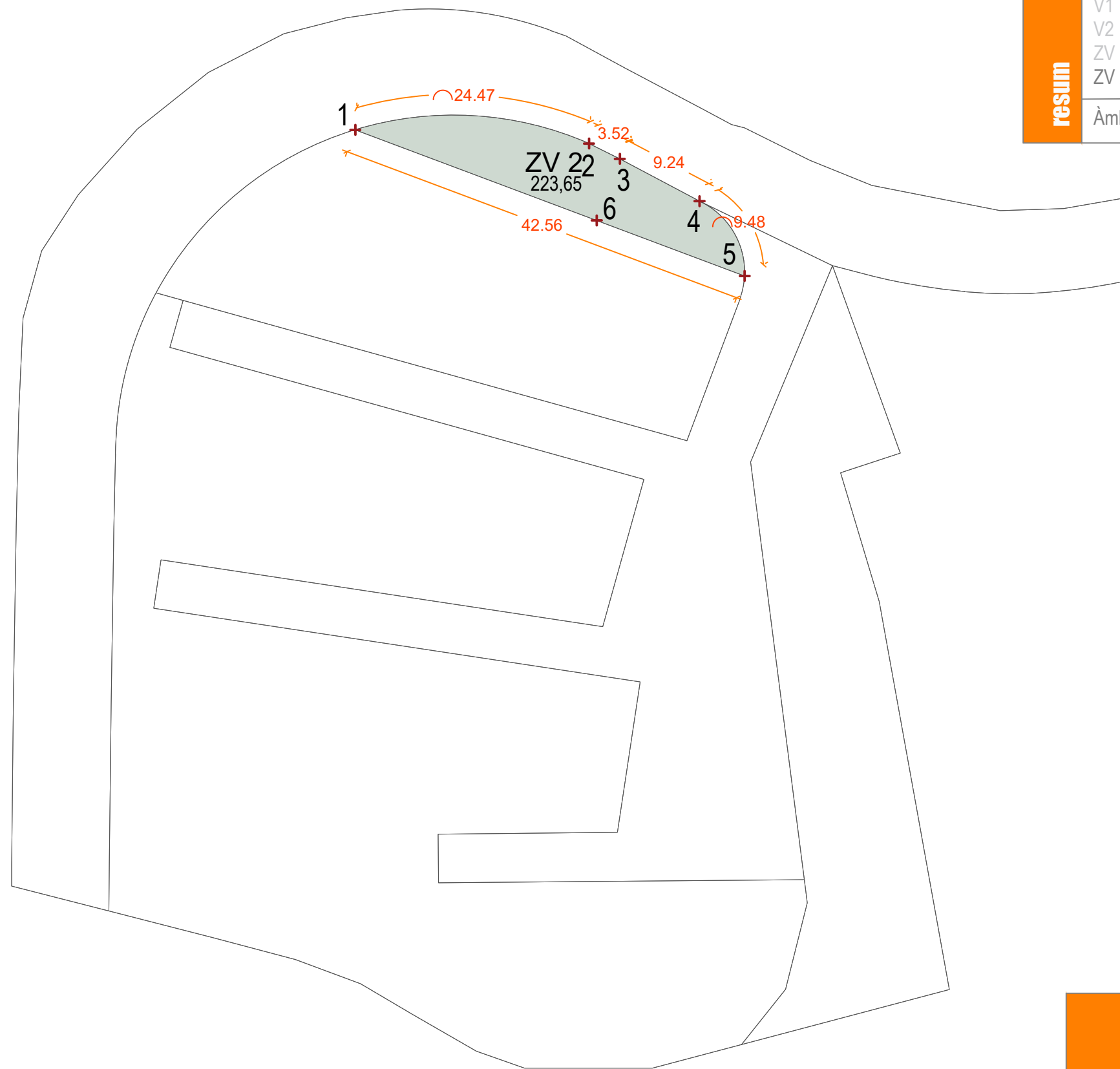


maig 2020

**14**

plànol

**FINQUES**  
**PARCEL·LES RESULTANTS**  
**PARCEL·LA 6**

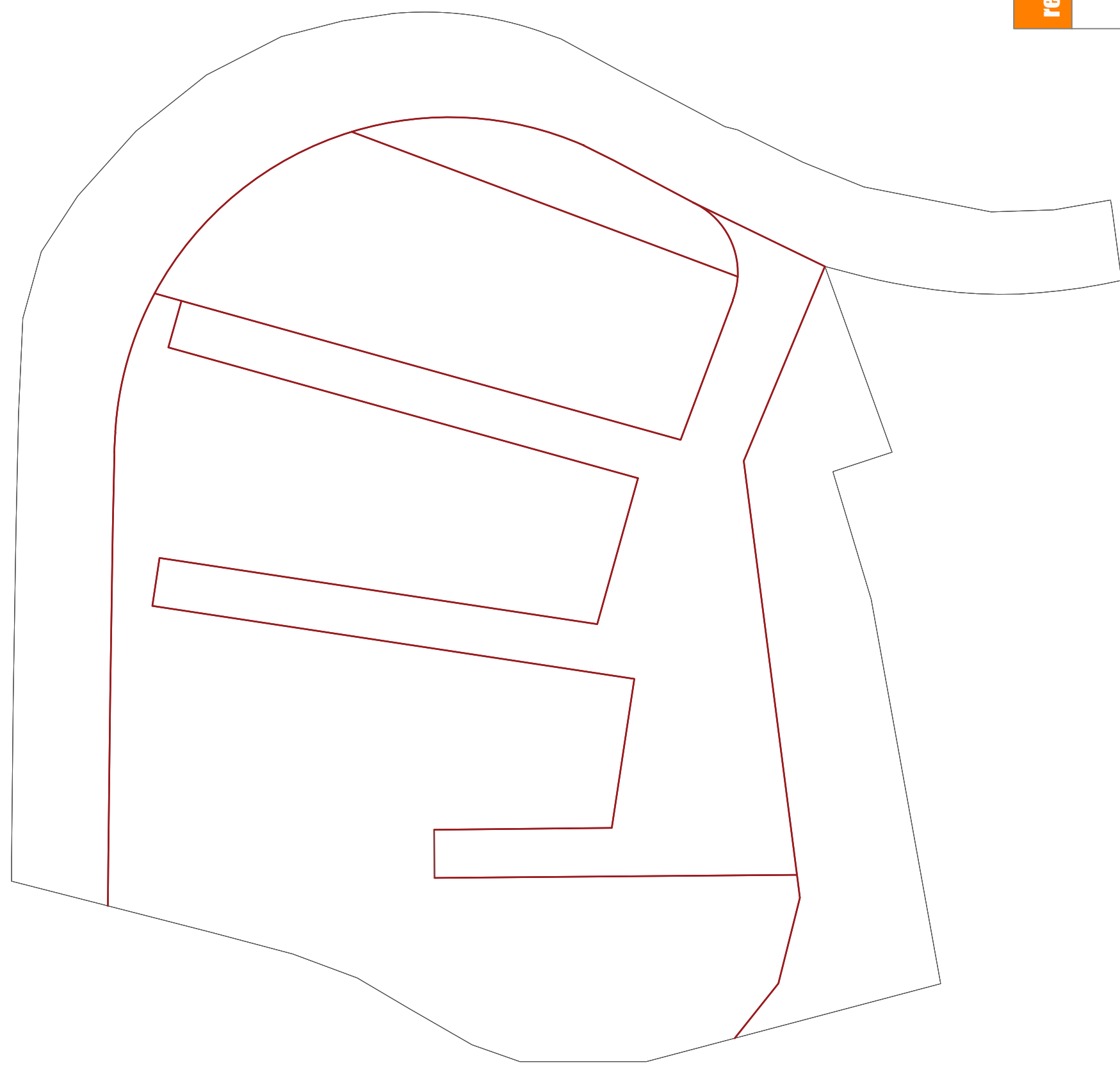


Parcel·la		superfície
4bHP parcel·la 1	12,13%	1.035,88 m2
4b parcel·la 2	36,96%	3.155,00 m2
V1 parcel·la 3	21,42%	1.828,32 m2
V2 parcel·la 4	16,86%	1.439,72 m2
ZV 1 parcel·la 5	10,01%	854,92 m2
ZV 2 parcel·la 6	2,62%	223,65 m2
Àmbit -		8.537,50 m2

resum

UTM
1 X=423487.6618 Y=4606110.7086
2 X=423511.5841 Y=4606109.3116
3 X=423514.7364 Y=4606107.7498
4 X=423522.8958 Y=4606103.4170
5 X=423527.5143 Y=4606095.7703
6 X=423512.3734 Y=4606101.4457

resum



**RESUMI**

**Parcel·la**

Aportada ———

Resultant ———

**OPERACIÓ JURÍDICA MM19-20**  
**COMPLEMENTÀRIA**  
**DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**  
**CAN CARNER SUD**  
**CASTELLAR DE VALLÈS**

**promotor**  
**METROVACESA SUELO**  
**Y PROMOCION, S.A.**

**arquitecte**

**miguel**  
**domingo** arquitecte

**visat**

**escala**  
**1/500**

**maig 2020**

**15**

**plànol**

**SUPERPOSICIÓ**  
**PARCEL·LES RESULTANTS**  
**PARCEL·LES APORTADES**