DILIGÈNCIA: Aprovat DEFINITIVAMENT per la Junta de Govern Local en sessió de data 22 de juny de 2022.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA CARRER HUELVA CORNELLÀ DE LLOBREGAT

JULIOL 2021

INDEX

1.- Memòria justificativa

1.1. Antecedents administratius i objecte de la reparcel·lació. Bases legals.
1.2. Descripció del planejament que s'executa.
1.3. Situació i paràmetres del polígon d'actuació.
1.4. Béns i drets indemnitzables.
1.5. Dret de reallotjament i trasllat d'activitats
1.6. Càlcul de la cessió de l'aprofitament urbanístic
1.7. Pressupost provisional de les despeses i finançament de la urbanització.

2.- Finca aportada

2.1 Relació nominal de propietari i d'interessat.
2.2 Descripció, situació i informació de la finca aportada.
2.3 Compliment del que disposa l'article 7.3 del reial decret del 4 de juliol de 1997.
2.4 Tractament de les càrregues i dels gravàmens. Cancel·lació i trasllat.

3.- Finques resultants

3.1 Criteris de valoració i d'adjudicació de la finques resultants.
3.2 Finques resultants.
3.3 Exempcions fiscals.

4.- Quadres i compte de liquidació provisional

5.- Annexos

I Informació Registral.
II Informe de valoració de referència.
III Reportatge fotogràfic.

6.- Plànols

I1 Situació
I2 Estat Actual
I3 Planejament Vigent
I4 Finca Aportada
I5 Superposició planejament vigent i finques aportades
O1 Finques Resultants
a) Zones
b) Sistemes
O2 Superposició Finques Aportades i Resultants
O3 Finques resultants. Representació georeferenciada

1 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

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

1.1.1 Antecedents administratius i objecte de la reparcel·lació

En data 12 de gener de 2015, el Conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre aprovar definitivament la *MPGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat*, resolució publicada al DOGC de 10.03.2015.

La MPGM delimita diversos sectors de planejament urbanístic (PMU1 - Siemens-Elsa, PMU2- Plàsmica, PMU 3 Millàs, PMU 4-Fira, PMU5- Silici-Rosselló-Caldereria, PMU 7 – Tintes Especiales, PMU 8 – Plaça Catalunya-Enamorats); tres PAU (PAU C/ Huelva, PAU HOC, PAU Av. De les Flors); tres àmbits d'actuació aïllada (per a l'obtenció de sistemes Enamorats, de dotació Passatge Gelabert i Av. de les Flors; i un Pla Especial d'Infraestructures per a la distribució dels costos generats per la nova xarxa viària i el sanejament de caràcter local.

La memòria de la MPGM conté els objectius i la descripció de la proposta que preveu per a cadascun dels eixos i àmbits, referits, en síntesi en la reordenació dels usos industrials, residencials i els sistemes per tal que serveixin als habitants de la ciutat, reubicant-los:

1) La transformació de part dels sòls industrials en aquells àmbits on la ciutat ha deixat àrees fabrils obsoletes o de caràcter perifèric.
2) La implantació de l'activitat productiva d'oficines i comerç com element frontissa entre la residència i la industria productiva o d'emmagatzematge.
3) La consolidació del teixit tradicional dels nuclis històrics.
4) La distribució racional dels sistemes d'espais lliures i equipaments en base a l'estructura urbana i als usos del teixit on se situen, intentant, en la mesura de lo possible, reduir els dèficits de sistemes dels barris situats per sobre la línia del FFCC.

A tal efecte, la MPGM delimita el polígon d'Actuació Urbanística PAU c/Huelva que és objecte d'aquest instrument de gestió i que abasta un àmbit situat al barri del Pedró, en el límit de terme amb Sant Joan Despí, i hi proposa l'obertura d'un nou vial i la implantació d'una edificabilitat neta ajustada a les necessitats funcionals industrials.

L'obertura del nou vial que connecta el carrer Sevilla amb la carretera d'Esplugues i la seva connexió amb la vialitat prevista en aquest PAU s'haurà de concretar i desenvolupar mitjançant un Pla Especial d'Infraestructures de redacció municipal. El Pla Especial d'Infraestructures es tramitarà prèviament o de forma conjunta amb el projecte d'urbanització i establirà les fases d'execució en coherència amb el desenvolupament dels polígons i sectors delimitats.

El Pla especial d'infraestructures-1 està en fase de tramitació. Ha estat aprovat inicialment per Acord de la Junta de Govern Local de 31.07.2020 i publicat al BOP de 14.09.2020, sotmès a informació pública, resoltes les al·legacions i entrat a l'Ajuntament per a la seva aprovació provisional.

El planejament vigent destina l'àmbit del carrer de Huelva a usos industrials amb un sostre de 4.665m²st.

La finalitat de la delimitació del Polígon d'actuació urbanístic és definir la parcel·la objecte de transformació, les cessions de sòls públics destinats a vial i la concreció de la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, en el cas d'increment d'aprofitament per increment de la intensitat d'ús.

La MPGM es va tramitar en paral·lel amb El Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) del municipi de Cornellà de Llobregat, aprovat pel conseller de Territori i Sostenibilitat el 27.01.2015 i publicat al DOGC de 25.03.2015. Inclou el PAU c/Huelva com a àmbit de desenvolupament pendent de gestió i d'urbanització, amb un calendari de 4 anys, a l'article *7.Àmbit d'actuació. Programació* de les seves NNUU.

Les actuacions urbanístiques sobre les quals el PAUM estableix els criteris d'intervenció de l'administració amb l'objectiu de generar activitat econòmica en el municipi correspon als àmbits de planejament derivat i, figures de gestió delimitades pel planejament general i a les definides per la Modificació del Pla General Metropolità de diversos àmbits.

Així, el PAUM de Cornellà de Llobregat es redactà per tal de definir la política municipal en matèria de sòl i habitatge per els sis anys propers d'acord amb els articles 60 i 61 del TRLU, DL 1/2010 de 03 d'agost i la incorporació de les modificacions de la Llei 3/2012 de 22 de febrer que defineix la finalitat i el contingut. La iniciativa i formulació del document de PAUM és publica mitjançant les tasques de planejament de l'empresa de promoció social, urbana i econòmica de Cornellà de Llobregat (PROCORNELLÀ).

Així, l'article 6 del PAUM diu:

"En el marc de les competències atribuïdes a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat aquest actuarà directament com administració actuant o indirectament a través de l'empresa pública PROCORNELLÀ com a pròpiament administració actuant o propietària de sòl. Així mateix els plans establiran el sistema d'actuació dels Polígons d'Actuació Urbanística Municipal i la voluntat de complimentar les prioritats de desenvolupaments fixades."

En coherència amb el planejament vigent i donades aquestes circumstàncies, l'adjudicació del 10% de l'aprofitament urbanístic queda adscrita com a Patrimoni Públic de sòl i habitatge a ProCornellà com Administració actuant, en els termes que es deixarà exposat.

1.1.2 Bases legals

L'àmbit de reparcel·lació és propietat única de l'Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà, S.A. i el planejament vigent (art. 7 de les NNUU de la *MPGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat*) estableix que el sistema d'actuació és la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. A tal efecte, el present projecte de reparcel·lació està regulat als art. 130 i ss del TRLU i 167 i 170 i ss del RLU.

En aquest sentit, tal i com preveu l'article 167 del RLU, en cas de propietari únic són d'aplicació l'apartat 1 i 2 de l'article 164 de reparcel·lació voluntària, de manera que mitjançant l'atorgament d'escriptura pública i sense la necessitat d'aprovació inicial, la proposta de reparcel·lació voluntària s'ha de sotmetre a informació pública.

Així mateix, tal i com determina l'article 130.2.a) del TRLU, en cas de propietari únic no és obligatòria la constitució de junta de compensació.

El present projecte de reparcel·lació s'ha de tramitar segons el procediment establert a l'art. 119 i ss del TRLU, essent l'Administració actuant l'empresa pública ProCornellà (Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà, S.A.), segons es va designar per acord del Ple municipal de 25.06.2020, en la seva condició d'administració urbanística especial.

Els aspectes formals i substantius del present Projecte de reparcel·lació es regulen pels articles 119 i concordants del TRLU i articles 130 a 163 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i el seu objectiu és l'assoliment de les finalitats establertes a l'article 130 del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

> a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística.
> b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
> c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a persones privades com a l'administració actuant d'acord amb el deure legal de cessió de sòl amb aprofitament.
> d) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb l'establert en el planejament.
> e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables.

El present Projecte de reparcel·lació té el contingut exigit als articles 144 a 150 del RLU, concretament:

a) Memòria justificativa
b) Relació de finques aportades i relació de propietaris
c) Finques resultants
d) Compte de liquidació provisional
e) Documentació gràfica
f) Annexos

1.2 DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA

La *MPGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat* delimita el PAU c/Huelva, que abasta els terrenys on se situa una nau sense ús. La proposta de modificació defineix l'àmbit d'actuació com *els terrenys consolidats amb usos industrials afectats en part per a la previsió de la nova obertura del c/ Huelva fins a connectar-se amb la nova via que estructura els sectors PMU2 i PMU5 àmbit nord. L'obertura del nou vial que connecta el carrer Sevilla amb la carretera d'Esplugues i la seva connexió amb la vialitat prevista en aquest PAU es concretarà i desenvoluparà mitjançant un Pla Especial d'Infraestructures de redacció municipal.*

A continuació es reprodueix la fitxa del PAU-c/Huelva que conté l'art.7.1 de les NNUU de la *MPGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat*:

PAU C/ Huelva

Les determinacions normatives de Polígon d'Actuació Urbanística són:

Superfície Àmbit:	**4.665**	**m2**
Sistemes:	**1.520**	**m2**
Sistema viari bàsic (5)	755	
Sistema viari-aparcaments (5p)	765	
Zones:	**3.145**	**m2**
Industrial (22a)	3.145	
Sostre:	**4.665**	**m2**
Industrial (22a)	4.665	

Ús:	Industrial, d'acord amb l'establert als articles 286, 311 i concurrents de les NNUU del PGM
Ocupació:	Volumetria consolidada i definida en els plànols d'ordenació
Parcel·la mínima:	300m2 de superfície i façana mínima de 10m.
Alçada màxima:	10m (B+1)
Nombre màxim d'establiments:	1 establiment / parcel·la.
Aparcament:	En cas de substitució de l'edificació es garantirà un aparcament per cada 100m2st. En el supòsit de manteniment de l'edificació, el PAU resta excepte d'implantar reserva d'aparcament en tant no hi ha espai material per a la seva implantació.
Característiques de la Urbanització:	Els espais lliures s'Urbanitzarà com a àrees pavimentades. En aquest espais es podran implantar C.T sempre i quan no superi el 5% del sòl.
Sistema d'Actuació:	Reparcel·lació modelatitat compensació bàsica.
Cessió d'apu:	Cessió del 10% d'apu d'acord amb l'increment de la intensitat de l'ús industrial
Planejament derivat	Mitjançant un PMU es podrà preveure la transformació del sostre assignat a usos comercials i/o oficines sempre i quan es cedeixi una superfície mínima de 500m2 espais lliures i es fixi la cessió del 10% d'apu que podrà ser dinerària. A tal efecte el PMU2 podrà incloure el present àmbit dins de l'ordenació del sector.

Ordenació de l'edificació

D'altra banda, la fitxa del *PAUM* inclou la programació del PAU c/Huelva a l'article 7 de la normativa urbanística, en concret:

Ambit	Sector/Polígon	Planejament	ús	Sostre Total	Iniciativa	Actuació	Calendari
Surís- Fonsanta							
	P3 Soler i Cortada	2006/23391	Hab.	8.749m2	Pública	Urbanització	4anys
	P4 Priorat	2006/23391	Hab.	9.106m2	Privada	Gestió	6anys
	PA1 Masia Fatjó	2007/30170	Hab.	6.047,10m2	Privada	Execució	2anys
	PA2 Masia Fatjó	2007/30170	Hab.	5.833,53m2	Privada	Urbanització	6anys
	PAU Cetaqua	2011/45802	Eq.	8.235m2	Privada	Urbanització	2anys
Destraleta							
	Hab. Dotacional E	2006/25081	Hab.		Pública	Projectes	6anys
	Hab. Dotacional O	2006/25081	Hab.		Pública	Projectes	6anys
Centre- Riera							
	PMU7 Tintes	MPGM	Hab.	32.613,00m2	Pública	Planej-Gestió-PU	2anys
	PMU8 Pl.Enamorats-Catalunya	MPGM	Cm-E.	11.320,00m2	Privada	Planej-Gestió-PU	2anys
	AA Enamorats	MPGM	z.v.		Pública	Gestió	6anys
	AAD Pg.Gelabert	MPGM	Hab	NNUU	Privada	Gestió	6anys
Ribera							
	PAU HOC	MPGM	Hab-Com.	15.000m2	Privada	Gestió-PU	2anys
	AAD Delfos	MPGM	Eq.	1m2/m2	Privada	Gesió-PU	2anys
Almeda							
	PAU I Millàs	2006/25081	Hab.		Pública	Execució	2anys
	PMU1 Alps	2011/43624	Of	8.454,50m2	Privada	Execució	4anys
	PMU2 Crta L'H	2011/43624	Of-Hot	10.000m2	Privada	Gestió-PU	4anys
	PAU3a Pg Alps	2011/43624	Of-Ind	31.456,51m2	Privada	Planej-Gestió-PU	2anys
	PAU3b Pg Alps	2011/43624	Of-Ind	6.635,00m2	Privada	Gestió-PU	4anys
	PAU3c Pg Alps	2011/43624	Of-Ind	3.500,00m2	Privada	Planej-Gestió-PU	2anys
	PMU 14b	1990/01362	Hab	**1,2m2/m2**	Privada	Planej-Gestió-PU	6anys
	UA4 Almeda	1990/01362	Hab	3.780,00m2	Privada	Execució	2anys
	AA Almeda	1990/01362	Vial		Pública	Gestió-PU	6anys
	PE B3 WTC	2003/09497	Of	10.005,00m2	Privada	Planej-Gestió-PU	4anys
	PMU4 Fira	MPGM	Of-Ind	27.236,00m2	Pública	Execució 1F	2anys
	PMU5 Silici-Ross-Cald	MPGM	Of-Cm	55.140,00m2	Privada	Planej-Gestió-PU	2anys
	PMU3 Millàs	MPGM	Hab.	18.879,00m2	Pública	Planej-Gestió-PU	2anys
	UA1 Sud	1999/02396	Hab.	2.580m2	Privada	Gestió-PU	6anys
	UA6 Almeda	1999/02397	Hab.	5.206m2	Privada	Gestió-PU	6anys
Famades-Est							
	Hab. Dotacional Famades	2006/25081	Hab.		Pública	Execució	6anys
	UA 1	2002/4249	Ind.	27.150m2	Privada	Planej-Gestió-PU	6anys
	UA 2	2002/4249	Equip.	13.872m2	Privada	Planej-Gestió-PU	6anys
El Pedró							
	PA1 Nord OSH	2006/25785	Hab.	855m2	Pública	Gestió-PU	6anys
	PA2 Sud OSH	2006/25785	Hab.	4.127m2	Pública	Gestió-PU	6anys
	PA3 JF- Illa Est	2006/25785	Hab.	1.780m2	Pública	Gestió-PU	6anys
	PA4 M. Thomas	2006/25785	Hab.	4.180m2	Privada	Gestió-PU	6anys
	PA6 Bagaria Sud	2006/25785	Hab.	760m2	Privada	Gestió-PU	6anys
	PAU1 Bag-Alstom	2009/37719	Hab	38.401m2	Privada	Exec.	6anys
	PMU Allenrock	2012/49451	Of-Cm-Eq	1.200m2	Privada	Gestió-PU	6anys
	PMU 1 Siemens-Elsa	MPGM	Hab.	43.318,00m2	Pública	Planej-Gestió-PU	4anys
	PMU2 Plàsmica	MPGM	Hab.	65.355,00m2	Pública	Planej-Gestió-PU	2anys
	PEI1 Obertura c/Plàsmica	MPGM	Sist		Pública	Planej-Gestió-PU	2anys
	PE Ripollet	2003/08230	Ind.	18.108m2	Privada	Gestió-PU	6anys
	PAU C/ Huelva	MPGM	Ind	4.665,00m2	Privada	Gestió-PU	4anys
	AAD Av. les Flors	MPGM	Hab.	NNUU	Privada	Gestió-PU	6anys
	PAU Av les Flors	MPGM	Hab.	2.210,00m2	Privada	Gestió-PU	4anys
	PA2a (ctra.d'Esplugues)	2005/19508	Of-Cm	6.545m2	Privada	Exec.	2anys
La Gavarra							
	PAU2 Cimena Pisa	2009/37719	Hab.	9.800m2	Pública	Execució	4anys
	PAU1 Cinema Sandor	2010/42662	Hab.	6.447m2	Privada	Gestió-PU	6anys
	PAU2 Av Electr.	2010/42662	Hab.	7.955m2	Pública	Gestió-PU	4anys
	PAU3 Palau/Muntades/Montesa	2010/42662	Hab.	10.630m2	Pública	Gestió-PU	4anys
St Ildefons							
	PEI Sanejament Eix Central	MPGM	Sist		Pública	Redacció	6anys

Finalment, el Pla Especial d'Infraestructures, aprovat inicialment el de 31 de juliol de 2020 i entrat per registre per a la seva aprovació provisional en data 31 de maig de 2021, entre d'altres, assigna les càrregues d'urbanització de la vialitat que corresponen al polígon del carrer Huelva en base als aprofitament assignats i d'acord amb la l'article 1 de la normativa i el plànol de distribució que es detalla a continuació.

"Art.1.- Les obres bàsiques i complementàries d'urbanització del vial central de la Plàsmica, prolongació del carrer de la Miranda es distribueix per cadascun dels sectors que hi confronten segons les determinacions següents:

Pla de Millora Urbana de la Plàsmica (PMU 2).- *Obertura i urbanització segons les determinacions gràfiques del plànol O1, en concret:*

a. *Les obres bàsiques i complementaries de la vialitat inclosa dins de l'àmbit del sector de la Plàsmica, llevat de la vorera situada en la cruïlla entre el carrer de Huelva i el nou vial.*

b. *Les obres bàsiques i complementaries de la totalitat de la prolongació del carrer de la Miranda incloses en l'àmbit del sector del Pla de millora urbana Silici-Rosselló-Caldereria amb excepció de la vorera nord.*
c. *L'aportació d'un màxim de 18.942€ del PEC (26,60%) sense IVA per a l'execució de la calçada del carrer de Huelva.*

Pla de Millora Urbana Silici-Rosselló-Siemens (PMU 5).- *Obertura i urbanització segons les determinacions gràfiques del plànol O1, en concret:*

a. *La vorera nord del vial prolongació del carrer de la Miranda en el tram inclòs en l'àmbit del Pla de millora urbana Plàsmica, en l'àmbit el Pla de millora urbana Silici-Rosselló-Caldereria i les voreres nord i sud de l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística-Huelva.*
b. *L'aportació d'un màxim de 2.835€ del PEC (3,99%) sense IVA per a l'execució de la calçada del carrer de Huelva.*

Polígon d'Actuació Urbanística carrer Huelva.- *Obertura i urbanització segons les determinacions següents:*

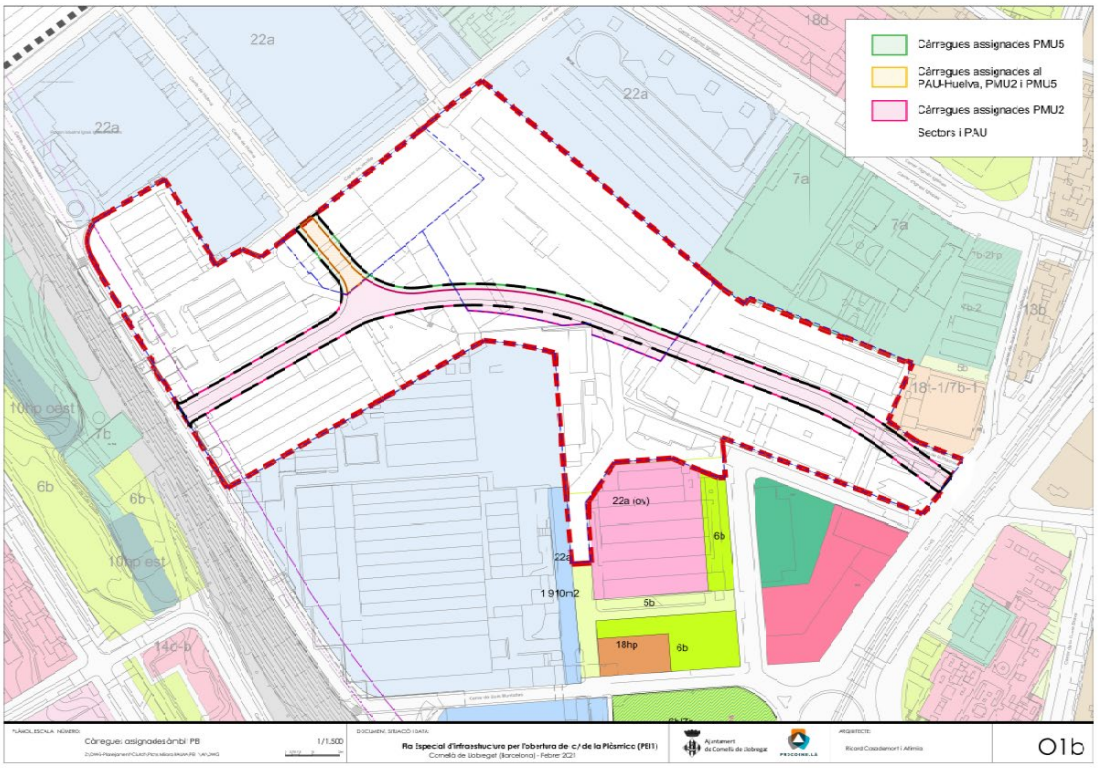
a. *L'aportació d'un màxim de 49.424€ PEC (69,41%) sense IVA corresponents a part de la calçada del carrer de Huelva.*

Les àrees d'aparcament no estan incloses en el repartiment del present Pla especial d'infraestructures. Transitòriament es podran admetre usos provisionals sense ultrapassar un màxim d'un sexenni des de l'aprovació definitiva de l'aprovació d'aquest Pla especial d'infraestructures.

Art.2.-Pla d'Etapes
El desenvolupament del Pla especial d'infraestructures per a l'obertura del C/ de la Plàsmica (Pla especial d'infraestructures1) es durà a terme vinculant la distribució de costos al desenvolupament dels plans de millora urbana i polígon d'actuació urbanística inclosos. A tal efecte, s'estableixen dues etapes:

- *1a etapa: l'obertura del vial central confrontant amb el desenvolupament del Pla de millora urbana Plàsmica (PMU2) i l'obertura, com mínim, de la calçada del carrer de de Huelva.*
- *2a etapa: la vorera confrontant a l'equipament i les voreres confrontants al carrer de Huelva.*

  L'Administració actuant es farà càrrec del desajust de costos de la urbanització del carrer de Huelva en que, a fi d'executar-la, s'assigna una aportació econòmica per a cada sector i polígon d'actuació urbanística."



Per tant, tal i com es desprèn de la normativa del Pla especial d'Infraestructures-1, se li assigna al PAU c/Huelva una despesa d'urbanització per a l'execució de la vialitat de 49.424€ PEC (69,41%) sense IVA corresponents a part de la calçada del carrer de Huelva.

La resta de despesa de vialitat fins a completar la despesa d'urbanització de 118.293€ del Pla especial d'Infraestructures-1 dins de l'àmbit del carrer de Huelva s'assigna als sectors PMU2 i PMU5 i la seva execució serà reemborsada en la gestió dels altres polígons a qui se'n faci càrrec.

1.3 SITUACIÓ I PARÀMETRES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ

L'àmbit se situa al nord oest del municipi, a la cruïlla dels carrers de Sevilla i Huelva del barri del Pedró en un entorn d'activitat industrial.

D'altra banda, tal i com s'ha exposat, la *MPGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat* delimita l'àmbit del PAU c/Huelva, que abasta els terrenys on se situa una nau sense ús en terrenys consolidats amb usos industrials afectats en part per a la previsió de la nova obertura del c/ Huelva.

Per tant, tot seguit es detalla la morfologia de l'àmbit i els paràmetres del polígon d'actuació en base a les determinacions del planejament vigent i les característiques de l'àmbit.

1.3.1 Situació

El plànol I1 Situació d'aquest Projecte de reparcel·lació indica la ubicació, els límits i l'entorn del polígon d'Actuació Urbanística PAU c/Huelva.

El Polígon d'actuació urbanística se situa al barri del Pedró, al sud del creuament dels carrers de Sevilla i Huelva en el límit amb el terme municipal de Sant Joan Despí.

L'àmbit delimitat té forma rectangular i topogràficament relativament pla amb un desnivell en sentit nord sud d'1,86m en 85m (2,2% de pendent de la cota +37,97 a +36,11) i en sentit oest est de 0,67m en 50m (1,34% de pendent de la cota +36,11 a +35,44). Està ocupat totalment per un edifici destinat a nau industrial, avui en desús que es vol mantenir llevat de l'extrem sud afectat per la vialitat. A tal efecte, cal considerar la cota del paviment acabat situat a +37,64 a fi i efecte de garantir l'accés des de la nova vialitat.
La nau existent és un volum amb estructura de pilars i jàsseres a tota alçada, llevat de l'extrem nord-oest que està dividit en dues plantes que corresponen als antics vestidors i oficines.

Cal posar de manifest que l'àmbit delimitat del Polígon d'actuació urbanística es troba dins del teixit urbà de Cornellà de Llobregat, i compta amb accés a totes les dotacions dels serveis urbanístics mínims que estableixen l'article 27.1 del TRLU.

La superposició del planejament sobre topografia actualitzada suposa que la superfície de la realitat és inferior a la de les determinacions del planejament.

	PAU-c/Huelva		Proj. Reparcel·lació	
Àmbit	**4.665,00 m²**	**100,00%**	**4.599,45 m²**	**100,00%**
Sistemes	**1.520,00 m²**	**32,58%**	**1.529,31 m²**	**33,25%**
sistema viari bàsic (clau 5)	755,00	16,18%	761,43	16,55%
sistema viari-aparcaments (clau 5p)	765,00	16,40%	767,87	16,69%
Zones	**3.145,00 m²**	**67,42%**	**3.070,14 m²**	**66,75%**
Z. Industrial (clau 22a)	3.145,00 m²		3.070,14 m²	66,75%
Sostre	**4.665,00 m²st**	**1,00**	**4.599,45 m²st**	**1,00**
St. Industrial*	4.665,00 m²st		4.599,45 m²st	0,00

En concret, l'àmbit definit a les determinacions del planejament fa 4.665m² de superfície, la realitat sobre topografia actualitzada fa 4.599,45m² de superfície i l'ajust fa 65,55m². Això significa un ajust de 1,41% en una proporció que no supera el 8%, inferior a l'establert als articles 66 i 67 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Conseqüentment, de conformitat amb el que estableix l'art. 10.1 in fine del TRLU, cal ajustar-se a la superfície real del sòl, de manera que el sostre màxim i altres paràmetres s'apliquen sobre la superfície de 4.599,45m².

1.3.2 Paràmetres urbanístics del polígon d'actuació urbanística

Les determinacions de la fitxa preveuen, entre d'altres, una parcel·la mínima de 300m² de superfície i 10m de façana. En aquets sentit, tenint en compte la dimensió de la parcel·la mínima fixada pel planejament vigent i la volumetria existent es proposen un seguit de parcel·les que poden agrupar-se en base a la funcionalitat de les activitats a implantar.

De manera que el projecte de reparcel·lació preveu jurídicament la possibilitat de sis parcel·les de superfície i façana superiors a la mínima de les quals només dues tenen porta d'accés. La resta s'hauran d'obrir en funció de la parcel·lació.

Aquestes parcel·les s'ajusten a les determinacions de la fitxa del PAU-c/Huelva que conté l'art.7.1 de les NNUU de la *MPGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat*, en concret:

	Parcel·la 1	Parcel·la 2	Parcel·la 3	Parcel·la 4	Parcel·la 5	Parcel·la 6	total P	MPGM
sòl	350,93 m²	1.203,38 m²	446,72 m²	352,65 m²	353,20 m²	363,26 m²	**3.070,14 m²**	**3.070,14 m²**
sostre	701,87 m²st	1.623,84 m²st	670,08 m²st	528,98 m²st	529,80 m²st	544,88 m²st	**4.599,45 m²st**	**4.599,45 m²st**
parcel·la	350,93 m² sup. mín: 1/300m² façana mín: 10m	1.203,38 m² sup. mín: 1/300m² façana mín: 10m	446,72 m² sup. mín: 1/300m² façana mín: 10m	352,65 m² sup. mín: 1/300m² façana mín: 10m	353,20 m² sup. mín: 1/300m² façana mín: 10m	363,26 m² sup. mín: 1/300m² façana mín: 10m	**>300 m²** sup. mín: 1/300m² façana mín: 10m	**>300 m²** sup. mín: 1/300m² façana mín: 10m
ocupació	volumetria consolidada i definida en plànol d'ordenació	volumetria consolidada i definida en plànol d'ordenació	volumetria consolidada i definida en plànol d'ordenació	volumetria consolidada i definida en plànol d'ordenació	volumetria consolidada i definida en plànol d'ordenació	volumetria consolidada i definida en plànol d'ordenació	**volumetria consolidada i definida en plànol**	**volumetria consolidada i definida en plànol**
alçada màx.	10m (B+1)	10m (B+1)	10m (B+1)	10m (B+1)	10m (B+1)	10m (B+1)	**10m (B+1)**	**10m (B+1)**
establiments	1/parcel·la	1/parcel·la	1/parcel·la	1/parcel·la	1/parcel·la	1/parcel·la	**1/parcel·la**	**1/parcel·la**
ús	industrial*	industrial*	industrial*	industrial*	industrial*	industrial*	**industrial***	**industrial***

industrial* d'acord amb l'establert a l'article 286, 311 i concurrents de les NNUU del PGM

1.4 BÉNS I DRETS INDEMNITZABLES

L'article 126.1.f) del TRLU disposa que les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones interessades amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

La possibilitat o no de conservació dels usos i edificacions preexistents correspon, en mèrits a l'article 119.4 del RLU al planejament, que fixa la seva compatibilitat amb l'ordenació que estableix. En segon terme, l'article 144.1.g) del mateix text reglamentari exigeix que la memòria de la reparcel·lació identifiqui els elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

En l'àmbit del present document s'hi ubica un edifici, d'ús industrial, preexistent i parcialment compatible amb el planejament vigent. En aquest sentit, una part de l'edificació està afectada per la vialitat prevista al planejament vigent i, per tant cal enderrocar-la i reposar la façana davant el nou vial. De manera que, a efectes d'indemnització, cal computar la part d'edifici afectada per la vialitat.

L'aprofitament que actualment existeix en aquest edifici és el mateix que li atorga el planejament, per bé que es reordena en una superfície de sòl inferior. Tanmateix, de conformitat amb el que estableix l'art. 133.2.b) del RLU, es considera procedent adjudicar la finca amb l'edificació a la persona titular originària que participarà a la reparcel·lació amb els drets que li atorga el planejament.

Els béns indemnitzables per efectes del nou planejament que s'executa abasten la part de la nau afectada per l'obertura de la prolongació del carrer de Huelva. L'edifici afectat de 1.517,86m2 de superfície es caracteritza per tenir una sola planta de 10m d'alt, de planta lleugerament rectangular de 35x45m i d'estructura porticada metàl·lica de 14m de llum que suporta una coberta en dent de serra. Així mateix, els tancaments són de bloc de formigó i l'acabat de façana amb arrebossat i pintat.

El plànol i les imatges adjunts mostren l'estat i condicions de la nau existent i l'àmbit afectat a indemnitzar:

Encreuament c/Huelva-c/Sevilla

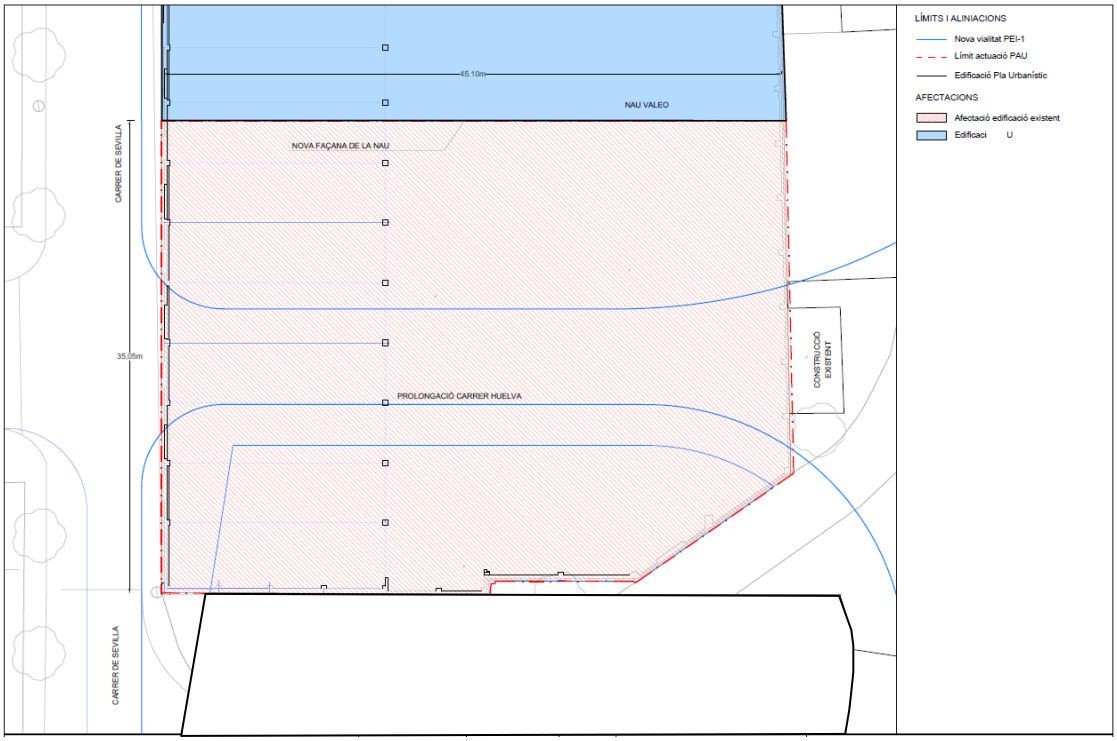
c/Sevilla

c/Huelva-a perllongar

Nau Valeo: Façana lateral a ser enderrocada

Estructura de la nau

Estructura i façana



El valor d'indemnització segons l'*article 18.Valoració de les edificacions, construccions i instal·lacions susceptibles de ser desvinculades del sòl rural* del *Reial Decret*

1492/2011, de 24 de octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, determina el mètode de càlcul per establir les indemnitzacions de béns afectats pel planejament.

La valoració de les edificacions, construccions i instal·lacions que siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no hagin estat tingudes en compte en aquesta valoració pel seu caràcter de millores permanents entenent per tals aquelles que no hagin participat de cap manera en l'obtenció de les rendes considerades en la valoració ni siguin susceptibles de generar rendes d'explotació, es realitzarà aplicant la següent expressió:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

V (valor de l'edificació)
V_R (valor de reposició brut)
V_F (valor de l'edificació final vida útil)
β (coeficient corrector antiguetat i conservació)

El valor de reposició brut serà el resultat de sumar al valor de mercat dels elements que integren els costos d'execució material de l'obra en la data a la qual ha d'entendre's referida la valoració, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a construir una edificació, construcció o instal·lació de similars característiques utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals. Als efectes de la present valoració, es calcula a partir de l'aplicació dels costos de construcció segons les dades de 1r trimestre de 2021 del "Boletín econòmico de la construcción" (BEC) del preu a aplicar a la zona de dent de serra de la fitxa de "Construcció mixta composta per dues plantes d'oficines i taller en planta baixa cobert per dent de serra".

Atès que la zona valorada és un espai completament diàfan, sense compartimentació ni banys, situats en una altra part de l'edifici, s'aplica una reducció del 25% a la partida de ram de paleta (que inclou l'estructura de l'edifici), enguixats, estucs i pintura i s'eliminen les partides destinades a banys i pedra artificial.

Per tant, el valor de construcció es fixa de 379,48€/m2 que afegint les despeses generals, el benefici industrial i el honoraris, el valor de reposició brut és de V_R = 440,20€/m2

Nau industrial mixta (dent serra)	(BEC 1rT 2021)			
	Vc	inversió executada	**Vc adoptat**	
Moviments de terres	7,23	100%	7,23	
Ram de paleta	457,86	60%	274,72	
Fusteria taller	14,77	100%	14,77	
Ferreria	60,85	75%	45,64	
Serralleria	15,11	100%	15,11	
Pedra artifical	1,30	0%	0,00	
Material sanitari	1,08	0%	0,00	
Vidreria	6,72	0%	0,00	
Tancaments metàl·lics	2,10	0%	0,00	
Electricitat	13,47	25%	3,37	
Lampisteria	6,60	50%	3,30	
Enguixats	15,20	60%	9,12	
Estucats	3,46	60%	2,08	
Pintura	6,93	60%	4,16	
	612,68		**379,48**	**€/m2**

V*R* (valor de reposició brut):	**440,20**	**€/m2**
Cc:	**379,48**	**€/m2**
Altres despeses:	60,72	
16%		

El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil, es determinarà d'acord amb les característiques de la mateixa i no podrà ser superior al 10 per cent del valor de reposició brut. Als efectes de la present valoració, tenint en compte el deteriorament de l'edifici en tant que fa temps que està desocupat, s'aplica un 5% del seu valor màxim. Per tant, sobre el valor de reposició brut de 440,20€/m², s'estableix un valor al final de la vida útil de 22,01€/m².

El coeficient corrector β, per antiguitat i estat de conservació, serà el recollit en la taula que figura en l'Annex II del *Reial Decret 1492/2011, de 24 de octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.*

Com a antiguitat es prendrà el percentatge transcorregut de la vida útil de l'edificació, construcció o instal·lació. A aquest efecte, es consideraran els anys complets transcorreguts des de la data de la seva construcció, reconstrucció o rehabilitació integral, fins avui a la qual hagi d'entendre's referida la valoració i la vida útil s'establirà en funció de les característiques de l'edificació, construcció o instal·lació sense que pugui ser superior als valors establerts en la taula de l'Annex III.

A l'efecte de la determinació de la data de construcció, reconstrucció o rehabilitació integral, quan sobre l'edificació, construcció o instal·lació s'haguessin realitzat obres de reforma o rehabilitació posteriors a la seva data de construcció o implantació. Als efectes de la present valoració, es pren com a data la rehabilitació de l'edifici actual l'any 1993, d'acord amb el projecte *"Remodelación edificios 156 y 157 para la fabricación AT-3. Fábrica de Cornellà".*

Per tant, tenint en compte que l'annex III fixa una vida útil per a edificacions industrials és de 35 anys, l'antiguitat és del 80%.

En base a aquesta antiguitat i l'estat de conservació normal, el coeficient **β** es fixa de 0,7200 segons l'annex II.

En conseqüència, l'aplicació dels valors determinats segons Reial Decret 1492/2011, de 24 de octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, tenim que:

V*R* (valor de reposició brut): **440,20€/m²**
V*F* (valor de l'edificació final vida útil): **22,01€/m²**
β (coeficient corrector antiguetat i conservació): **0,720**

De manera que **V** (valor de l'edificació) és de **139,10€/m²** i, per tant el valor indemnitzatori de la part de l'edificació a enderrocar és de dos-cents onze mil cent treta-set amb un cèntim d'euro (**211.137,01€).**

Superfície a indemnitzar:	**1.517,86 m2**
V (valor de l'edificació):	**139,10 €/m2**
V (valor de l'edificació):	**211.137,01 €**

1.5 DRET DE REALLOTJAMENT I TRASLLAT D'ACTIVITATS

L'article 120.2 del TRLU disposa que, en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació, tenen dret a reallotjament les persones ocupants legals d'habitatges afectats per l'actuació. L'apartat 1.c) del mateix art. 120 del TRLU estableix que són despeses d'urbanització les indemnitzacions derivades del trasllat forçós d'activitats.

En l'àmbit del present document s'hi ubica un edifici industrial existent, sense cap habitatge ni activitat a reallotjar.

Per tant, no existeix cap dret a reallotjament a tenir en compte per efectes del nou planejament que s'executa.

1.6 CÀLCUL DE LA CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

L'àmbit del PAU-C/Huelva té la condició de sòl urbà consolidat, en tant es manté el sostre, ocupació i l'ús del planejament vigent.

L'única afectació correspon a l'obertura del carrer de Huelva que no genera cap nou aprofitament al PAU-C/Huelva. No obstant i això, el pla admet una parcel·lació de superfície menor a la consolidada.

En virtut de l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'increment de la intensitat de l'ús, corresponent a un major nombre d'establiments industrials, comporta un increment de l'aprofitament urbanístic.

Aquest increment està sotmès a cessió del 10% d'aprofitament urbanístic en virtut de l'article 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme

Als efectes del càlcul del 10% d'aprofitament urbanístic s'ha calculat l'increment d'aprofitament en base a la possibilitat fixada pel planejament vigent d'establir la parcel·la mínima de 300m2s. En aquest sentit, tal i com s'exposa en la documentació de l'annex I, s'ha fixat el valor de repercussió per a nau petita de 308,92€/m2st i per a nau mitjana de 282,64€/m2st. En base al diferencial de valor entre les dues tipologies de nau aplicat sobre el sostre de 4.599,45m2st, s'obté el valor de l'increment de l'aprofitament i, en conseqüència, es determina el 10% d'aquest aprofitament:

Càlcul 10% de l'increment				
Increment d'aprofitament	sostre	Vrs	**Valor total**	
	m²st	€/m²st	€	UA
parcel·la mitjana			1.299.967,35	4.208,10
parcel·la mitjana (3.070m2s)	4.599,45	282,64	1.299.967	4.208,10
parcel·la petita			1.420.862,92	4.599,45
parcel·la petita (300m2s)	4.599,45	308,92	1.420.863	4.599,45
increment d'apu (p.petita-			120.895,57	391,35
10% d'Aprofitament	10%		**12.089,56**	**39,13**

En concret, pel que fa al sostre de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic que es quantifica en 39,13 unitats de valor equivalents a 12.089,55€ (39,13m2 de sostre industrial en la parcel·la 1) aprofitament adscrit al Patrimoni Públic de sòl i habitatge, que s'adjudiquen a ProCornellà en la seva qualitat d'administració actuant, quedant emplaçat en la parcel·la resultant 1.

Per tant, el sostre de la finca resultant 1 queda adscrit en la seva totalitat a ProCornellà, tant pel que fa a la part adjudicada a Patrimoni Públic de sòl i d'habitatge corresponent a la cessió gratuïta del 10% de l'apu, com pel que fa a la part adjudicada a ProCornellà en la seva condició de propietari únic.

1.7 PRESSUPOST PROVISIONAL DE LES DESPESES I FINANÇAMENT DE LA URBANITZACIÓ

L'article 144.1.d).1r del Reglament de la Llei d'urbanisme exigeix que el text de la memòria del Projecte de reparcel·lació incorpori el pressupost provisional de despeses d'urbanització.

En aquest àmbit cal diferenciar entre els costos propis del polígon d'actuació urbanística (PAU-c/Huelva) i el derivat del Pla especial d'infraestructures (PEI-1). En concret:

- el cost estimat del Pla especial d'infraestructures-1 corresponents a l'eix del vial és de 118.293€ PEC, del qual únicament 49.424€ PEC corresponent al PAU-c/Huelva.
- el cost dels aparcaments i la resta d'elements d'urbanització inclosos en el PAU-c/Huelva tenen un import de 552.043€ PEC.

El projecte d'urbanització, com no pot ser d'una altra manera, valora la totalitat del vial que serà objecte de licitació. Efectivament, el projecte d'urbanització valorat en 670.336€ PEC es distribueix en funció del Pla especial d'infraestructures de la manera següent:

- 601.467PEC són càrregues del PAU-c/Huelva
- 68.869€ PEC són càrregues avançades de l'administració actuant en desenvolupament del PMU2 i PMU5

D'acord amb els article 127.3.a) Càrregues d'urbanització i 144.1.e) Contingut de la Memòria del Reglament de la Llei d'urbanisme, aquelles càrregues que no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria han de ser assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques. A tal efecte, el tractament i costos d'abocador per a sòls contaminats anirà a càrrec de cada propietari, en funció de la contaminació de la respectiva finca aportada.

Aquesta càrrega no té repercussió sobre les despeses d'urbanització en el compte de liquidació provisional (CLP) del present projecte de reparcel·lació.

A tal efecte, s'incorpora la seva valoració provisional per un valor de **601.467€**

2 FINCA APORTADA

Tal com estableixen els art. 129.1 del TRLU i 4 del RD 1093/2007, integren la comunitat reparcel·latòria les persones propietàries de finques incloses a l'àmbit del polígon d'actuació urbanística delimitat al PGM. En són persones interessades els titulars d'altres drets reals o dels que en puguin resultar afectats per la gestió urbanística dels terrenys.

La determinació de les propietats s'efectua de conformitat amb el que estableixen els art. 146.b) del RLU.

En el cas que ens ocupa, la única finca aportada és propietat de l'Empresa Municipal de Desenvolupament Urbà de Cornellà de Llobregat per títol de compravenda i no té la consideració de domini públic, als efectes establerts a l'article 126.4 i .5 del TRLU.

2.1 RELACIÓ NOMINAL DE PROPIETARI I D'INTERESSAT

De conformitat amb les determinacions dels articles 129 del TRLU i 145 del Reglament de la Llei d'urbanisme, el Projecte de reparcel·lació inclou la relació del propietari de la finca inclosa en el PAU c/Huelva i dels interessats en l'expedient, així com la indicació dels seu domicili a efectes de notificacions.

Aquest llistat és el següent:

1.- Administració actuant / Propietària de finques:
Empresa de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat, S.A.
Domicili – carrer d'Albert Einstein núm.47-49, 08940 – Cornellà de Llobregat
CIF: A-58283342
Titular de la finca aportada 1

2.- Titulars d'altres drets:
CaixaBank, SA (ant. Caixa d'estalvis i Pensions de Barcelona)
Domicili - carrer Pintor Sorolla, 2-4 46002 València
NIF - A08663619
Titular de la hipoteca que grava la finca aportada 1

2.2 DESCRIPCIÓ, SITUACIÓ I INFORMACIÓ DE LA FINCA APORTADA

Els articles 146 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i 7 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament d'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa Urbanística exigeixen que el Projecte de reparcel·lació contingui una sèrie de circumstàncies de cadascuna de les finques aportades a la reparcel·lació.

Específicament, s'exigeix que es faci constar la seva descripció real, contrastada amb la registral, així com la seva titularitat, resolent les incidències que es poden presentar.

A més a més, els articles 9 i 10 de la Llei hipotecària, modificada per la Llei 13/2015 de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei de Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, exigeixen en termes generals la correspondència gràfica entre la realitat física i la realitat registral, per la qual cosa, en els termes que preveu, caldrà fer els ajustaments que es diran a la finca aportada núm. 1.

Així, la finca aportada 1 -registral núm. 26.062-, compta amb una superfície inscrita de 4.633,40 m2, però la seva superfície real, després de l'amidament topogràfic, és de 4.599,45 m2.

Atès que no existeix la correspondència entre la representació gràfica aportada i la descripció literària de la finca que exigeix l'article 9.d) de la Llei hipotecària, s'ha elaborat el plànol georreferenciat que forma part d'aquest projecte de reparcel·lació, malgrat que la diferència entre la superfície real i la inscrita és de 33,95 m2, que equival al 0,73% i, per tant, inferior al 10% que exigeix la normativa citada anteriorment.

nº ordre	DADES REGISTRALS				DADES TOPOGRÀFIQUES		Diferència	
	Titular	Nº finca	Sup. edif.	Sup. Sòl	Sup. edif.	Sup. sòl	Sup.	
			m²st	m²	m²st	m²	m²	%
1	Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	26.026	4.948,00	4.633,4000	4.998,5155	4.599,4499	-33,95	-0,73%
Totals				**4.633,4000**	**4.998,5155**	**4.599,4499**	**-33,95**	**-0,73%**

*Pel que fa a la titularitat de la finca, val a dir que tot i que aparegui inscrita a nom d'EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLUPAMENT URBÀ DE CORNELLÀ, S.A. (en anagrama, EMDUCSA), la finca és propietat de l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (en anagrama, PROCORNELLÀ), en virtut d'escriptura de fusió entre companyies EMDUCSA i PRECSA autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, sr. Manuel A. Benedito, en data 20 de maig de 2011 (núm. de protocol 440) i inscrita en data de 10 de juny de 2011 en el Registre Mercantil de Barcelona, al foli 144, tom 39966, full B-23536, inscripció 75ª.

D'acord amb el títol i la informació registral annexada al Projecte, la descripció de la finca aportada al Projecte de reparcel·lació del PAU c/Huelva, amb expressió del titular i càrregues, s'indica a continuació:

nº ordre	DADES CADASTRALS			DADES REGISTRALS		DADES TOPOGRÀFIQUES	
	Titular	Adreça cadastral	Referència	Titular	Nº finca	Sup. edif.	Sup. sòl
						m²st	m²
1	Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	Carrer de Sevilla	2295846DF2729E0001XJ	Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	26.026	4.998,5155	4.599,4499
Totals						**4.998,5155**	**4.599,4499**

FINCA APORTADA 1
FINCA REGISTRAL: 26.062 SUPERFÍCIE REAL INCLOSA A L'ÀMBIT: 4.599,449m2 QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 100,00%

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ:
Que la finca número 26.062 té, segons el Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, la següent descripció, que resulta de la seva inscripció:

"*PORCIÓN DE TERRENO sita en Cornellà de Llobregat, de figura trapecial irregular y de superficie cuatri mil seiscientos treinta y tres metros cuarenta decímetros cuadrados. Linda: Oeste, considerado como su frente, calle Sevilla; Este, espalda, con otra finca hoy de "Vulcodi, S.A." y con "Siemens Industria Eléctrica, S.A."; derecha saliendo, Norte, "Siemens Industria Eléctrica, S.A."; y por la izquierda Sur, "Vulcodi, S.A.*".

En virtut de l'establert a l'article 8 del Reial Decret 1.093/1.997, se sol·licita de la Sra. Registradora de la Propietat la rectificació de l'extensió superficial de la finca, tot reflectint la resultant de l'amidament topogràfic recentment realitzat, que determina que la total finca mesura 4.599,447 m^2, tots inclosos al polígon objecte de la present reparcel·lació.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, Inscripció 8a, al Tom 1.271, Llibre 1.271, Full 74, finca núm. 26.062

REFERÈNCIA CADASTRAL: 2295846DF2729E0001XJ

DOMINI VIGENT: Pertany en ple domini a **l' Empresa de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat, S.A.**, CIF: A-58283342, per títol de compravenda, atorgada davant del Notari de Cornellà de Llobregat, Vicent Simó Sevilla, en data 22/05/2007 amb núm. 591 del seu protocol.

CÀRREGUES: *Constituïda en el tom 1.271, llibre 1.271, full 74, inscripció 9a, data de 20 de juliol de 2007.*

- Amb una **HIPOTECA** constituïda, *sobre la finca d'aquest número i altres set finques més, per "EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLA, S.A., a favor de CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, avui CAIXABANK, S.A., en garantia d'un préstec global de vint-i-quatre milions cent quaranta-dos mil quatre-cents euros de principal, responen la finca d'aquest número de: A) TRES MILIONS SET-CENTS TRENTA-SIS MIL NOUCENTS TRENTA-SIS AMB VIT-I-SET CÈNTIMS de principal, B) de NORANTA-SIS MIL TRES-CENTS NORANTA-TRES EUROS AMB QUINZE CÈNTIMS per interessos ordinaris; C) de CENT SETANTA-SET MIL SETANTA-UN EUROS AMB TRENTA-SIS CÈNTIMS per interessos de demora, iD) de la quantitat de CENT*

VUITANT-SIS MIL VUIT-CENTS QUARANTA-SIS EUROS AMB VUITANT-UN CÈNTIMS, que es fixen per a costes. Taxada per a subhasta en la quantitat de QUATRE MILIONS VUITANTA-VUIT MIL VINTS EUROS AMB QUARANTA-VUIT CÈNTIMS. El préstec té venciment el dia U DE JUNY DE DOS MIL VIT-I-SIS. Resulta de l'escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el dia vint-i-dos de maig de dos mil set, davant del notari senyor Vicent Simó Sevilla, la primera còpia del qual va produir la inscripció 9a, vigent, de data 20 de juliol de 2007, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

MODIFICADA i redistribuïda, mitjançant escriptura atorgada a CORNELLÀ DE LLOBREGAT, el dia vint-i-sis de juliol de l'any dos mil tretze, davant del Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 504/13, que causà la inscripció 10a, de data vint de setembre de dos mil tretze, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

NOVADA mitjançant escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el vint-i-u de juliol de dos mil setze, davant de la Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 547/2016, que causà la inscripció 11a de data setze de setembre de dos mil setze.

RECTIFICADA la modificació mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

MODIFICADA segons escriptura atorgada autoritzada pel notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota marginal en la inscripció 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

- *SEGONS NOTA AL MARGE DE LA INSCRIPCIÓ/ANOTACIÓ 11, AL TOM 1.271, LLIBRE 1.271, FULL 75 DE DATA 16 DE SETEMBRE DE 2016.*

  Afecta per cinc anys, al pagament de les liquidacions complementàries que eventualment poden girar-se per I.G.T.P. i A.J.D. per motiu del document que ha causat la inscripció 11a de data 16/09/2016.
- *SEGONS NOTA AL MARGE DE LA INSCRIPCIÓ7ANOTACIÓ 12, AL TOM 1.271, LLIBRE 1.271, FULL 75 DE DATA 3 DE MAIG DE 2019.*

  Afecta per cinc anys, al pagament de TRES liquidacions complementàries que eventualment poden girar-se per I.G.T.P. i A.J.D. havent-se autoliquidat com a exempt, per motiu del document que ha causat la inscripció 12a de data 03/05/2019.

Documents relatius a la finca presentats i pendents de despatx, vigent a l'assentament de la presentació, al tancament del llibre Diari del dia anterior a la data d'expedició de la present nota:

Número 2.199 del Diari 102 de data 30/07/2020, NOVACIÓ D'HIPOTECA DEL NOTARI Sra. MARIA BLANCA RODRÍGUEZ COLADAS.

Classe d'incidència Suspen. Calif de data 30/07/2020.

EDIFICIS: Existeix l'edifici descrit, segons l'amidament descrit.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Es correspon amb les finques resultants 1, 2, 3, 4, 5 i 6 i V1, V2 i V3.

2.3 COMPLIMENT DEL QUE DISPOSA L'ARTICLE 7.3 DEL REIAL DECRET DEL 4 DE JULIOL DE 1997.

Ja s'ha indicat que la finca aportada a la reparcel·lació, la registral núm. 26.062, té un desajust superficial que, de conformitat amb la legislació hipotecària, cal corregir mitjançant aquest projecte de reparcel·lació.

Així, tot i tenir una superfície inscrita de 4.633,40m2 la seva superfície real, després de l'amidament topogràfic, és de 4.599,449 m2.

No existeixen divergències en relació a les titularitats de la finca d'origen.

Així mateix, consta una edificació que cal regularitzar que tot i tenir una superfície inscrita de 4.948m2 la seva superfície real, després de l'amidament topogràfic, és de 4.998,51m2.

Per a possibilitar la inscripció dels desajustos, en compliment de l'article 9 de la Llei hipotecària, s'ha justificat la correspondència entre la representació gràfica i la descripció de la finca aportada 1.

Per aquest motiu, en compliment d'allò que preveuen els articles 7.3 i 18.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 juliol, mitjançant el qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística, es demana a la Sra. Registradora la inscripció de les correccions superficials que seguidament se sintetitzen:

nº ordre	DADES REGISTRALS				DADES TOPOGRÀFIQUES	
	Titular	Nº finca	Sup. edif.	Sup. Sòl	Sup. edif.	Sup. sòl
			m²st	m²	m²st	m²
1	Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	26.026	4.948,00	4.633,4000	4.998,5155	4.599,4499
Totals				**4.633,4000**	**4.998,5155**	**4.599,4499**

2.4 TRACTAMENT DE LES CÀRREGUES I DELS GRAVÀMENS. CANCEL·LACIÓ I TRASLLAT.

En el llistat de finques aportades es fa constar l'existència de càrregues que es deriven del registre o de qualsevol altra font.

Aquestes càrregues es transmeten a la finca de resultat adjudicada i es fa constar en la descripció de la mateixa en la fitxa de finques resultants. També es pot formalitzar la seva extinció, si són incompatibles amb el planejament o si cal per algun motiu o a voluntat dels propietaris, sense perjudici de les indemnitzacions que corresponguin.

En conseqüència i de conformitat amb els articles 148 del RLU i 11 del Reial Decret 1093/1997, de 04 de juliol, únicament es traslladen les càrregues compatibles amb el planejament de la finca aportada a les resultants en virtut del principi de subrogació real, i es cancel·len les que resulten incompatibles amb el planejament d'acord amb el que consta a la relació següent:

Cancel·lació de càrregues:
- Afecció fiscal que grava la finca registral 26.062 (finca aportada 1)
Se sol·licita la cancel·lació, per caducitat, de l'afecció fiscal de data 16.09.2016.

Trasllat de càrregues:
- Hipoteca que grava la finca registral 26.062 (finca aportada 1)
Se sol·licita el seu trasllat a les finques resultants 1, 2, 3, 4, 5 i 6 en els següents termes:

	% sòl	Principal	Interessos ordinaris	Interessos de demora	Costes	Taxació per a subhasta
Finca 1	11,43%	427.152,35 €	11.018,27 €	20.240,23 €	21.357,62 €	467.283,20 €
Finca 2	39,20%	1.464.737,80 €	37.782,47 €	69.405,28 €	73.236,89 €	1.602.349,55 €
Finca 3	14,55%	543.743,96 €	14.025,71 €	25.764,82 €	27.187,20 €	594.828,56 €
Finca 4	11,49%	429.245,66 €	11.072,26 €	20.339,42 €	21.462,28 €	469.573,18 €
Finca 5	11,50%	429.906,23 €	11.089,30 €	20.370,72 €	21.495,31 €	470.295,81 €
Finca 6	11,83%	442.150,27 €	11.405,13 €	20.950,89 €	22.107,51 €	483.690,18 €
TOTAL	100,00%	3.736.936,27 €	96.393,15 €	177.071,36 €	186.846,81 €	4.088.020,48 €

- Afecció fiscal que grava la finca registral 26.062 (finca aportada 1)
Se sol·licita el seu trasllat a les finques resultants 1, 2, 3, 4, 5 i 6, en les mateixes proporcions.

Se sol·licita el trasllat de les càrregues inscrites atesa la seva compatibilitat amb el planejament.

3 FINQUES RESULTANTS

3.1 CRITERIS DE VALORACIÓ I D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Criteris de valoració de les finques resultants

A efectes de valoració del sòl, és d'aplicació el TR de la llei del sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, així com les previsions del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

Pel al càlcul del valor de les finques resultants s'ha d'estar al que estableix l'art. 23 del Reglament de valoracions aprovat pel RD 1492/2011, que estableix el següent:

> *Article 23. Valoració en situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació.*
> *Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:*
> *a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat segons el que estableix l'article 5 d'aquest Reglament, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, d'acord amb l'article 24 d'aquest Reglament.*
> *b) El determinat pel mètode residual, regulat a l'article 22 d'aquest Reglament, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.*

Per aquest motiu s'ha valorat el sòl amb els aprofitaments existents i amb els potencials, resultant que el valor més alt és el del sòl amb l'edificació existent i les operacions de rehabilitació necessàries per a la seva posada en marxa. En conseqüència, aquest és el valor que s'indica a la fitxa de les finques resultants.

La *MPGM de diversos àmbits de Cornellà de Llobregat* preveu una zona amb aprofitament, Zona Industrial amb usos industrials, d'acord amb l'establert a l'article 286, 311 i concurrents de les NNUU del PGM.

El total de sostre previst al planejament vigent és de 4.599,45m², destinat a usos industrials.

El sostre existent de l'àmbit és de 3.481m²st, destinant 3.070,14m²st en planta baixa i 410,86m²st en planta primera.

Als efectes de determinar el valor assignat a les finques resultants en base a l'article 23 del RD 1492/2011, s'incorpora document annex on es detallen els valors de taxació establerts pel mètode residual estàtic, en tant no existeix un conjunt estadísticament significatiu d'immobles que permetin l'aplicació del mètode de comparació, pel que es valora en base a l'aparta b) de l'article 23, en base a dues hipòtesis:

- Hipòtesi I: càlcul del valor residual del sòl considerant l'enderroc total de les edificacions existents, per tal de poder esgotar la totalitat de l'edificabilitat atribuïble a les parcel·les pel planejament vigent.
- Hipòtesi II: càlcul del valor residual del sòl considerant els aprofitaments existents.

En concret, la valoració pel mètode residual estàtic s'aplica en base a la següent formulació:

VR = (Vm/K) – Vc, de manera que,

1.-Valor residual
Es determina el valor residual urbanitzat per a cada un dels usos previstos en el planejament.

2.-Coeficient K
Valor establert pel Reglament, en caràcter general es fixa en 1,4, però pot ser reduït justificadament fins a 1,2 en base a dinàmiques baixes del mercat immobiliari.

La K és un coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses el finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'activitat. Aquest coeficient, amb caràcter general, té un valor que pot ser reduït o augmentat d'acord amb alguns criteris.

3.-Costos de construcció Vc
Contempla el cost de la construcció (Cc) i les despeses inherents a la mateixa construcció (D).

El valor unitari adoptat es calcula segons el "Valors bàsics d'immobles urbans, sòl, construcció, índexs de correcció" publicats per l'Agència Tributària de Catalunya. A tal efecte, es considera una nau industrial de qualitat mitjana-modesta.

4.-Valors de venda Vm dels productes immobiliaris resultants de l'ús industrial i d'oficines i comerç.
El valor obtingut a través de l'estudi de mercat en àrees similars a aquest àmbit per a l'ús industrial.

I. <u>càlcul del valor residual del sòl considerant l'enderroc total de l'edificació existent.</u>

Els valors a considerar pel coeficient K, costos de construcció (Vc) i valors de venda (Vm) són els següents:

a).1 pel que fa <u>al coeficient **K**,</u> s'adopta un coeficient reduït a 1,2

a).2 pel que fa als costos de construcció **Vc**, a nou de nau industrial és de **765,65€/m²**

a).3 pel que fa al valor en venda **Vm**, dels productes immobiliaris resultants de l'ús industrial és de **1.223,50€/m2st** urbanitzat.

Per determinar el Vc es calcula a partir de l'aplicació dels costos de construcció segons les dades de 1r trimestre de 2021 del "Boletín económico de la construcción" (BEC) del preu a aplicar a la zona de dent de serra de la fitxa de "Construcció mixta composta per dues plantes d'oficines i taller en planta baixa cobert per dent de serra".

Per determinar el valor de venda de l'ús industrial, s'ha realitzat en base un estudi de mercat estadísticament significatiu de diferents mostres de la zona de característiques similars, pel mètode de comparació.
A fi d'estimar el valor de venda mig referit a l'obra nova de naus industrials s'ha procedit a la homogeneïtzació de testimonis de naus industrials en l'entorn pròxim o en altres municipis de la comarca, en base els criteris següents:

- les operacions de mercat corresponen a naus en edificis exclusius d'ús industrial, d'obra nova seminova en l'entorn de l'immoble valorat o en altres municipis pròxims.
- s'adopten coeficients d'homogeneïtzació conforme al que determina l'article 24 del reglament de valoracions de la Llei del Sòl, atenent a la situació, superfície, estat de conservació, antiguitat en relació als testimonis.

Com a despeses de promoció s'ha fixat un percentatge del 25% del Vc, que inclou els impostos no recuperables, els honoraris tècnics per projectes i direccions d'obra, els costos de llicències i taxes de la construcció, l'import de les assegurances obligatòries de l'edificació, les despeses comercials i les despeses generals de l'activitat de promoció.
En conseqüència, pel que fa a la valoració del PAU segons el càlcul del valor residual del sòl considerant l'enderroc total de les edificacions existents, la determinació del valor de repercussió del sòl, pel mètode residual estàtic, d'acord amb l'expressió **VR = (Vm/K) – Vc**, té el valor de repercussió **(VR)** per a l'ús industrial següent:

Valor repercusió (VR)		**INDUSTRIAL**
Vv obra nova		1.223,50 €/m²st
Vc		612,68 €/m²st
Despeses	25%	153,17
K		1,2
VR		**253,73 €/m²st**

El valor del sòl residual de la totalitat del PAU és la suma del valor per als diferents usos:

VRS = VRS $_{Ind}$

VRS $_{Ind}$ = 253,73€/m²st x 4.599,45m²st **= 1.167.036€**

En conseqüència, el valor del sòl és **VRS =1.167.036€**

No obstant això, a fi de materialitzar el sostre previst pel planejament, cal descomptar l'enderroc de la part de la nau no afectada per sistemes a efectes de valor del PAU.
Els costos d'enderroc es basen en el projecte d'urbanització que fixa el valor per l'enderroc de la part de la nau que està afectada per la vialitat. A tal efecte, el valor fixat per l'enderroc de 15.293,10m³ és de 173.442,50€ PEC (sense IVA), cosa que suposa una repercussió de 11,34€/m³.
En conseqüència, de l'aplicació de la repercussió d'enderroc per a la totalitat de la nau s'estableix el cost d'inversió prèvia necessària de 348.191,17€:

Enderroc nau compatible		
Superfície	3.070,14	m²
Altura	10	m
Volum	30.701,37	m³
Repercusió	11,34	€/m³st
total	**348.191,17**	**€**

En aplicació de l'article 22.3 de la Llei del sòl, el càlcul del valor del sòl amb càrregues pendents s'estableix a partir de descomptar les despeses **(D)** del valor del sòl **(VS),** de manera que:

VS $_{total}$ **= VS – D*(1+TLR+PR)**

VS final (inclòs obres pendents)	
VR	**253,7337 €/m²st**
Despeses	113,41 €/m²st
TLR	0,0018
PR	0,14
VS final	**124,24 €/m²st**

El valor del sòl residual de la totalitat del PAU és la suma del valor per als diferents usos:

VRS $_{total}$ **= VRS** $_{Ind}$

VRS $_{Ind}$ = 124,24€/m²st x 4.599,45m² **= 571.434€**

En conseqüència, el valor del sòl considerant l'enderroc total de l'edificació existent (Hipòtesi I) és **VRS total= 571.434€.**

Hipotesi I: assignació del sostre de planejament			
Finca	**Sostre**	**Valor unitari**	**Valor total**
	m²st	€/m²st	€
	4.599,45	124,24	**571.434**

II. <u>càlcul del valor residual del sòl considerant els aprofitament existents.</u>

Els valors a considerar del coeficient K, costos de rehabilitació (Vc) i valors de venda (Vm) són els següents:

b).1 pel que fa <u>al coeficient **K**,</u> s'adopta un coeficient reduït a 1,2 atès que es tracta d'immobles en un entorn industrial amb una menor dinàmica del mercat immobiliari.

b).2 pel que fa <u>als costos de rehabilitació **Vc**</u>, a nou de nau industrial és de **87,27€/m².**

Nau industrial mixta (dent serra) (BEC 1rT 2021)				
	Vc	inversió pendent	**Vc adoptat**	
Moviments de terres	7,23	0%	0,00	
Ram de paleta	457,86	10%	46,97	
Fusteria taller	14,77	0%	0,00	
Ferreria	60,85	25%	15,21	
Serralleria	15,11	0%	0,00	
Pedra artifical	1,30	10%	0,13	
Material sanitari	1,08	10%	0,11	
Vidreria	6,72	100%	6,72	
Tancaments metàl·lics	2,10	100%	2,10	
Electricitat	13,47	75%	10,10	
Lampisteria	6,60	50%	3,30	
Enguixats	15,20	10%	1,56	
Estucats	3,46	10%	0,35	
Pintura	6,93	10%	0,71	
	612,68		**87,27**	**€/m2**

Com a despeses de promoció s'ha fixat un percentatge del 25% del Vc, que inclou els impostos no recuperables, els honoraris tècnics per projectes i direccions d'obra, els costos de llicències i taxes de la construcció, l'import de les assegurances obligatòries de l'edificació, les despeses comercials i les despeses generals de l'activitat de promoció. En tant que les despeses de promoció equivalen al 25% del cost de contracta, la despesa de rehabilitació a nou de la nau industrial és de **21,82€/m².**

b).3 pel que fa al <u>valor en venda **Vm**</u>, dels productes immobiliaris resultants de l'ús industrial és de **1.223,50€/m2st**, tal i com s'ha exposat a l'apartat anterior a)

En conseqüència, pel que fa a la valoració del PAU i de les finques resultants de la reparcel·lació (Vr) en base als aprofitaments existents, la determinació del valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, pel mètode residual estàtic, d'acord amb l'expressió **VR = (Vm/K) – Vc**, té els valors de repercussió **(VR)** pels diferents usos que es resumeixen en el quadre següent:

Valor repercusió (VR)		**INDUSTRIAL**
Vv obra nova		1.223,50 €/m²st
Vc		87,27 €/m²st
Despeses	25%	21,82
K		1,2
VR		**910,49 €/m²st**

No obstant això, a fi de poder aprofitar el sostre existent no afectat per sistemes, calen un seguit d'inversions prèvies necessàries que cal descomptar a efectes del valor del PAU, com és l'enderroc d'elements interiors, retirada de runes i buidatge de mobiliari i la col·locació de la porta per a camionatge.
Atès que les inversions prèvies són diferents per a cadascuna de les finques resultants a continuació es detalla el cost de les obres i posteriorment s'apliquen les despeses en funció de les necessitats de la finca resultant on distingim la part de la nau de dos plantes ocupada per les antigues oficines i vestidors on cal l'enderroc d'elements interiors i retirada de mobiliari i la col·locació d'una porta, de la resta de la nau on només cal la retirada de mobiliari o la col·locació de la porta i les divisòries entre les naus.

a. Enderroc d'elements interiors, retirada de runes i buidatge de mobiliari
b. Buidatge de mobiliari
c. Col·locació de portes per a camionatge.
d. Divisòries finques resultants

Per tant, cal valorar aquestes despeses prèvies necessàries per tal de garantir la funcionalitat de la nau. Aquestes despeses s'han fixat conforme al Generador de preus CYPE, bases de dades de l'ITEC i preus de mercat de rehabilitació, tal i com es detalla tot seguit:

a. Enderroc d'elements interiors, retirada de runes i buidatge de mobiliari
   Enderroc dels paraments situats a les plantes baixa i primera i la retirada de la runa i restes d'instal·lacions de les oficines i vestidors i trasllat de tots els elements a l'abocador.

Sup.considerada	701,87				
Altura	5,00	m			
Volum	210,56	30%			
			ut	**€/ut**	**€**
Enderrocs d'obra			701,87	10,78	7.566,14
Retirada i càrrega runa manual			210,56	39,4	8.296,08
Trasllat mobiliari i altres elements			210,56	10,78	2.269,84
Transport mobiliari a abocador			210,56	13,44	2.829,93
Transport runa a abocador			210,56	3,87	814,87
subtotal					**20.962,00**
Despeses Generals	13%				2.725,06
Benefici Industrial	6%				1.257,72
total					**24.944,78**

b. <u>Buidatge de mobiliari</u>
Retirada de mobiliari de l'interior de la resta de l'edifici i trasllat de tots els elements a l'abocador.

Superfície total	3.446,08	m2			
Sup.considerada	1.650,10	47,88%			
Altura	5,00	m			
Volum	495,03	30%			
			ut	**€/ut**	**€**
Trasllat mobiliari i altres elements			495,03	10,78	5.336,43
Transport mobiliari a abocador			495,03	13,44	6.653,21
subtotal					**11.989,64**
Despeses Generals	13%				1.558,65
Benefici Industrial	6%				719,38
total					**14.267,67**

c. <u>Col·locació de porta per a camionatge</u>
Estintolament i enderroc de la paret i posterior col·locació d'una porta apte per a l'ús de camionatge.

Sup. façana enderroc	20,00	m2			
			ut	**€/ut**	**€**
Estintolament façana per a la porta			6,00	84,36	506,16
Obertura buit façana			20,00	13,31	266,20
porta basculant 5,2x3,75			1,00	1418,18	1.418,18
Pavimentació vorera			25,00	23,96	599,00
Transport runa abocador			5,00	3,87	19,35
subtotal					**2.808,89**
Despeses Generals	13%				365,1557
Benefici Industrial	6%				168,5334
total					**3.342,58**

d. <u>Divisòries finques resultants</u>
Enderroc de 90cms d'amplada de la solera, fonamentació i aixecament de paret de bloc de formigó de 30cms.

Divisòria de parcel·les	136,65 ml			
		ut	**€/ut**	**€**
Paret bloc de formigó de 30cms cares vistes				
Enderroc rasa fonamentació				
Fonamentació				
	subtotal	136,65	1100	**150.315,00**
Despeses Generals	13%			19540,95
Benefici Industrial	6%			9018,9
	total			**178.874,85**

Aquest import correspon a 65,78€/m2 de despesa destinada a divisòries que s'assigna proporcionalment al sostre de les parcel·les resultants.

En aplicació de l'article 22.3 de la Llei del sòl, el càlcul del valor del sòl amb càrregues pendents s'estableix a partir descomptar les despeses **(G)** del valor del sòl **(VS),** de manera que:

$$VS_{total} = VS - G*(1+TLR+PR)$$

En conseqüència, la inversió prèvia per a la finca resultant 1 contempla l'enderroc d'elements interiors, buidatge i col·locació de porta (a+c), de manera que:

VS final (inclòs obres pendents a+c)	
VR	**910,49 €/m²st**
D	36,52 €/m²st
TLR	0,0018
PR	0,14
VS final	**868,80 €/m²st**

En conseqüència, la inversió prèvia per a les finques resultants 2 i 3 contemplen el buidatge de mobiliari, col·locació de porta i divisió de les finques resultants (b+c+d), de manera que:

VS final (inclòs obres pendents b+c+d)	
PR	**910,49 €/m²st**
D	76,38 €/m²st
TLR	0,0018
PR	0,14
VS final	**823,28 €/m²st**

En conseqüència, la inversió prèvia per a les finques resultants 4, 5 i 6 contemplen la col·locació de porta i divisió de les finques resultants (c+d), de manera que:

VS final (inclòs obres pendents c+d)	
PR	**910,49 €/m²st**
D	35,82 €/m²st
TLR	0,0018
PR	0,14
VS final	**869,59 €/m²st**

El valor del sòl residual de la totalitat del PAU és la suma del valor per als diferents usos:

$$\mathbf{VRS_{total} = VRS_{Ind}}$$

En conseqüència, el valor del sòl considerant els aprofitament existents (Hipòtesi II) és **VRS total= 2.897.966€** tal i com detalla el quadre següent:

Hipotesi II: aprofitaments existents			
Finca	**Sostre**	**Valor unitari**	**Valor total**
	m²st	€/m²st	€
Parcel·la 1	701,87	868,80	609.782
Parcel·la 2	1.203,38	823,28	990.720
Parcel·la 3	446,72	823,28	367.778
Parcel·la 4	352,65	869,59	306.665
Parcel·la 5	353,20	869,59	307.137
Parcel·la 6	363,26	869,59	315.885
Total	3.421,08	847,09	**2.897.966**

Atès que, d'acord amb l'art. 23 del Reglament de valoracions aprovat pel RD 1492/2011, cal prendre com a valor de finca resultant el major entre el sòl amb els aprofitaments existents i amb els potencials, el resum dels càlculs efectuats per a les dues hipòtesis és el següent:

a) La valoració determinada pel mètode residual, regulat a l'article 22 d'aquest Reglament, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, estableix un valor de la finca resultant de 571.434€.

b) La valoració determinada per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat segons el que estableix l'article 5 d'aquest Reglament, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, d'acord amb l'article 24 d'aquest Reglament, estableix un valor de la finca resultant de 2.897.966€

Com es desprèn dels quadres anteriors, el valor més alt per les finques resultants és el del sòl amb l'edificació existent i les operacions de rehabilitació necessàries per a la seva posada en marxa. En conseqüència, el valor de finca que s'indiquen a les respectives fitxes de finques resultants és el següent:

Hipotesi II: aprofitaments existents			
Finca	**Sostre**	**Valor unitari**	**Valor total**
	m²st	€/m²st	€
Parcel·la 1	701,87	868,80	609.782
Parcel·la 2	1.203,38	823,28	990.720
Parcel·la 3	446,72	823,28	367.778
Parcel·la 4	352,65	869,59	306.665
Parcel·la 5	353,20	869,59	307.137
Parcel·la 6	363,26	869,59	315.885
Total	3.421,08	847,09	**2.897.966**

Criteris d'adjudicació de les finques resultants

Tal i com s'ha exposat anteriorment, tenint en compte la dimensió de la parcel·la mínima fixada pel planejament vigent i la volumetria existent es proposen un seguit de parcel·les que poden agrupar-se en base a la funcionalitat de les activitats a implantar. En aquest sentit, als efectes de l'adjudicació es proposen sis finques resultants, per bé que poden agrupar-se en base a les necessitats de l'activitat.

De conformitat acord amb allò que estableixen els articles 126 del TRLU i 138 i 139 del Reglament de la Llei d'urbanisme, els criteris emprats per a l'adjudicació de les finques resultants són els següents:

1.- L'adjudicació de drets s'efectua en proporció als drets aportats a la reparcel·lació.
2.- La valoració de les finques resultants s'efectua d'acord amb el que estableix l'art.37.2) del "*Decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana"* que estableix el mètode de valoració en sòl urbanitzat quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació. De manera que el valor és el determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja feta quan aquest valor és superior al determinat pel mètode residual aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja feta.
3.- El criteri de proximitat és obvi, tenint en compte que es tracta d'una única finca aportada.
4.- Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica.
5.- El Projecte de reparcel·lació confirmarà la titularitat de la finca d'origen si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament.
Per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, els projectes de reparcel·lació poden adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.

6.- Només poden ser adjudicades les finques que compleixin la superfície de la parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-les. No poden ser objecte d'adjudicació finques independents amb superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.
7.- En aquesta reparcel·lació no hi ha adjudicacions de drets inferiors o superiors al 15% del total.

Les adjudicacions de les finques donen compliment a les previsions de l'article 139 del mateix RLU, ja que les parcel·les compleixen amb els paràmetres de superfície previstos al planejament i s'adjudiquen al menor nombre possible de propietaris.

Conforme estableix l'art. 43 del TRLU, en aquest instrument reparcel·latori es materialitza el deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, que és l'administració actuant.

Quadre resum de les Finques resultants:

	Finca 1							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	662,73		14,41%	14,53%	118.092,69	94,42%		662,73
Administració Actuant	39,13		0,85%			5,58%		39,13
TOTAL	701,87	609.782,29	15,26%	14,53%	118.092,69	**100,00%**	**350,93**	**701,87**

	Finca 2							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	1.623,84		35,31%	35,61%	289.352,29	100,00%	1.203,38	1.623,84
TOTAL	1.623,84	990.719,59	35,31%	35,61%	289.352,29	**100,00%**	**1.203,38**	**1.623,84**

	Finca 3							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	670,08		14,57%	14,69%	119.402,30	100,00%	446,72	670,08
TOTAL	670,08	367.777,62	14,57%	14,69%	119.402,30	**100,00%**	**446,72**	**670,08**

	Finca 4							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	% Adj.	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	528,98		11,50%	11,60%	94.259,29	100,00%	352,65	528,98
TOTAL	528,98	306.665,34	11,50%	11,60%	94.259,29	**100,00%**	**352,65**	**528,98**

	Finca 5							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	% Adj.	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	529,80		11,52%	11,62%	94.404,35	100,00%	353,20	529,80
TOTAL	529,80	307.137,27	11,52%	11,62%	94.404,35	**100,00%**	**353,20**	**529,80**

	Finca 6							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	% Adj.	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	544,88		11,84%	11,95%	97.093,05	100,00%	363,26	544,88
TOTAL	544,88	315.884,76	11,84%	11,95%	97.093,05	**100,00%**	**363,26**	**544,88**

3.2 FINQUES RESULTANTS

La descripció de les finques resultants d'acord amb el requisits determinats a la legislació hipotecària (article 7.7 i 7.8 del Reglament sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística aprovat pel Reial Decret 1093/1997).

L'adjudicació s'efectua per substitució de les finques originàries i se sol·licita la seva inscripció a favor del titular registral, d'acord amb el previst a l'article 13 del RD 1093/1997.

Les finques resultants de l'ordenació es dibuixen els plànols O1a.Finques Resultants (zones) i O1b.Finques Resultants (sistemes) i la representació gràfica georeferenciada a les sèries del plànol O3.Finques Resultants Georeferenciades.

El detall de les adjudicacions de les finques resultants amb i sense aprofitament, i els paràmetres corresponents, s'expressa a continuació:

3.2.1 **Zones** (finques resultants amb aprofitament)

FINCA RESULTANT 1	
SUPERFÍCIE:	350,93m^2
EDIFICABILITAT:	701,87m^{2}st
QUOTA EN EL CLP:	14,53%

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant 1 en el Plànol "O1a.Finques Resultants (zones)", definida al Projecte de reparcel·lació del PAU-c/Huelva de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma rectangular, situada a Cornellà de Llobregat, identificada amb la denominació Finca resultant 1 del Projecte de reparcel·lació del PAU c/Huelva, de tres-cents cinquanta metres quadrats i noranta-tres decímetres (350,93m^2), destinada a Zona industrial (Clau 22a).

Límits,

- Nord oest: Mitjançant línia recta de 21,62 metres amb el carrer de Sevilla.
- Sud est: Mitjançant línia recta de 24,15 metres, amb finca resultant 2, adjudicada a ProCornellà.
- Nord est: Mitjançant línia recta de 15,48 metres, amb finca situada fora l'àmbit.
- Sud oest: Mitjançant línia recta de 15,45 metres, amb la finca resultant 2, adjudicada a ProCornellà.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a ProCornellà, pel que fa a un 94,42% de la propietat, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca aportada 1, i pel que fa a un 5,58% de la propietat, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic

VALOR DE LA FINCA: 609.782€

EDIFICABILITAT: Té un sostre potencial màxim de 701,87m^{2}st destinats a Zona industrial (Clau 22a). El sostre es distribueix de la següent manera:
- 662,735m^{2}st, corresponents a ProCornellà
- 39,135m^{2}st, adjudicats a ProCornellà en concepte de cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament del polígon.

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la Zona industrial (Clau 22a).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de la finca aportada 1.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ: 14,53%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

La finca resta gravada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, que provisionalment s'estima en la quantitat de **161.793,92€**, sens perjudici d'allò que resulti de la liquidació definitiva que correspongui. Aquest import correspon al pagament 43.701,23€ per excés d'adjudicació al compte de liquidació provisional i al pagament de 118.092,69€ (14,53%) del valor econòmic corresponen a urbanització de la vialitat i indemnització de preexistències.

B) DE PROCEDÈNCIA.

1.- Hipoteca - La finca resta gravada amb el 11,43% de la hipoteca inscrita a la Finca Registral 26.062:

HIPOTECA *constituïda sobre la finca d'aquest número i altres set finques més, per "EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLA, S.A., a favor de CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, avui CAIXABANK, S.A., en garantia d'un préstec global de vint-i-quatre milions cent quaranta-dos mil quatre-cents euros de principal, responen la finca d'aquest número de:*

A) 427.152,35 € de principal,

B) 11.018,27 € per interessos ordinaris;

C) 21.357,62 € per interessos de demora,

i D) de la quantitat 21.356,59 €, que es fixen per a costes.

Taxada per a subhasta en la quantitat de 467.283,20 €.

El préstec té venciment el dia U DE JUNY DE DOS MIL VIT-I-SIS. Resulta de l'escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el dia vint-i-dos de maig de dos mil set, davant del notari senyor Vicent Simó Sevilla, la primera còpia del qual va produir la inscripció 9a, vigent, de data 20 de juliol de 2007, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

MODIFICADA i redistribuïda, mitjançant escriptura atorgada a CORNELLÀ DE LLOBREGAT, el dia vint-i-sis de juliol de l'any dos mil tretze, davant del Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 504/13, que causà la inscripció 10a, de data vint de setembre de dos mil tretze, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

NOVADA mitjançant escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el vint-i-u de juliol de dos mil setze, davant de la Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 547/2016, que causà la inscripció 11a de data setze de setembre de dos mil setze.

RECTIFICADA la modificació mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

MODIFICADA segons escriptura atorgada autoritzada pel notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota marginal en la inscripció 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

2.- Afecció fiscal: La finca resta gravada amb el 11,43% de l'afecció fiscal inscrita a la Finca Registral 26.062:

Afecta per cinc anys, al pagament de TRES liquidacions complementàries que eventualment poden girar-se per I.G.T.P. i A.J.D. havent-se autoliquidat com a exempt, per motiu del document que ha causat la inscripció 12a de data 03/05/2019.

OBSERVACIONS: S'incorpora un quadre resum a partir del Compte de Liquidació Provisional de repartiment detallat per titulars del percentatge d'adjudicació, d'urbanització i valor de la càrrega urbanística:

	Finca 1							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	662,73		14,41%	14,53%	118.092,69	94,42%		662,73
Administració Actuant	39,13		0,85%			5,58%		39,13
TOTAL	701,87	609.782,29	15,26%	14,53%	118.092,69	**100,00%**	**350,93**	**701,87**

FINCA RESULTANT 2	
SUPERFÍCIE:	1.203,38m^2
EDIFICABILITAT:	1.623,84m^{2}st
QUOTA EN EL CLP:	35,61%.

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant 2 en el Plànol "O1a.Finques Resultants (zones)", definida al Projecte de reparcel·lació del PAU-c/Huelva de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular en forma de L, situada a Cornellà de Llobregat, identificada amb la denominació Finca resultant 2 del Projecte de reparcel·lació del PAU c/Huelva, de mil dos-cents tres metres quadrats amb trenta-vuit decímetres (1.203,38m^2), destinada a Zona industrial (Clau 22a).

Límits,

- Nord oest: Mitjançant línia trencada de 10,00 metres amb el carrer de Sevilla i de 24,15 metres amb la finca resultant 1, adjudicada a ProCornellà.
- Sud est: Mitjançant línia recta de 38,94 metres amb finca situada fora de l'àmbit.
- Nord est: Mitjançant línia recta de 15,45 metres, amb la finca resultant 1, adjudicada a ProCornellà; i en línia recta de 28,56 metres, amb finca situada fora l'àmbit.
- Sud oest: Mitjançant línia recta de 44,56 metres, amb la finca resultant 3, adjudicada a ProCornellà.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a ProCornellà per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca aportada 1.

VALOR DE LA FINCA: 990.720€.

EDIFICABILITAT: Té un sostre potencial màxim de 1.623,84m^{2}st destinats a Zona industrial (Clau 22a).

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la Zona industrial (Clau 22a).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de la finca aportada 1.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ: 35,61%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

La finca resta gravada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, que provisionalment s'estima en la quantitat

de **238.802,84€**, sens perjudici d'allò que resulti de la liquidació definitiva que correspongui. Aquest import correspon al cobrament de 50.549,45€ per defecte d'adjudicació al compte de liquidació provisional i al pagament de 289.352,29€ (35,61%) del valor econòmic corresponen a urbanització de la vialitat i indemnització de preexistències.

B) DE PROCEDÈNCIA.

B) DE PROCEDÈNCIA.

1.- Hipoteca - La finca resta gravada amb el 39,20% de la hipoteca inscrita a la Finca Registral 26.062:

HIPOTECA *constituïda sobre la finca d'aquest número i altres set finques més, per "EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLA, S.A., a favor de CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, avui CAIXABANK, S.A., en garantia d'un préstec global de vint-i-quatre milions cent quaranta-dos mil quatre-cents euros de principal, responen la finca d'aquest número de:*

A) 1.464.737,80 € de principal,

B) 37.782,47 € per interessos ordinaris;

C) 69.405,28 € per interessos de demora,

i D) de la quantitat 73.236,89 €, que es fixen per a costes.

Taxada per a subhasta en la quantitat de 1.602.349,55 €.

El préstec té venciment el dia U DE JUNY DE DOS MIL VIT-I-SIS. Resulta de l'escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el dia vint-i-dos de maig de dos mil set, davant del notari senyor Vicent Simó Sevilla, la primera còpia del qual va produir la inscripció 9a, vigent, de data 20 de juliol de 2007, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

MODIFICADA i redistribuïda, mitjançant escriptura atorgada a CORNELLÀ DE LLOBREGAT, el dia vint-i-sis de juliol de l'any dos mil tretze, davant del Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 504/13, que causà la inscripció 10a, de data vint de setembre de dos mil tretze, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

NOVADA mitjançant escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el vint-i-u de juliol de dos mil setze, davant de la Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 547/2016, que causà la inscripció 11a de data setze de setembre de dos mil setze.

RECTIFICADA la modificació mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

MODIFICADA segons escriptura atorgada autoritzada pel notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota marginal en la inscripció 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

2.- Afecció fiscal: La finca resta gravada amb el 39,20% de l'afecció fiscal inscrita a la Finca Registral 26.062:

Afecta per cinc anys, al pagament de TRES liquidacions complementàries que eventualment poden girar-se per I.G.T.P. i A.J.D. havent-se autoliquidat com a exempt, per motiu del document que ha causat la inscripció 12a de data 03/05/2019.

OBSERVACIONS: S'incorpora un quadre resum a partir del Compte de Liquidació Provisional de repartiment detallat per titulars del percentatge d'adjudicació, d'urbanització i valor de la càrrega urbanística:

						Finca 2		
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	1.623,84		35,31%	35,61%	289.352,29	100,00%	1.203,38	1.623,84
TOTAL	1.623,84	990.719,59	35,31%	35,61%	289.352,29	**100,00%**	**1.203,38**	**1.623,84**

FINCA RESULTANT 3
SUPERFÍCIE: 446,72m^2 EDIFICABILITAT: 670,08m^{2}st QUOTA EN EL CLP: 14,69%.

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant 3 en el Plànol "O1a.Finques Resultants (zones)", definida al Projecte de reparcel·lació del PAU-c/Huelva de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular en forma rectangular, situada a Cornellà de Llobregat, identificada amb la denominació Finca resultant 3 del Projecte de reparcel·lació del PAU c/Huelva, quatre-cents quaranta-sis metres quadrats amb setanta-dos decímetres (446,72m^2), destinada a Zona industrial (Clau 22a).

Límits,

- Nord oest: Mitjançant línia recta de 10,00 metres amb el carrer de Sevilla.
- Sud est: Mitjançant línia recta de 10,00 metres amb finca situada fora de l'àmbit.
- Nord est: Mitjançant línia recta de 44,56 metres, amb la finca resultant 2, adjudicada a ProCornellà.
- Sud oest: Mitjançant línia recta de 14,94 metres, amb la finca resultant 4; en línia recta de 14,94 metres, amb la finca resultant 5; i en línia recta de 14,94 metres, amb la finca resultant 6; totes tres adjudicades a ProCornellà

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a ProCornellà per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca aportada 1.

VALOR DE LA FINCA: 367.778€

EDIFICABILITAT: Té un sostre potencial màxim de 670,08m^{2}st destinats a Zona industrial (Clau 22a).

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la Zona industrial (Clau 22a).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de la finca aportada 1.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ: 14,69%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

La finca resta gravada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, que provisionalment s'estima en la quantitat de **121.420,50€**, sens perjudici d'allò que resulti de la liquidació definitiva que

correspongui. Aquest import correspon al pagament de 2.018,20€ per excés d'adjudicació al compte de liquidació provisional i al pagament de 119.402,30€ (14,69%) del valor econòmic corresponen a urbanització de la vialitat i indemnització de preexistències.

B) DE PROCEDÈNCIA.

B) DE PROCEDÈNCIA.

1.- Hipoteca - La finca resta gravada amb el 14,55% de la hipoteca inscrita a la Finca Registral 26.062:

HIPOTECA *constituïda sobre la finca d'aquest número i altres set finques més, per "EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLA, S.A., a favor de CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, avui CAIXABANK, S.A., en garantia d'un préstec global de vint-i-quatre milions cent quaranta-dos mil quatre-cents euros de principal, responen la finca d'aquest número de:*

A) 543.743,96 € de principal,

B) 14.025,71 € per interessos ordinaris;

C) 25.764,82 € per interessos de demora,

i D) de la quantitat 27.187,20 €, que es fixen per a costes.

Taxada per a subhasta en la quantitat de 594.828,56 €.

El préstec té venciment el dia U DE JUNY DE DOS MIL VIT-I-SIS. Resulta de l'escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el dia vint-i-dos de maig de dos mil set, davant del notari senyor Vicent Simó Sevilla, la primera còpia del qual va produir la inscripció 9a, vigent, de data 20 de juliol de 2007, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

MODIFICADA i redistribuïda, mitjançant escriptura atorgada a CORNELLÀ DE LLOBREGAT, el dia vint-i-sis de juliol de l'any dos mil tretze, davant del Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 504/13, que causà la inscripció 10a, de data vint de setembre de dos mil tretze, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

NOVADA mitjançant escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el vint-i-u de juliol de dos mil setze, davant de la Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 547/2016, que causà la inscripció 11a de data setze de setembre de dos mil setze.

RECTIFICADA la modificació mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

MODIFICADA segons escriptura atorgada autoritzada pel notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota marginal en la inscripció 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

2.- Afecció fiscal: La finca resta gravada amb el 14,55% de l'afecció fiscal inscrita a la Finca Registral 26.062:

Afecta per cinc anys, al pagament de TRES liquidacions complementàries que eventualment poden girar-se per I.G.T.P. i A.J.D. havent-se autoliquidat com a

exempt, per motiu del document que ha causat la inscripció 12a de data 03/05/2019.

OBSERVACIONS: S'incorpora un quadre resum a partir del Compte de Liquidació Provisional de repartiment detallat per titulars del percentatge d'adjudicació, d'urbanització i valor de la càrrega urbanística:

	Finca 3							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	670,08		14,57%	14,69%	119.402,30	100,00%	446,72	670,08
TOTAL	670,08	367.777,62	14,57%	14,69%	119.402,30	**100,00%**	**446,72**	**670,08**

FINCA RESULTANT 4
SUPERFÍCIE: 352,65m^2 EDIFICABILITAT: 528,98m^{2}st QUOTA EN EL CLP: 11,60%

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant 4 en el Plànol "O1a.Finques Resultants (zones)", definida al Projecte de reparcel·lació del PAU-c/Huelva de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular en forma rectangular, situada a Cornellà de Llobregat, identificada amb la denominació Finca resultant 4 del Projecte de reparcel·lació del PAU c/Huelva, de tres-cents cinquanta-dos metres quadrats amb seixanta-cinc decímetres (352,65m^2), destinada a Zona industrial (Clau 22a).

Límits,

- Nord oest: Mitjançant línia recta de 23,56 metres amb el carrer de Sevilla.
- Sud est: Mitjançant línia recta de 23,61 metres amb la finca resultant 5, adjudicada a ProCornellà.
- Nord est: Mitjançant línia recta de 14,94 metres, amb la finca resultant 3, adjudicada a ProCornellà.
- Sud oest: Mitjançant línia recta de 14,94 metres, amb la finca resultant V2, adjudicada a ProCornellà, que forma part de la nova vialitat del carrer Huelva.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a ProCornellà per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca aportada 1.

VALOR DE LA FINCA: 306.665€

EDIFICABILITAT: Té un sostre potencial màxim de 528,98m^{2}st destinats a Zona industrial (Clau 22a).

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la Zona industrial (Clau 22a).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de la finca aportada 1.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ: 11,60%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

La finca resta gravada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, que provisionalment s'estima en la quantitat de **95.852,51€,** sens perjudici d'allò que resulti de la liquidació definitiva que

correspongui. Aquest import correspon al pagament de 1.593,22€ per excés d'adjudicació al compte de liquidació provisional i al pagament de 94.259,29€ (11,60%) del valor econòmic corresponen a urbanització de la vialitat i indemnització de preexistències.

B) DE PROCEDÈNCIA.

B) DE PROCEDÈNCIA.

1.- Hipoteca - La finca resta gravada amb el 11,49% de la hipoteca inscrita a la Finca Registral 26.062:

HIPOTECA *constituïda sobre la finca d'aquest número i altres set finques més, per "EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLA, S.A., a favor de CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, avui CAIXABANK, S.A., en garantia d'un préstec global de vint-i-quatre milions cent quaranta-dos mil quatre-cents euros de principal, responen la finca d'aquest número de:*

A) 429.245,66 € de principal,

B) 11.072,26 € per interessos ordinaris;

C) 20.339,42 € per interessos de demora,

i D) de la quantitat 21.462,28 €, que es fixen per a costes.

Taxada per a subhasta en la quantitat de 469.573,18 €.

El préstec té venciment el dia U DE JUNY DE DOS MIL VIT-I-SIS. Resulta de l'escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el dia vint-i-dos de maig de dos mil set, davant del notari senyor Vicent Simó Sevilla, la primera còpia del qual va produir la inscripció 9a, vigent, de data 20 de juliol de 2007, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

MODIFICADA i redistribuïda, mitjançant escriptura atorgada a CORNELLÀ DE LLOBREGAT, el dia vint-i-sis de juliol de l'any dos mil tretze, davant del Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 504/13, que causà la inscripció 10a, de data vint de setembre de dos mil tretze, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

NOVADA mitjançant escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el vint-i-u de juliol de dos mil setze, davant de la Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 547/2016, que causà la inscripció 11a de data setze de setembre de dos mil setze.

RECTIFICADA la modificació mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

MODIFICADA segons escriptura atorgada autoritzada pel notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota marginal en la inscripció 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

2.- Afecció fiscal: La finca resta gravada amb el 11,49% de l'afecció fiscal inscrita a la Finca Registral 26.062:

Afecta per cinc anys, al pagament de TRES liquidacions complementàries que eventualment poden girar-se per I.G.T.P. i A.J.D. havent-se autoliquidat com a

exempt, per motiu del document que ha causat la inscripció 12a de data 03/05/2019.

OBSERVACIONS: S'incorpora un quadre resum a partir del Compte de Liquidació Provisional de repartiment detallat per titulars del percentatge d'adjudicació, d'urbanització i valor de la càrrega urbanística:

	Finca 4							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	528,98		11,50%	11,60%	94.259,29	100,00%	352,65	528,98
TOTAL	528,98	306.665,34	11,50%	11,60%	94.259,29	**100,00%**	**352,65**	**528,98**

FINCA RESULTANT 5
SUPERFÍCIE: 353,20m^2 EDIFICABILITAT: 529,80m^{2}st QUOTA EN EL CLP: 11,62%.

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant 5 en el Plànol "O1a.Finques Resultants (zones)", definida al Projecte de reparcel·lació del PAU-c/Huelva de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular en forma rectangular, situada a Cornellà de Llobregat, identificada amb la denominació Finca resultant 5 del Projecte de reparcel·lació del PAU c/Huelva, de tres-cents cinquanta-tres metres quadrats amb vuitanta decímetres (353,80m^2), destinada a Zona industrial (Clau 22a).

Límits,

- Nord oest: Mitjançant línia recta de 23,61 metres amb la finca resultant 4, adjudicada a ProCornellà.
- Sud est: Mitjançant línia recta de 23,66 metres amb la finca resultant 6, adjudicada a ProCornellà.
- Nord est: Mitjançant línia recta de 14,94 metres, amb la finca resultant 3, adjudicada a ProCornellà.
- Sud oest: Mitjançant línia recta de 14,94 metres, amb la finca resultant V2, adjudicada a ProCornellà, que forma part de la nova vialitat del carrer Huelva.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a ProCornellà per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca aportada 1.

VALOR DE LA FINCA: 307.137€

EDIFICABILITAT: Té un sostre potencial màxim de 529,80m^{2}st destinats a Zona industrial (Clau 22a).

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la Zona industrial (Clau 22a).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de la finca aportada 1.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ: 11,62%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

La finca resta gravada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, que provisionalment s'estima en la quantitat

de **96.000,02€**, sens perjudici d'allò que resulti de la liquidació definitiva que correspongui. Aquest import correspon al pagament de 1.595,67€ per excés d'adjudicació al compte de liquidació provisional i al pagament de 94.404,35€ (11,62%) del valor econòmic corresponen a urbanització de la vialitat i indemnització de preexistències.

B) DE PROCEDÈNCIA.

B) DE PROCEDÈNCIA.

1.- Hipoteca - La finca resta gravada amb el 11,50% de la hipoteca inscrita a la Finca Registral 26.062:

HIPOTECA *constituïda sobre la finca d'aquest número i altres set finques més, per "EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLA, S.A., a favor de CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, avui CAIXABANK, S.A., en garantia d'un préstec global de vint-i-quatre milions cent quaranta-dos mil quatre-cents euros de principal, responen la finca d'aquest número de:*

A) 429.906,23 € de principal,

B) 11.089,30 € per interessos ordinaris;

C) 20.370,72 € per interessos de demora,

i D) de la quantitat 21.495,31 €, que es fixen per a costes.

Taxada per a subhasta en la quantitat de 470.295,81 €.

El préstec té venciment el dia U DE JUNY DE DOS MIL VIT-I-SIS. Resulta de l'escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el dia vint-i-dos de maig de dos mil set, davant del notari senyor Vicent Simó Sevilla, la primera còpia del qual va produir la inscripció 9a, vigent, de data 20 de juliol de 2007, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

MODIFICADA i redistribuïda, mitjançant escriptura atorgada a CORNELLÀ DE LLOBREGAT, el dia vint-i-sis de juliol de l'any dos mil tretze, davant del Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 504/13, que causà la inscripció 10a, de data vint de setembre de dos mil tretze, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

NOVADA mitjançant escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el vint-i-u de juliol de dos mil setze, davant de la Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 547/2016, que causà la inscripció 11a de data setze de setembre de dos mil setze.

RECTIFICADA la modificació mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

MODIFICADA segons escriptura atorgada autoritzada pel notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota marginal en la inscripció 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

2.- Afecció fiscal: La finca resta gravada amb el 11,50% de l'afecció fiscal inscrita a la Finca Registral 26.062:

Afecta per cinc anys, al pagament de TRES liquidacions complementàries que eventualment poden girar-se per I.G.T.P. i A.J.D. havent-se autoliquidat com a exempt, per motiu del document que ha causat la inscripció 12a de data 03/05/2019.

OBSERVACIONS: S'incorpora un quadre resum a partir del Compte de Liquidació Provisional de repartiment detallat per titulars del percentatge d'adjudicació, d'urbanització i valor de la càrrega urbanística:

	Finca 5							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	529,80		11,52%	11,62%	94.404,35	100,00%	353,20	529,80
TOTAL	529,80	307.137,27	11,52%	11,62%	94.404,35	**100,00%**	**353,20**	**529,80**

FINCA RESULTANT 6
SUPERFÍCIE: 363,26m^2 EDIFICABILITAT: 544,88m^{2}st QUOTA EN EL CLP: 11,95%.

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant 6 en el Plànol "O1a.Finques Resultants (zones)", definida al Projecte de reparcel·lació del PAU-c/Huelva de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular en forma rectangular, situada a Cornellà de Llobregat, identificada amb la denominació Finca resultant 6 del Projecte de reparcel·lació del PAU c/Huelva, de tres-cents seixanta-tres metres quadrats amb vint-i-sis decímetres (363,26m^2), destinada a Zona industrial (Clau 22a).

Límits,

- Nord oest: Mitjançant línia recta de 23,66 metres amb la finca resultant 5, adjudicada a ProCornellà.
- Sud est: Mitjançant línia recta de 23,73 metres amb finca situada fora de l'àmbit.
- Nord est: Mitjançant línia recta de 14,94 metres, amb la finca resultant 3, adjudicada a ProCornellà.
- Sud oest: Mitjançant línia recta de 15,80 metres, amb la finca resultant V2, adjudicada a ProCornellà, que forma part de la nova vialitat del carrer Huelva.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a ProCornellà per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca aportada 1.

VALOR DE LA FINCA: 315.885€

EDIFICABILITAT: Té un sostre potencial màxim de 544,88m^{2}st destinats a Zona industrial (Clau 22a).

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la Zona industrial (Clau 22a).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de la finca aportada 1.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ: 11,95%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

La finca resta gravada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, que provisionalment s'estima en la quantitat de **98.734,17€**, sens perjudici d'allò que resulti de la liquidació definitiva que

correspongui. Aquest import correspon al pagament de 1.641,12€ per excés d'adjudicació al compte de liquidació provisional i al pagament de 97.093,05€ (11,95%) del valor econòmic corresponen a urbanització de la vialitat i indemnització de preexistències.

B) DE PROCEDÈNCIA.

B) DE PROCEDÈNCIA.

1.- Hipoteca - La finca resta gravada amb el 11,83% de la hipoteca inscrita a la Finca Registral 26.062:

HIPOTECA *constituïda sobre la finca d'aquest número i altres set finques més, per "EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLA, S.A., a favor de CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, avui CAIXABANK, S.A., en garantia d'un préstec global de vint-i-quatre milions cent quaranta-dos mil quatre-cents euros de principal, responen la finca d'aquest número de:*

A) 442.150,27 € de principal,

B) 11.405,13 € per interessos ordinaris;

C) 20.950,89 € per interessos de demora,

i D) de la quantitat 22.107,51 €, que es fixen per a costes.

Taxada per a subhasta en la quantitat de 483.690,18 €.

El préstec té venciment el dia U DE JUNY DE DOS MIL VIT-I-SIS. Resulta de l'escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el dia vint-i-dos de maig de dos mil set, davant del notari senyor Vicent Simó Sevilla, la primera còpia del qual va produir la inscripció 9a, vigent, de data 20 de juliol de 2007, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

MODIFICADA i redistribuïda, mitjançant escriptura atorgada a CORNELLÀ DE LLOBREGAT, el dia vint-i-sis de juliol de l'any dos mil tretze, davant del Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 504/13, que causà la inscripció 10a, de data vint de setembre de dos mil tretze, al full 74, del tom i llibre 1.271 de l'arxiu.

NOVADA mitjançant escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el vint-i-u de juliol de dos mil setze, davant de la Notària Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocol 547/2016, que causà la inscripció 11a de data setze de setembre de dos mil setze.

RECTIFICADA la modificació mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

MODIFICADA segons escriptura atorgada autoritzada pel notari de Cornellà de Llobregat, Sra. MARIA JESÚS PINEDO ÚBEDA, el dia vint-i-nou de juliol de dos mil setze, que causà nota marginal en la inscripció 11a de data dotze de desembre de dos mil setze.

2.- Afecció fiscal: La finca resta gravada amb el 11,83% de l'afecció fiscal inscrita a la Finca Registral 26.062:

Afecta per cinc anys, al pagament de TRES liquidacions complementàries que eventualment poden girar-se per I.G.T.P. i A.J.D. havent-se autoliquidat com a

exempt, per motiu del document que ha causat la inscripció 12a de data 03/05/2019.

OBSERVACIONS: S'incorpora un quadre resum a partir del Compte de Liquidació Provisional de repartiment detallat per titulars del percentatge d'adjudicació, d'urbanització i valor de la càrrega urbanística:

	Finca 6							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	544,88		11,84%	11,95%	97.093,05	100,00%	363,26	544,88
TOTAL	544,88	315.884,76	11,84%	11,95%	97.093,05	**100,00%**	**363,26**	**544,88**

3.2.2 **Sistemes** (finques resultants sense aprofitament)

FINCA RESULTANT V1	
SUPERFÍCIE:	761,43m^2
EDIFICABILITAT:	0m^{2}st
QUOTA EN EL CLP:	0%

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant V1 en el Plànol "O1b.Finques Resultants (sistemes)", definida al Projecte de reparcel·lació del PAU-c/Huelva de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular de set-cents seixanta-un metres quadrats i quaranta-tres decímetres (761,43m^2), situada a Cornellà de Llobregat, a l'àmbit d'actuació del PAU c/Huelva, destinada a sistema viari bàsic (clau 5), que forma part de la nova vialitat del carrer Huelva.

Límits,

- Nord oest: Mitjançant línia recta de 15,15 metres, amb el carrer de Sevilla.
- Sud est: Mitjançant línia recta de 25,82 metres, amb finca fora de l'àmbit.
- Nord est: Mitjançant línia recta de 35,30 metres i arcs de 6,40 metres, de 4,08 metres de longitud amb la finca resultant V2, adjudicada a ProCornellà.
- Sud oest: Mitjançant línia recta de 35,17 metres, i arc de 6,46 metres de longitud amb la finca resultant V3, adjudicada a ProCornellà; i en línia recta de 5,98 metres, amb finca fora de l'àmbit.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, en ple domini, a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca 1, aportada al present Projecte de Reparcel·lació.

VALOR DE LA FINCA: 0-€.

ÚS: Els usos previstos a la regulació del sistema viari bàsic (clau 5) de les normes urbanístiques de la "*Modificació de pla general a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat*".

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de la finca aportada 1.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ: 0%.

CÀRREGUES:
A) DE NOVA CREACIÓ: Lliure de càrregues i gravàmens.
B) DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues i gravàmens de procedència.

FINCA RESULTANT V2	
SUPERFÍCIE:	393,25m^2
EDIFICABILITAT:	0m^{2}st
QUOTA EN EL CLP:	0%

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant V2 en el Plànol "O1b.Finques Resultants (sistemes)", definida al Projecte de reparcel·lació del PAU-c/Huelva de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma rectangular de tres-cents noranta-tres metres quadrats i vint-i-cinc decímetres (393,25m^2), situada a Cornellà de Llobregat, a l'àmbit d'actuació del PAU c/Huelva, destinada a sistema viari-aparcament (clau 5p), que forma part de la nova vialitat del carrer Huelva.

Límits,

- Nord oest: Mitjançant línia recta de 9,50 metres amb el carrer de Sevilla.
- Nord est: Mitjançant línies rectes de 14,94 metres, 14,94 metres i 15,80 metres, respectivament, amb les finques resultants 4, 5 i 6, totes tres adjudicades a ProCornellà.
- Sud oest: Mitjançant línia recta de 35,30 metres, i arcs de 6,40 metres i de 4,08 metres de longitud, amb la finca resultant V1, adjudicada a ProCornellà.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, en ple domini, a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca 1, aportada al present Projecte de Reparcel·lació.

VALOR DE LA FINCA: 0-€.

ÚS: Els usos previstos a la regulació del sistema viari-aparcament (clau 5p) de les normes urbanístiques de la "*Modificació de pla general a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat*".

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de la finca aportada 1.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ: 0%.

CÀRREGUES:
A) DE NOVA CREACIÓ: Lliure de càrregues i gravàmens.
B) DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues i gravàmens de procedència.

FINCA RESULTANT V3	
SUPERFÍCIE:	374,63m^2
EDIFICABILITAT:	0m^{2}st
QUOTA EN EL CLP:	0%

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant V3 en el Plànol "O1b.Finques Resultants (sistemes)", definida al Projecte de reparcel·lació del PAU-c/Huelva de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma rectangular de tres-cents setanta-quatre metres quadrats i seixanta-tres decímetres (374,63m^2), situada a Cornellà de Llobregat, a l'àmbit d'actuació del PAU c/Huelva, destinada a sistema viari-aparcament (clau 5p), que forma part de la nova vialitat del carrer Huelva.

Límits,

- Nord oest: Mitjançant línia recta de 9,91 metres, amb el carrer de Sevilla.
- Sud est: Mitjançant línia recta de 8,09 metres amb finca fora de l'àmbit.
- Nord est: Mitjançant línia recta de 35,17 metres i arc de 6,46 metres de longitud amb la finca resultant V1, adjudicada a ProCornellà.
- Sud oest: Mitjançant línia trencada de 23,95 metres, 0,86 metres i 10,54 metres amb finca fora de l'àmbit.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, en ple domini, a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca 1, aportada al present Projecte de Reparcel·lació.

VALOR DE LA FINCA: 0-€.

ÚS: Els usos previstos a la regulació del sistema viari-aparcament (clau 5p) de les normes urbanístiques de la "*Modificació de pla general a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat*".

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de la finca aportada 1.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ: 0%.

CÀRREGUES:
A) DE NOVA CREACIÓ: Lliure de càrregues i gravàmens.
B) DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues i gravàmens de procedència.

3.3 Exempcions fiscals

D'acord amb l'article 127.d) del TRLU es demana el gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

4 QUADRES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

En el compte de liquidació provisional (CLP) de la reparcel·lació s'especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant, d'acord amb l'establert a l'article 149 del RLU.

Els resultats d'aquest compte tindran el caràcter de provisionals fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació, d'acord amb allò previst a l'article 149 del RLU, i articles 19 i 20 del RD 1093/1997, Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecaria sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

El compte de liquidació provisional, inclou els següents conceptes, referits a l'art. 120.1 del TRLU:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

  També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

Compte de liquidació provisional:

DADES	DRETS APORTATS PAU (SUnC)				DRETS ADJUDICATS PAU									DESPESES D'URBANITZACIÓ TOTALS			INDEMNITZACIONS PREEXISTÈNCIES				CÀRREGUES		COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL
Titular	Superfície sòl		% Drets Urbanístics	Sostre Reparcel·lable (teòric)	Drets Adjudicables (teòric)			Adjudicació			Excés/Defecte			Contrib. Desp. Urb, Ender, Gest.	Contrib. Urb. Part Adm.	Contribució despeses (Drets Adj.+Adm.)	Propietats a indemnitzar	Contrib. Indemnitz.	Contrib. Ind. Part Adm.	Contribució Indemnitz. (Drets Adj.+Adm.)			
	m²	%	%	m²	m²s	%	UV	m²s	m²st industrial	UV	UV	€	%	€	€	€	€	€	€	€	€	%	€
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	4.599,45	100,00%	100,00%	4.599,45	3.070,14	99,15%	4.560,32	3.070,14	4.560,32	4.560,32	0,00	**0,00**	99,15%	596.349,31	2.566,02	**598.915,33**	**211.137,01**	209.340,53	1.796,48	**211.137,01**	812.603,97	100%	**810.052,35**
Finca 1					350,93	11,33%	521,27	350,93	662,73	662,73	141,46	**43.701,23**	14,41%	86.665,21	743,73	**87.408,94**		30.422,68	261,08	**30.683,75**	**118.092,69**	14,53%	**161.793,92**
Finca 2					1.203,38	38,86%	1.787,47	1.203,38	1.623,84	1.623,84	-163,63	**-50.549,45**	35,31%	212.348,26	1.822,29	**214.170,55**		74.542,04	639,69	**75.181,74**	**289.352,29**	35,61%	**238.802,84**
Finca 3					446,72	14,43%	663,55	446,72	670,08	670,08	6,53	**2.018,20**	14,57%	87.626,30	751,98	**88.378,28**		30.760,05	263,97	**31.024,02**	**119.402,30**	14,69%	**121.420,50**
Finca 4					352,65	11,39%	523,82	352,65	528,98	528,98	5,16	**1.593,22**	11,50%	69.174,49	593,63	**69.768,12**		24.282,79	208,39	**24.491,17**	**94.259,29**	11,60%	**95.852,51**
Finca 5					353,20	11,41%	524,63	353,20	529,80	529,80	5,17	**1.595,67**	11,52%	69.280,94	594,54	**69.875,48**		24.320,16	208,71	**24.528,86**	**94.404,35**	11,62%	**96.000,02**
Finca 6					363,26	11,73%	539,57	363,26	544,88	544,88	5,31	**1.641,12**	11,84%	71.254,11	611,48	**71.865,59**		25.012,81	214,65	**25.227,46**	**97.093,05**	11,95%	**98.734,17**
Administració Actuant						0,85%	39,13		39,13	39,13	0,00	**0,00**	0,85%	5.117,64	-5.117,64	**0,00**		1.796,48	-1.796,48	**0,00**	0,00	0%	**0,00**
Finca 1							39,13	°	39,13	39,13	0,00	0,00	0,85%										0,00
Ajuntament de Cornellà de Llobregat					1.529,31			1.529,31								**0,00**				**0,00**	0,00		**0,00**
V1								761,43								0,00				0,00	0,00		0,00
V2								393,25								0,00				0,00	0,00		0,00
V3								374,63								0,00				0,00	0,00		0,00
	4.599,45	100,00%	100,00%	4.599,45	4.599,45	100,00%	4.599,45	4.599,45	4.599,45	4.599,45	0,00	**0,00**	100,00%	601.466,96	0,00	**601.466,96**	**211.137,01**	211.137,01	0,00	**211.137,01**	812.603,97	100%	**810.052,35**

Adjudicació per Finques resultants (zona):

	Finca 1							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	662,73		14,41%	14,53%	118.092,69	94,42%		662,73
Administració Actuant	39,13		0,85%			5,58%		39,13
TOTAL	701,87	609.782,29	15,26%	14,53%	118.092,69	**100,00%**	**350,93**	**701,87**

	Finca 2							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	1.623,84		35,31%	35,61%	289.352,29	100,00%	1.203,38	1.623,84
TOTAL	1.623,84	990.719,59	35,31%	35,61%	289.352,29	**100,00%**	**1.203,38**	**1.623,84**

	Finca 3							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	670,08		14,57%	14,69%	119.402,30	100,00%	446,72	670,08
TOTAL	670,08	367.777,62	14,57%	14,69%	119.402,30	**100,00%**	**446,72**	**670,08**

	Finca 4							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	528,98		11,50%	11,60%	94.259,29	100,00%	352,65	528,98
TOTAL	528,98	306.665,34	11,50%	11,60%	94.259,29	**100,00%**	**352,65**	**528,98**

	Finca 5							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	529,80		11,52%	11,62%	94.404,35	100,00%	353,20	529,80
TOTAL	529,80	307.137,27	11,52%	11,62%	94.404,35	**100,00%**	**353,20**	**529,80**

	Finca 6							
	UV	Valor de la finca	% Adj./ total	% CÀRREG/ total	€ CÀRREG.	**% Adj.**	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	544,88		11,84%	11,95%	97.093,05	100,00%	363,26	544,88
TOTAL	544,88	315.884,76	11,84%	11,95%	97.093,05	**100,00%**	**363,26**	**544,88**

Sgt. Sr. Ricard A. Casademont i Altimira

Arquitecte

Sgt. Sr. Agustí Figueras Sabater

FIGUERAS-SOLÉ, Advocats, SLP

5 ANNEXOS

Annex I

Informació Registral

Certificación Registral expedida por:

MARÍA DEL ROSARIO MOLINA NAVARRO

Registrador de la Propiedad de REGISTRE PROPIETAT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT

C/Sevilla 11-13 2º 2ª
08940 - CORNELLÁ DE LLOBREGAT (Barcelona)
Teléfono: 93 475 26 85
Fax: 93 475 26 86
Correo electrónico: hospitalet2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIOSOCIAL URBANA I ECONOMICA DE CORNELLA D LLOREGAT SA PROCORNELLA

con DNI/CIF: A58283342

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F21NZ20Z8**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia: ***PAU Huelva***

MARIA ROSARIO MOLINA NAVARRO, Registradora del Registro de la Propiedad de Cornellá de Llobregat, Provincia de Barcelona, Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

C E R T I F I C O: Que en vista de la precedente instancia suscrita por EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIOSOCIAL URBANA I ECONOMICA DE CORNELLA D LLOREGAT SA PROCORNELLA, solicitando certificación sobre la titularidad y cargas de la finca número 26062, he examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

P R I M E R O: Que la finca número 26062 inscrita en el Tomo: 1271 Libro: 1271 Folio: 74 Inscripción: 8, tiene, según el Registro, la siguiente descripción, que resulta de su inscripción 8ª:

CRU: 08023000418592
PORCION DE TERRENO sita en Cornellá de Llobregat, de figura trapecial irregular y de superficie cuatro mil seiscientos treinta y tres metros cuarenta decímetros cuadrados. Linda: Oeste, considerado como su frente, calle Sevilla; Este, espalda, con otra finca hoy de "Vulcodi, S.A." y con "Siemens Industria Eléctrica, S.A."; derecha saliendo, Norte, "Siemens Industria Eléctrica, S.A."; y por la izquierda Sur, "Vulcodi, S.A.".

S E G U N D O: Que dicha finca consta inscrita a favor de **"EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIO SOCIAL URBANA I ECONOMICA DE CORNELLA S.A."**, con C.I.F. A58283342, por título de compra, en virtud de escritura otorgada en Cornellá de Llobregat, el día veintidós de mayo de dos mil siete ante el Notario Don Vicent Simó Sevilla, que causó la inscripción 8ª de fecha veinte de julio de dos mil siete, al folio 74 del tomo y libro 1271.

T E R C E R O: Que dicha finca de que se certifica, aparte de los derechos y obligaciones derivados del régimen de propiedad horizontal en que está constituida la mayor finca de que ésta forma parte, se halla gravada con las siguientes cargas:

1. Con una HIPOTECA constituida, sobre la finca de este número y otras siete fincas mas, por **"EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIO SOCIAL, URBANA I ECONOMICA DE CORNELLA, S.A.**, a favor de CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, hoy **CAIXABANK, S.A.**, en garantía de un préstamo global de **veinticuatro millones ciento cuarenta y dos mil cuatrocientos euros** de principal, r**espondiendo la finca de este número de**: A**) TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS** de principal, B) de **NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS QUINCE CÉNTIMOS** por intereses ordinarios; C) de **CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS** por intereses de demora, y D) de la cantidad de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS,** que se fijan para costas. Tasada para subasta en la cantidad de **CUATRO MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL VEINTE EUROS CUARENTA Y OCHO CENTIMOS.** El préstamo vencerá el día **UNO DE JUNIO DE DOS MIL VEINTISÉIS.** Se amplia el periodo de carencia en el pago de capital, de veinticuatro meses, a contar desde el día uno de junio de dos mil veinte, sin que la introducción de dicho periodo suponga una modificación de la fecha de vencimiento.

Resulta de escritura otorgada en Cornellá de Llobregat, el día veintidós de mayo de dos mil siete, ante el notario Don Vicent Simó Sevilla, cuya primera copia produjo la inscripción 9ª, vigente, de fecha 20 de julio de 2007, obrante al folio 74, del tomo y libro 1271 del archivo.
MODIFICADA y redistribuida, mediante escritura otorgada en CORNELLÀ DE LLOBREGAT, el día veintiséis de Julio del año dos mil trece, ante la notario DOÑA MARÍA JESÚS PINEDO ÚBEDA, protocolo 504/13, que causó la inscripción 10ª, de fecha veinte de septiembre de dos mil trece, obrante al folio 74, del tomo y libro 1.271 del archivo.
NOVADA mediante escritura otorgada en Cornellá de Llobregat, el veintiuno de julio de dos mil dieciséis, ante la Notario doña María Jesús Pinedo Ubeda, protocolo 547/2016, que causó la inscripción 11ª de fecha dieciséis de septiembre de dos mil dieciséis.
RECTIFICADA la modificación mediante escritura autorizada por la Notario de Cornellà de Llobregat, Doña María Jesús Pinedo Ubeda, el día veintinueve de julio de dos mil dieciséis, que causó nota marginal en la inscripción 11ª de fecha doce de diciembre de dos mil dieciséis.
MODIFICADA según escritura otorgada en Cornellà de Llobregat, el catorce de Marzo del año dos mil diecinueve, ante el Notario Don Manuel Ángel Benedito Roig, protocolo 197/2.019, que causó la inscripción 12ª, de fecha 3 de mayo de 2019.

MODIFICADA según escritura otorgada en Cornellà de Llobregat, el treinta de julio del año dos mil veinte, ante el Notario doña María-Blanca Rodríguez Coladas, protocolo 415/2.020, que causó la inscripción 13ª, de fecha 9 de octubre de 2020.

2. Afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. con motivo del documento que ha causado la inscripción 11ª de fecha 16/09/2016.

3. Afecta por cinco años, al pago de las TRES liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose autoliquidado como exento, con motivo del documento que ha causado la inscripción/anotación 12ª de fecha 03/05/2019.

4. Afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose satisfecho la cantidad correspondiente por autoliquidación, que se archiva, con motivo del documento que ha causado la inscripción/anotación 13ª practicada en Cornellà de Llobregat a 09/10/2020.

No constan más cargas sobre esta finca.

Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados; y no existiendo ningún otro vigente relativo a esta finca, en el Libro de Inscripciones ni en el Diario, firmo la presente, en Cornellà de Llobregat, a trece de mayo del año dos mil veintiuno.

ADVERTENCIAS

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

? De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo 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. 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

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA DEL ROSARIO MOLINA NAVARRO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LHOSPITALET DE LLOBREGAT 2 a día diecisiete de mayo del dos mil veintiuno.

(*) C.S.V. : 20802327BC89890A

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Annex II

- Informe per a la determinació del valor de repercussió de l'ús industrial al PAU c/Huelva de Cornellà de Llobregat.
- Informe per la determinació de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Informe per a la determinació del valor de repercussió de l'ús industrial al PAU c/Huelva de Cornellà de Llobregat

1. Àmbit i planejament

L'àmbit se situa al nord oest del municipi, a la cruïlla dels carrers de Sevilla i Huelva del barri del Pedró. Es caracteritza per estar inclòs en un teixit industrial que compagina activitats a ple funcionament amb algunes activitats ja obsoletes en que el planejament ha previst la seva transformació.

La *MPGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat* delimita el PAU c/Huelva, que abasta els terrenys on se situa una nau sense ús. La proposta de modificació defineix l'àmbit d'actuació com els terrenys consolidats amb usos industrials afectats en part per a la previsió de la nova obertura del c/ Huelva fins a connectar-se amb la nova via que estructura els sectors PMU2 i PMU5 àmbit nord. L'obertura del nou vial que connecta el carrer Sevilla amb la carretera d'Esplugues i la seva connexió amb la vialitat prevista en aquest PAU es concretarà i desenvoluparà mitjançant un Pla Especial d'Infraestructures de redacció municipal.

A continuació es reprodueix la fitxa del PAU-c/Huelva que conté l'art.7.1 de les NNUU de la *MPGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat*:

PAU C/ Huelva

Les determinacions normatives de Polígon d'Actuació Urbanística són:

Superfície Àmbit:	**4.665**	**m2**
Sistemes:	**1.520**	**m2**
Sistema viari bàsic (5)	755	
Sistema viari-aparcaments (5p)	765	
Zones:	**3.145**	**m2**
Industrial (22a)	3.145	
Sostre:	**4.665**	**m2**
Industrial (22a)	4.665	

Ús:	Industrial, d'acord amb l'establert als articles 286, 311 i concurrents de les NNUU del PGM
Ocupació:	Volumetria consolidada i definida en els plànols d'ordenació
Parcel·la mínima:	300m2 de superfície i façana mínima de 10m.
Alçada màxima:	10m (B+1)
Nombre màxim d'establiments:	1 establiment / parcel·la.
Aparcament:	En cas de substitució de l'edificació es garantirà un aparcament per cada 100m2st. En el supòsit de manteniment de l'edificació, el PAU resta excepte d'implantar reserva d'aparcament en tant no hi ha espai material per a la seva implantació.
Característiques de la Urbanització:	Els espais lliures s'Urbanitzarà com a àrees pavimentades. En aquest espais es podran implantar C.T sempre i quan no superi el 5% del sòl.
Sistema d'Actuació: **Cessió d'apu:**	Reparcel·lació modelatitat compensació bàsica. Cessió del 10% d'apu d'acord amb l'increment de la intensitat de l'ús industrial
Planejament derivat	Mitjançant un PMU es podrà preveure la transformació del sostre assignat a usos comercials i/o oficines sempre i quan es cedeixi una superfície mínima de 500m2 espais lliures i es fixi la cessió del 10% d'apu que podrà ser dinerària. A tal efecte el PMU2 podrà incloure el present àmbit dins de l'ordenació del sector.

Ordenació de l'edificació

De manera que la parcel·la mínima s'estableix en base una superfície de 300m2 i una de façana 10m de longitud.

2. Legislació de referència

El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Reial decret legislatiu 1492/2011, de 24 d'octubre estableix la valoració del sòl per a polígons urbanístics a l'article 27. En concret:

> *Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*
> *1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*
> *2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.*

De manera que als efectes del càlcul es remet a l'article 22, que detalla el següent:

> *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:

$$VS=\Sigma Ei*VRSi$$

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:

$$VR = (Vm/K) – Vc,$$

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.
Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.
3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

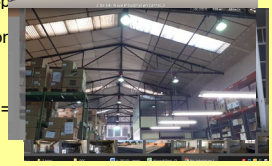
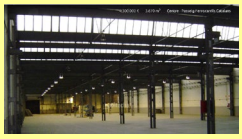
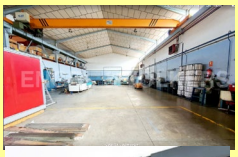
Per tant, per fixar el Valor residual cal obtenir un Valor de Mercat en base a un estudi de mercat suficientment significatiu.

A tal efecte, s'ha realitzat un estudi de mercat per a l'ús industrial, s'ha quantificat la despesa de construcció i s'ha determinat el valor del coeficient K.

3. Valor de repercussió de l'ús industrial

3.1 Estudi de mercat de naus industrial noves o seminoves

L'estudi s'ha realitzat a partir de consultes de diversos portals especialitzats i d'altres estudis situats a Cornellà de Llobregat i a municipis de l'entorn metropolità immediat.
El conjunt de testimonis i les seves característiques es detallen en el quadre següent:

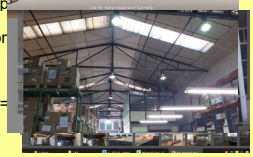
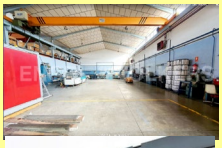
Testimoni	font	imatge	Sup Parcel·la*	Preu venda	Sostre	Preu v. unitari
	web		m²	€	m²st	€/m²st
1	https://w w w .fotocasa.es/ca/comprar/local-comercial/sant-joan-despi/sant-joan---tv3/150963355/d		3.544,00	2.150.000	1.318,00	1.631,26
2	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-passeig_ferrocarrils_catalans_50_almeda-cornella_de_llobregat-i4670003772262.htm?f=&geo=p		1.200,00	2.680.000	1.874,00	1.430,10
3	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-almeda-cornella_de_llobregat-i5157003704650.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55		958,00	1.100.000	958,00	1.148,23
4	https://catala.habitaclia.com/comprar-magatzem-centre-cornella_de_llobregat-i4033004001322.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55		4.400,00	4.300.000	3.670,00	1.171,66
5	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-a-sant_joan_despi-i1772002709794.htm?pag=2&ady=1&f=&geo=p&from=list&lo=59		3.599,00	2.400.000	2.115,00	1.134,75
6	https://w w w .idealista.com/inmueble/93885658/		600,00	1.200.000	1.041,00	1.152,74
7	https://w w w .idealista.com/inmueble/37669366/		928,00	1.192.000	891,00	1.337,82
8	https://www.idealista.com/inmueble/94052705/		320,00	420.000	320,00	1.312,50
9	PMU2		300,00			

A fi d'obtenir un valor de repercussió comparable cal homogeneïtzar els testimonis. Per la homogeneïtzació de testimonis s'han de conèixer un determinat nombre de característiques, part de les quals són comunes a tots els immobles. En el cas de nau industrial:

- Superfície industrial,
- Superfície d'oficines,
- Situació, en un polígon industrial o fora d'ell,
- Antiguitat,
- Estat de conservació,
- Instal·lacions,
- Superfície de sòl.

D'entre els 9 testimonis exposats, cal tenir en compte el valor de repercussió fixat per a l'ús industrial a l'àmbit del PMU2 Plàsmica de 321,87€/m2st. Aquest 9è testimoni s'incorpora tenint en compte que correspon a un àmbit de l'entorn immediat amb l'àmbit del PAU Huelva i, atesa la proximitat, és un valor de referència rellevant.
Tot i això, cal tenir present que aquest darrer testimoni correspon a un àmbit inclòs dins de la trama urbana consolidada de comerç. La inclusió dins la trama urbana consolidada permet la implantació d'usos comercials d'acord amb el *"Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials".*
Per tant, tenint en compte que el PAU Huelva se situa fora de la trama urbana consolidada, el ventall usos comercials està més limitat i el valor de repercussió se situarà per sota de l'establert al PMU2 Plàsmica, malgrat la seva proximitat.

En base al pes de cadascun dels aspectes detallats anteriorment, s'ha fixat un coeficient d'homogeneïtzació per a cadascun dels testimonis estudiats.

Testimoni	font	imatge	Preu v. unitari	Preu unitari Homogeneïtzat		
				0,9	1	1,1
	web		€/m²st		€/m²st	
1	https://www.fotocasa.es/ca/comprar/local-comercial/sant-joan-despi/sant-joan---tv3/150963355/d		1.631,26	1.468,13		
2	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-passeig_ferrocarrils_catalans_50_almeda-cornella_de_llobregat-i4670003772262.htm?f=&geo=p		1.430,10	1.287,09		
3	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-almeda-cornella_de_llobregat-i5157003704650.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55		1.148,23		1.148,23	
4	https://catala.habitaclia.com/comprar-magatzem-centre-cornella_de_llobregat-i4033004001322.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55		1.171,66		1.171,66	
5	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-a-sant_joan_despi-i1772002709794.htm?pag=2&ady=1&f=&geo=p&from=list&lo=59		1.134,75		1.134,75	
6	https://www.idealista.com/inmueble/93885658/		1.152,74	1.037,46		

7	https://w w w .idealista.com/inmueble/37669366/		1.337,82	1.337,82
8	https://www.idealista.com/inmueble/94052705/		1.312,50	1.312,50
9	PMU2			1.218,85
valor unitari promig				**1.223,50**

De manera que el valor en venda homogeneïtzat industrial és de **1.223,50€/m2st**.

3.2 Cost de construcció i despeses de promoció

Existeixen diverses revistes i publicacions especialitzades a fi d'establir el cost de construcció d'una nau industrial. A tal efecte, s'ha pres de referència el valor del Boletín Econòmico de la Construcción (BEC) per a una nau industrial de "Construcció mixta composta per dues plantes d'oficines i taller en planta baixa cobert per dent de serra". Aquesta revista fixa el valor de construcció de la part de taller dent de serra en el 1r trimestre de 2021 de **612,68€/m2st.**

Sobre aquest import cal afegir les despeses de promoció, com són els impostos no recuperables, honoraris tècnics, costos de llicències, assegurances i despeses de comercialització. Aquestes conjunt de despeses representen un 25% del cost del contracte.

3.3 Coeficient K

Valor establert pel Reglament, en caràcter general es fixa en 1,4, però pot ser reduït justificadament fins a 1,2 en base a dinàmiques baixes del mercat immobiliari.
En aquest cas, considerem adequat aplicar 1,2 en base a les dificultat del mercat immobiliari industrial.

3.4 Càlcul del valor de repercussió

Per tant, d'acord amb el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Reial decret legislatiu 1492/2011, de 24 d'octubre, la valoració pel mètode residual estàtic s'aplica en base a la següent formulació:

VR = (Vm/K) – Vc, de manera que,

Valor repercusió (VR)		INDUSTRIAL
Vv obra nova		1.223,50 €/m²st
Vc		612,68 €/m²st
Despeses	25%	153,17
K		1,2
VR		**253,73 €/m²st**

El valor de repercussió de l'ús industrial és de **253,73€/m2st.**

<u>Informe per la determinació de l'increment de l'aprofitament urbanístic</u>

Tal i com s'ha exposat anteriorment, la fitxa del PAU-c/Huelva que conté l'art.7.1 de les NNUU de la *MPGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat* estableix les determinacions per a la zona industrial (clau 22a). Entre d'altres, estableix que la parcel·la mínima és de 300m2 de superfície i de 10m de façana mínima.

Per tant, la zona industrial (clau 22a) admet des d'una única parcel·la fins a les que resultin de la divisió de la zona industrial en base a la parcel·la mínima de 300m2 i 10 metres de façana.

De manera que tenint en compte que la zona qualificada admet varies parcel·les, per tal d'establir l'increment d'aprofitament, es calcula el diferencial del valor urbanístic entre una única parcel·la de 3.070,14m2 ó una divisió en parcel·les de 300m2s. Tenint en compte la morfologia de l'edifici existent i les determinacions normatives el projecte de reparcel·lació preveu sis parcel·les d'entre 350m2 i 1.200m2 de sòl. De manera que cal establir valors de mercat diferenciats entre parcel·les petites i una parcel·la mitjana de 3.070m2

A tal efecte, necessitem valors de mercat de productes similars per tal d'establir el valor per a cadascuna de les tipologies de parcel·la. En aquests sentit, i tenint en compte la base dels testimonis usats per al càlcul del VRs, prenen com a referència els testimonis 7, 8 i 9 per a parcel·la petita (300m2) i els testimonis 1, 4 i 5 per a parcel·la mitjana (3.070,14m2), en tant tenen superfícies de parcel·la similars a les superfícies previstes per a les parcel·les adjudicades al projecte de reparcel·lació. Per tant, com a valor promig tenim que:

	font web	Sup Parcel·la* m²	Preu v. unitari €/m²st	Preu unitari Homogeneïtzat €/m²st	VRs €/m²st
7	https://www.idealista.com/inmueble/37669366/	928	1.337,82	1.337,82	
8	https://www.idealista.com/inmueble/94052705/	320	1.312,50	1.312,50	
9	PMU2	300		1.218,85	
valor unitari promig				**1.289,72**	**308,92**

	font web	Sup Parcel·la* m²	Preu v. unitari €/m²st	Preu unitari Homogeneïtzat €/m²st	VRs €/m²st
1	https://www.fotocasa.es/ca/comprar/local-comercial/sant-joan-despi/sant-joan---tv3/150963355/d	3.544	1.631,26	1.468,13	
4	https://catala.habitaclia.com/comprar-magatzem-centre-cornella_de_llobregat-i4033004001322.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55	4.400	1.171,66	1.171,66	
5	https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-a-sant_joan_despi-i1772002709794.htm?pag=2&ady=1&f=&geo=p&from=list&lo=59	3.599	1.134,75	1.134,75	
valor unitari promig				**1.258,18**	**282,64**

En relació al valors de repercussió, cal dir que en general la nau mitjana té més valor que la petita, per bé que vistos els valors de repercussió en funció de la mida de parcel·la detallats en els quadres anteriors, en aquest concret és justament a l'inrevés. Aquest fet es produeix bàsicament perquè se situa en un àmbit de major centralitat i ben comunicat que afavoreix un valor lleugerament superior de la nau petita en relació a la mitjana.

De manera que als efectes d'increment d'aprofitament, per a nau mitjana el VRs=282,64€/m2st i per a nau petita el VRs=308,92€/m2st

Els valors de repercussió de les dues tipologies de naus aplicats sobre el sostre previst pel planejament vigent determinen el valor de l'aprofitament urbanístic en el cas de parcel·les de 300m2 i d'una parcel·la de 3.070m2.

	sostre m²st	Vrs €/m²st	Valor total €	 UA
parcel·la mitjana			1.299.967,35	4.208,10
parcel·la mitjana (3.070m2s)	4.599,45	282,64	1.299.967	4.208,10
parcel·la petita			1.420.862,92	4.599,45
parcel·la petita (300m2s)	4.599,45	308,92	1.420.863	4.599,45

El 10% sobre l'increment d'aprofitament urbanístic és la diferència entre els aprofitaments urbanístics obtinguts per naus de 300m2 i la nau de 3.070m2.

Càlcul 10% de l'increment				
Increment d'aprofitament				
	sostre	Vrs	**Valor total**	
	m²st	€/m²st	€	UA
parcel·la mitjana			1.299.967,35	4.208,10
parcel·la mitjana (3.070m2s)	4.599,45	282,64	1.299.967	4.208,10
parcel·la petita			1.420.862,92	4.599,45
parcel·la petita (300m2s)	4.599,45	308,92	1.420.863	4.599,45
increment d'apu (p.petita-p.mitjana)			120.895,57	391,35
10% d'Aprofitament urbanístic	10%		**12.089,56**	**39,13**

Per tant, el 10% sobre l'increment d'aprofitament urbanístic **<u>és de 39,13 unitats de valor que equivalen a 12.089,56€.</u>**

Annex III

Reportatge Fotogràfic

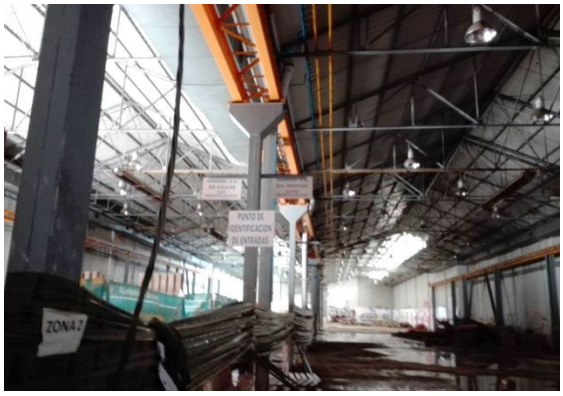
Vistes exteriors

vista aèria

carrer de Sevilla

front nord a nau "Caldereria"

Vistes interiors



cap al sud

el pont grua

detall de la coberta en dent de serra

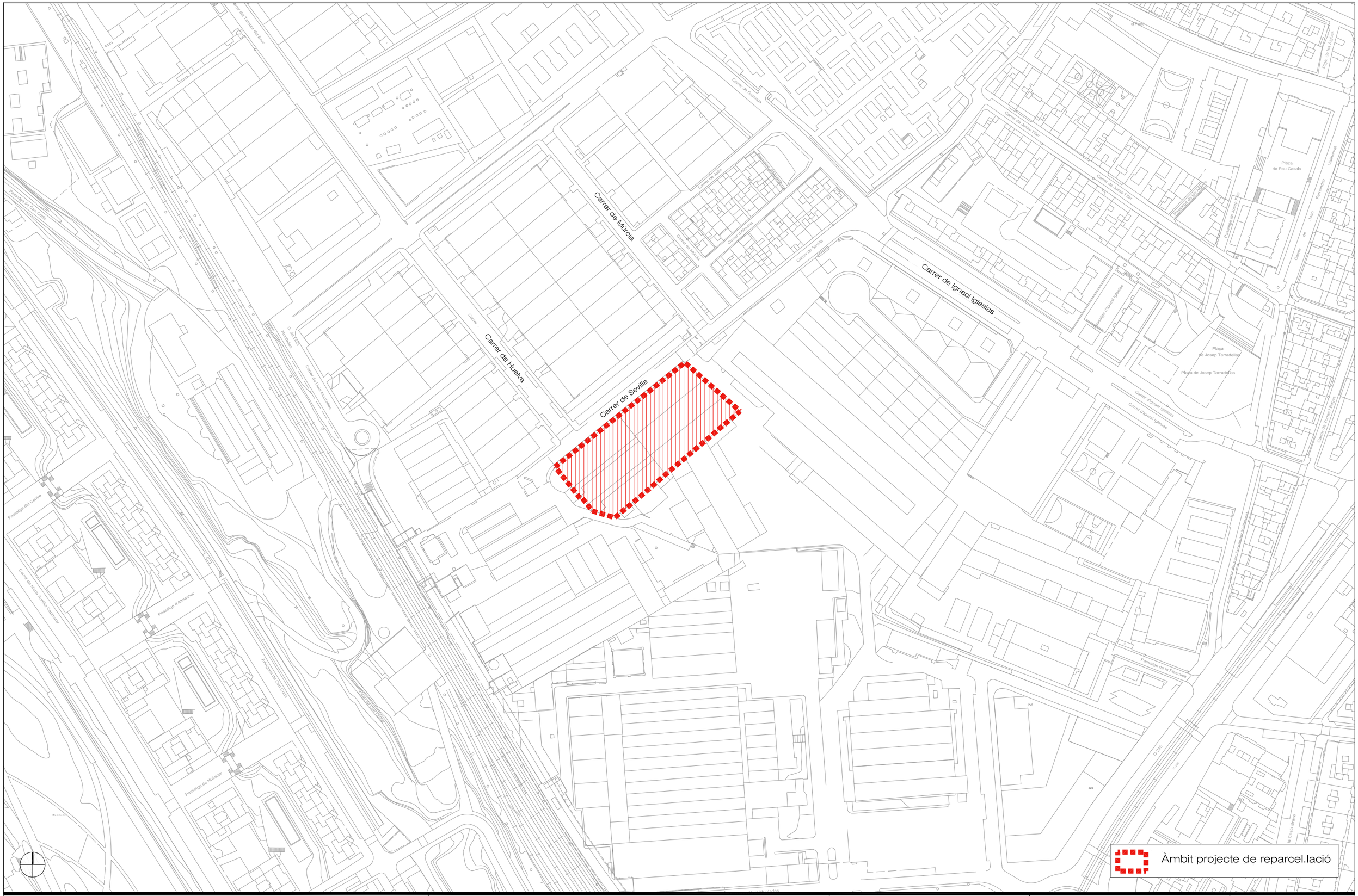
cap al nord-accessos als antics vestidors i oficines

cap al nord-accés al pati de llevant

Interior façana al c/Sevilla

accés a les oficines

6 PLÀNOLS



PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Situació

1/2.000

0 5 10 20 40m

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

Arquitecte:

Ricard Casademont i Altimira

11

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Estat actual

1/500

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

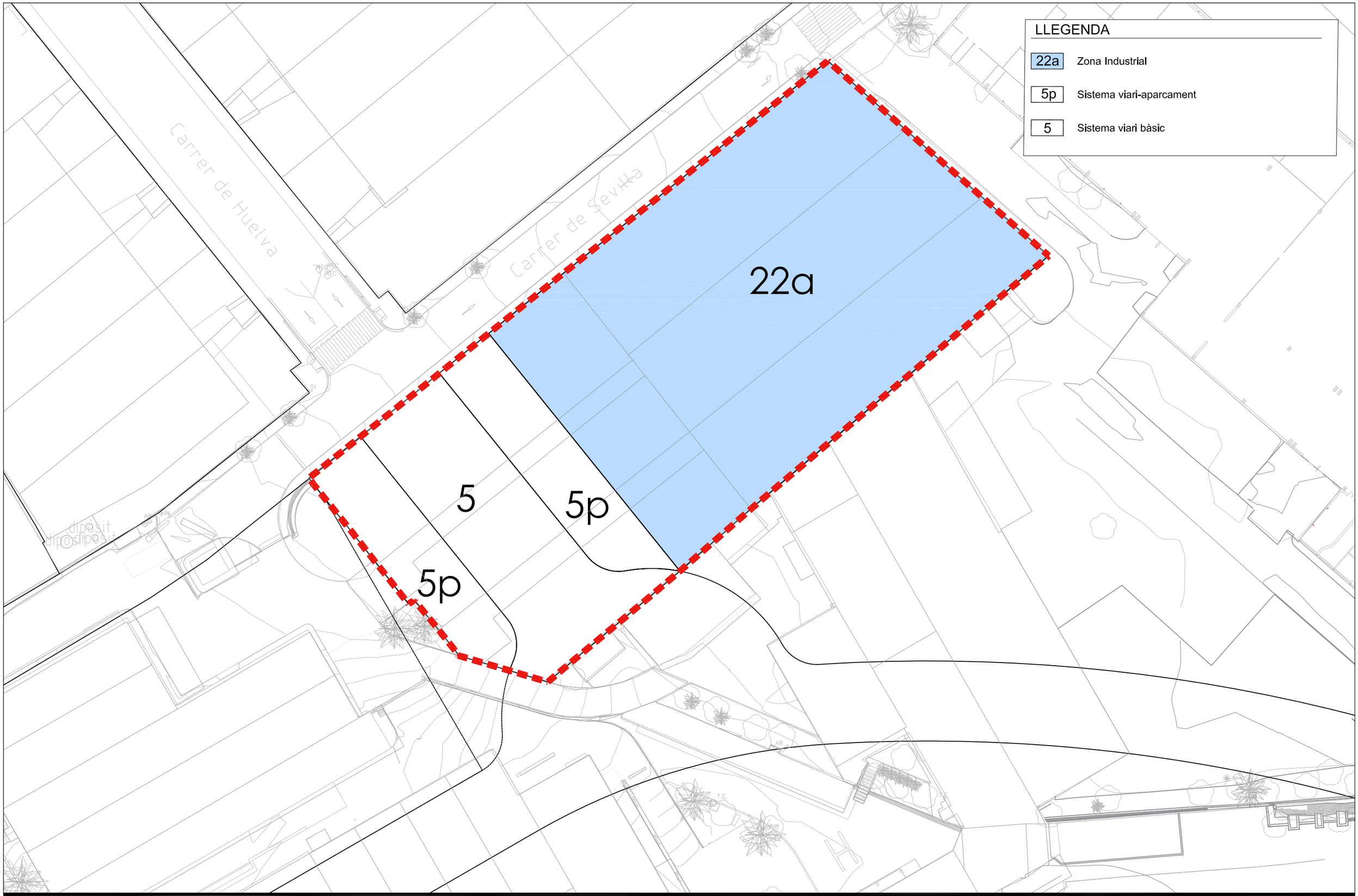
Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

Arquitecte:

Ricard Casademont i Altimira

I2



PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Planejament Vigent

1/500

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

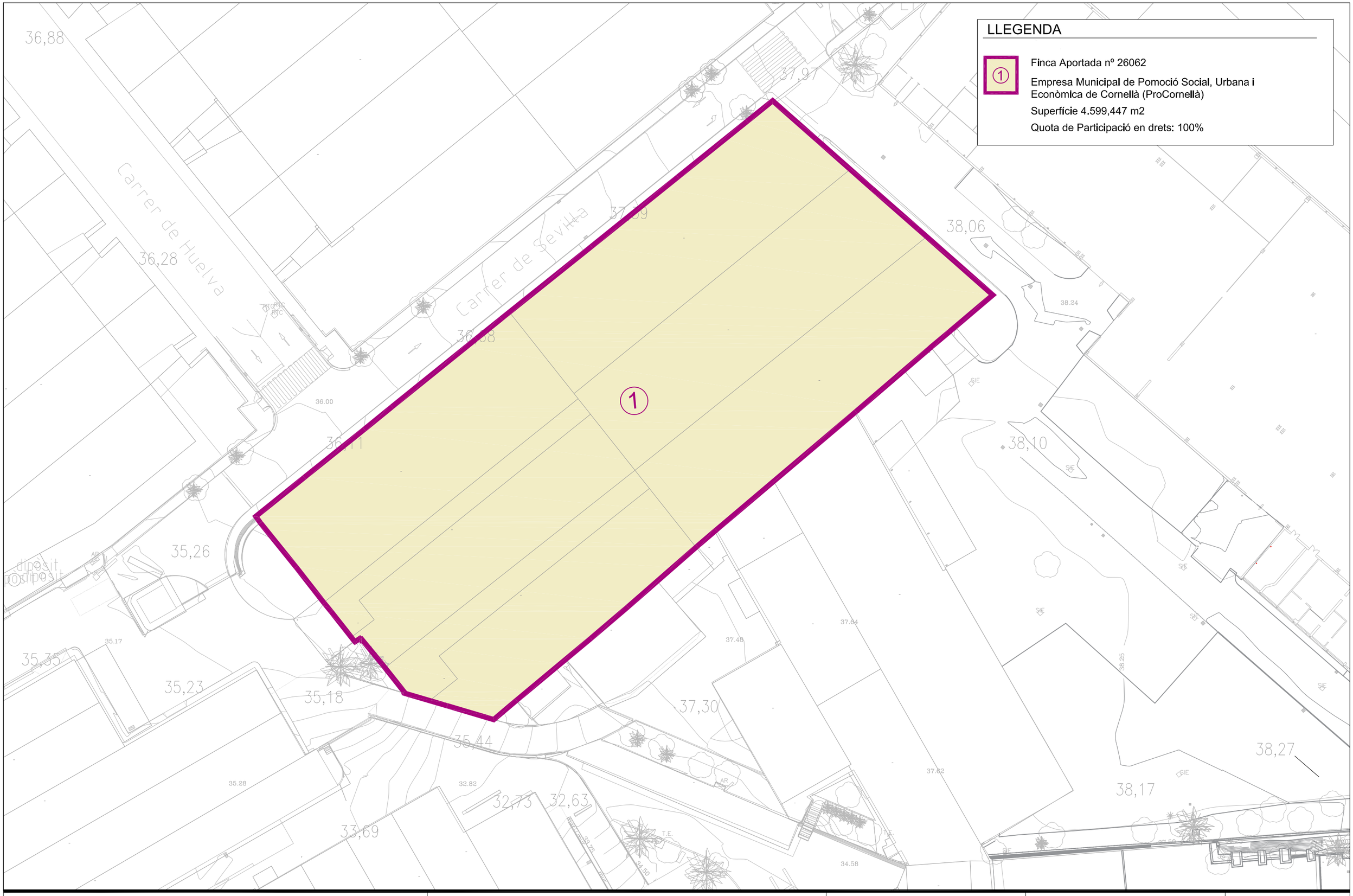
Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

Arquitecte:

Ricard Casademont i Altimira

13



PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finques aportades

1/500

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

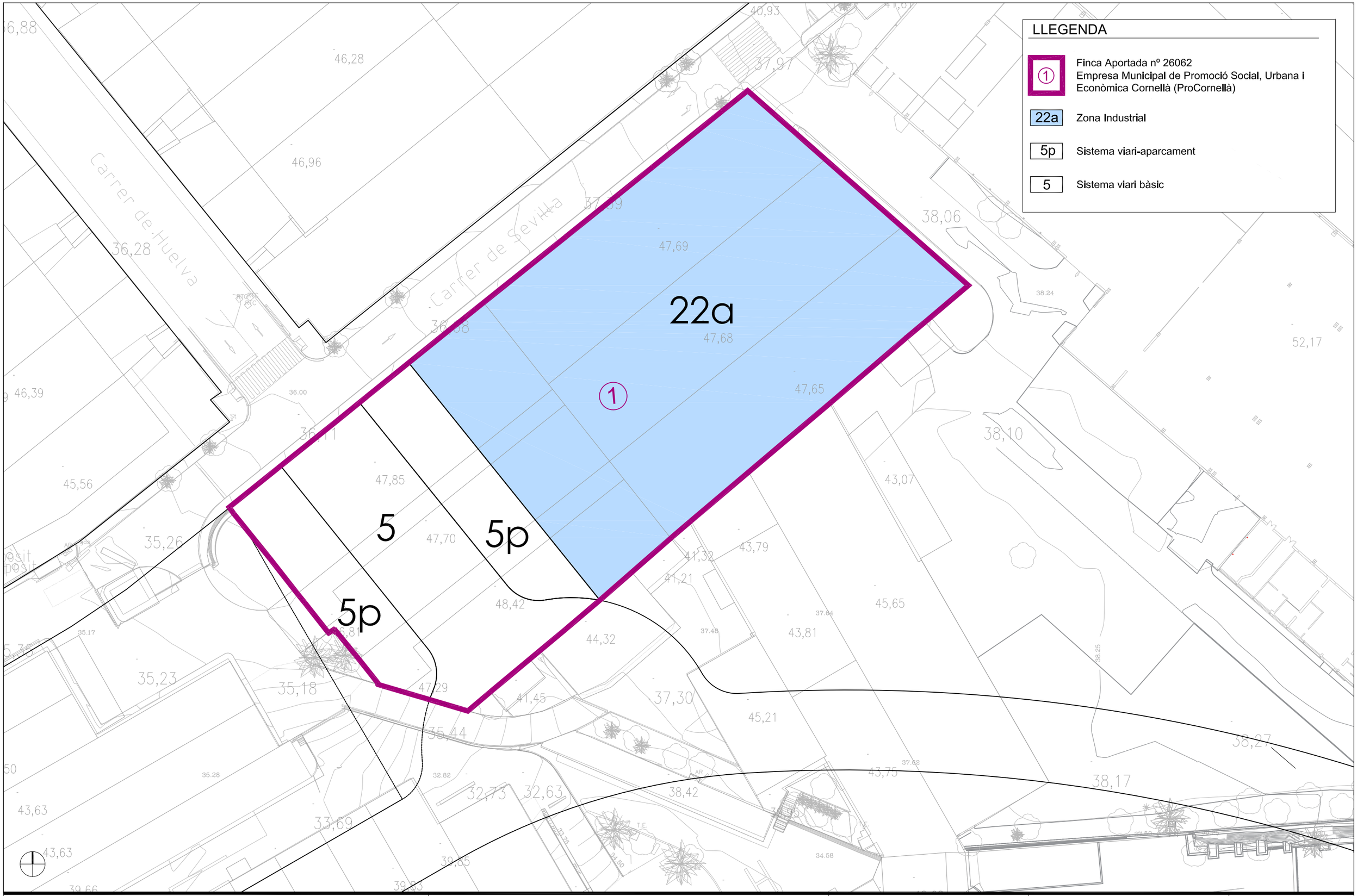
Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

Arquitecte:

Ricard Casademont i Altimira

14



PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finca aportada + Planejament Vigent

1/500

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

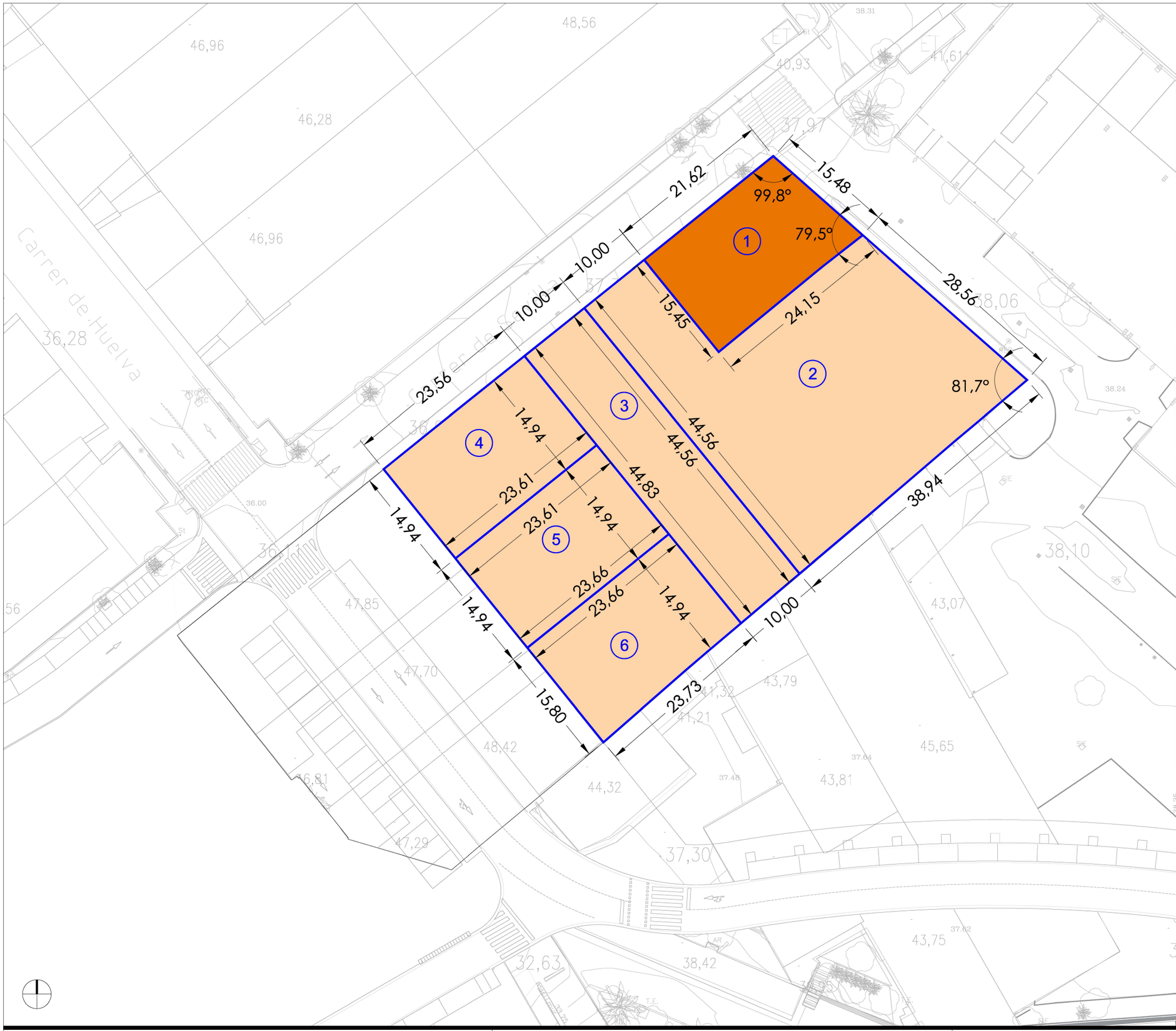
Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

Arquitecte:

Ricard Casademont i Altimira

15



Finca Resultant. PROCORNELLÀ

	Finca 1		
	% Adj.	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	94,42%		662,73
Administració Actuant	5,58%		**39,13**
TOTAL	**100,00%**	**350,93**	**701,87**

Finques Resultants. PROCORNELLÀ

	Finca 2		
	% Adj.	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	100,00%	1.203,38	1.623,84
TOTAL	**100,00%**	**1.203,38**	**1.623,84**

	Finca 3		
	% Adj.	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	100,00%	446,72	670,08
TOTAL	**100,00%**	**446,72**	**670,08**

	Finca 4		
	% Adj.	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	100,00%	352,65	528,98
TOTAL	**100,00%**	**352,65**	**528,98**

	Finca 5		
	% Adj.	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	100,00%	353,20	529,80
TOTAL	**100,00%**	**353,20**	**529,80**

	Finca 6		
	% Adj.	Sòl Adj.	st Industrial
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat S.A.	100,00%	363,26	544,88
TOTAL	**100,00%**	**363,26**	**544,88**

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finques Resultants. Zones

1/500

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

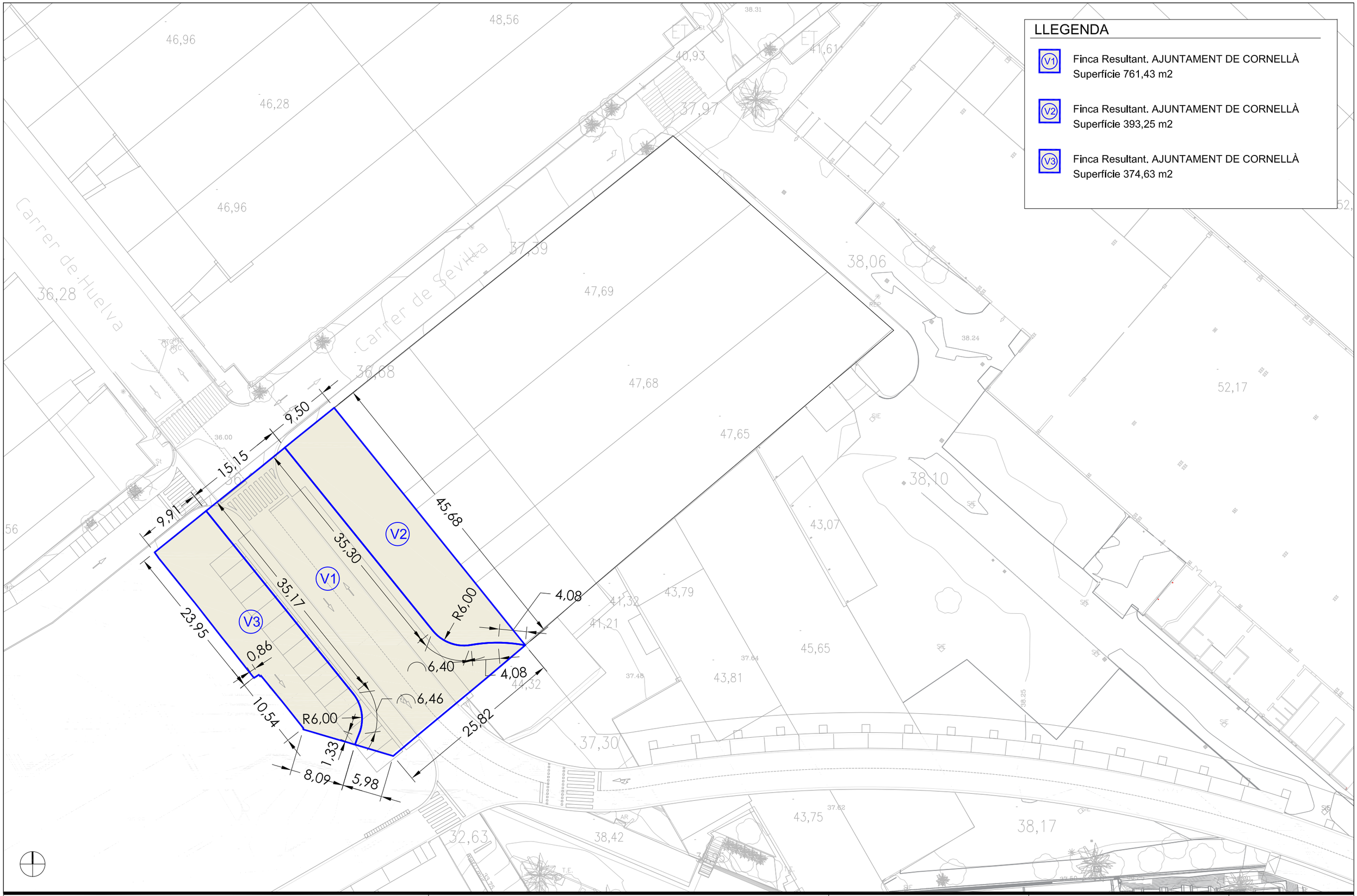
Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

Arquitecto:

Ricard Casademont i Altimira

O1a



PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finques Resultants. Sistemes

1/500

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

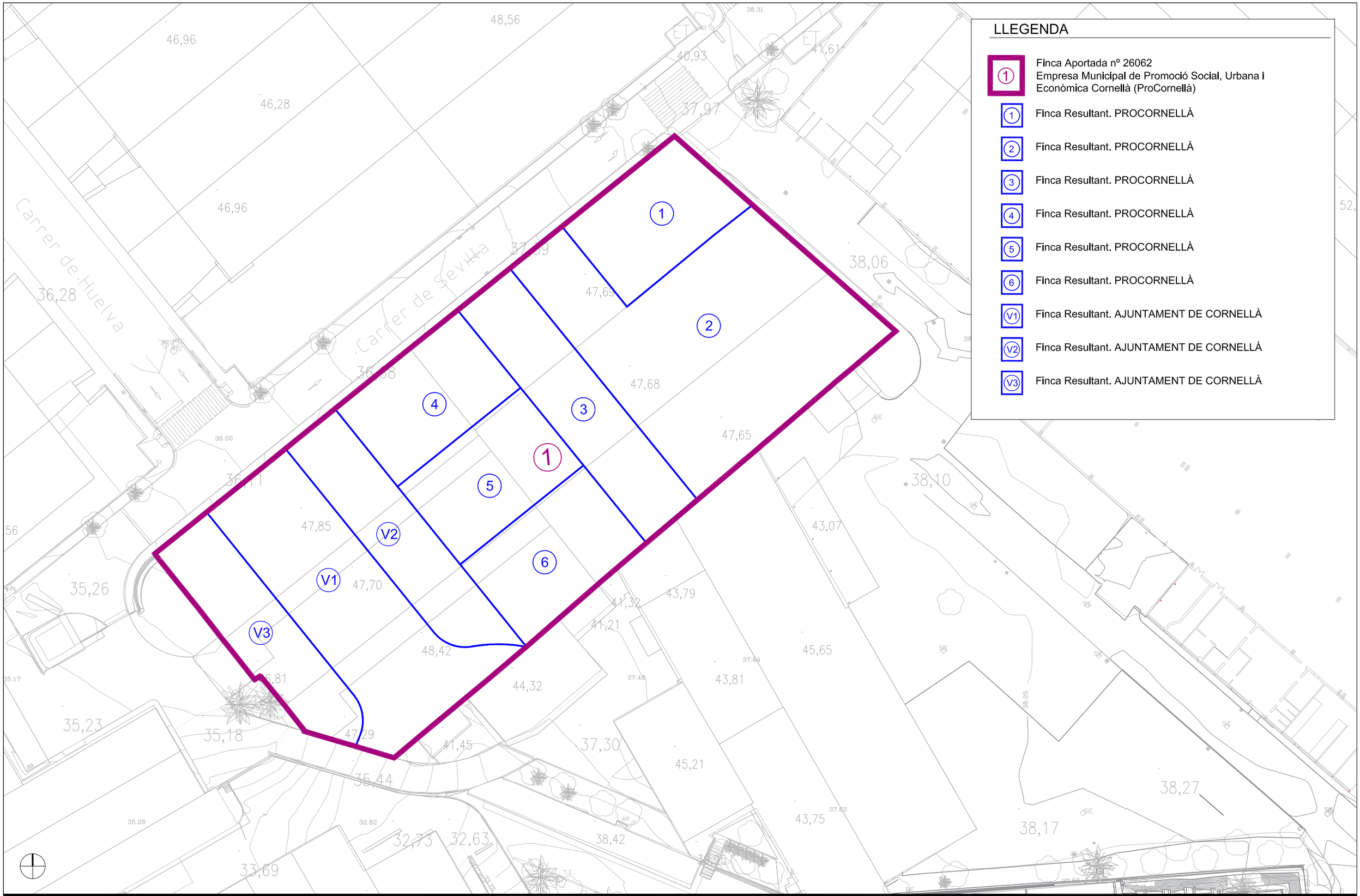
Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

Arquitecto:

Ricard Casademont i Altimira

O1b



PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Superposició Finca aportada i Finques resultants 1/500

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

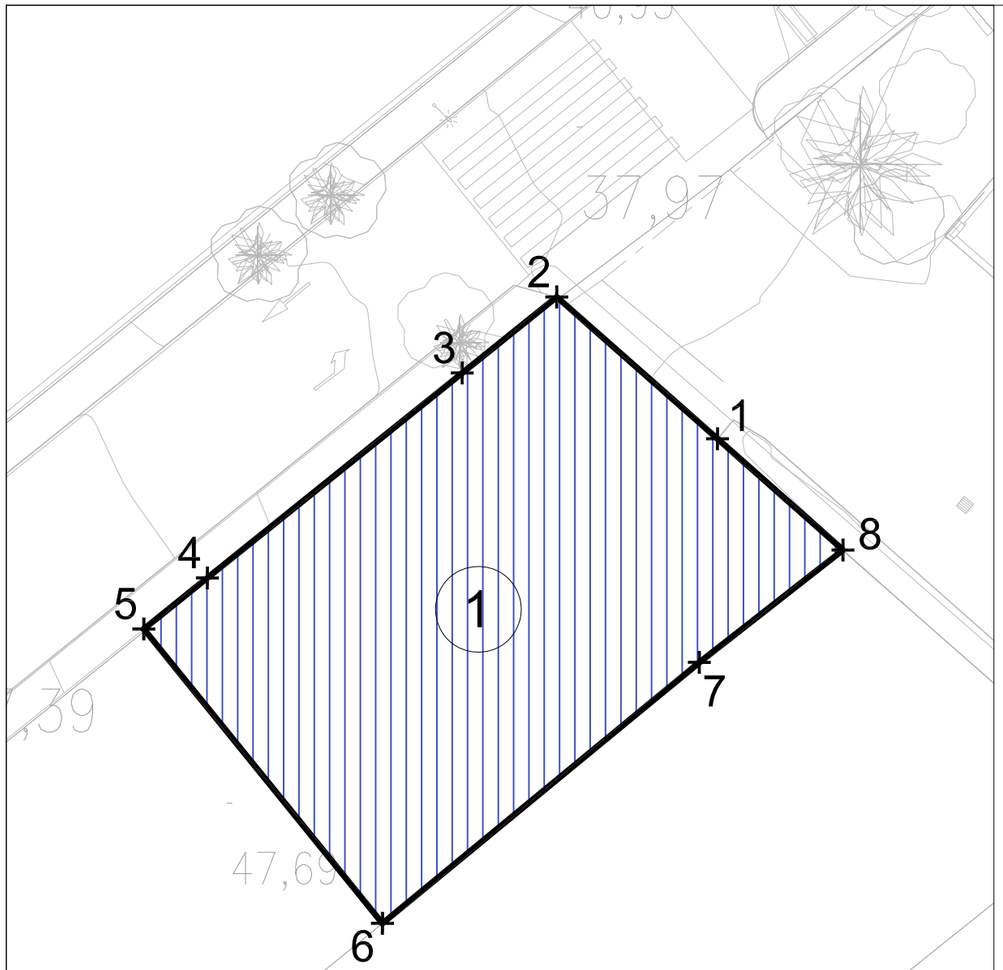
Ajuntament de Cornellà de Llobregat

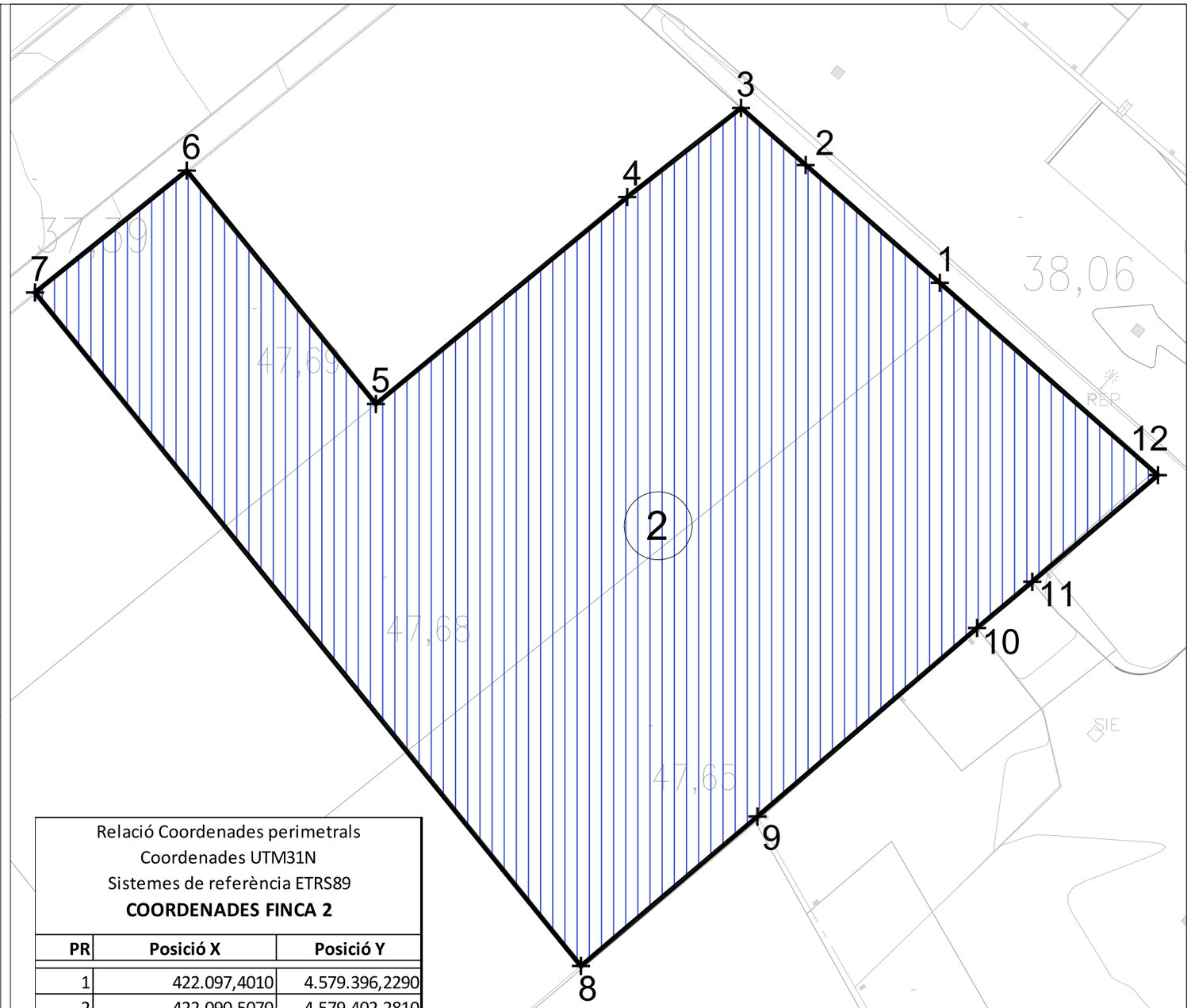
PROCORNELLÀ

Arquitecte:

Ricard Casademont i Altimira

O2





Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES FINCA 1

PR	Posició X	Posició Y
1	422.082,0650	4.579.409,7500
2	422.075,5100	4.579.415,5290
3	422.071,6570	4.579.412,4310
4	422.061,2640	4.579.404,0780
5	422.058,6741	4.579.401,9972
6	422.081,3234	4.579.400,6372
7	422.087,1764	4.579.405,2119
8	422.087,1859	4.579.405,2193

Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES FINCA 2

PR	Posició X	Posició Y
1	422.097,4010	4.579.396,2290
2	422.090,5070	4.579.402,2810
3	422.087,1859	4.579.405,2193
4	422.081,3234	4.579.400,6372
5	422.068,4040	4.579.390,0013
6	422.058,6741	4.579.401,9972
7	422.050,8745	4.579.395,7308
8	422.078,9462	4.579.361,1217
9	422.088,0250	4.579.368,8050
10	422.099,3190	4.579.378,4950
11	422.102,1553	4.579.380,8685
12	422.108,6190	4.579.386,3480

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:
Finques 1 i 2 georeferenciades
1/250
Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:
Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva
Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

Ajuntament de Cornellà de Llobregat
PROCORNELLÀ

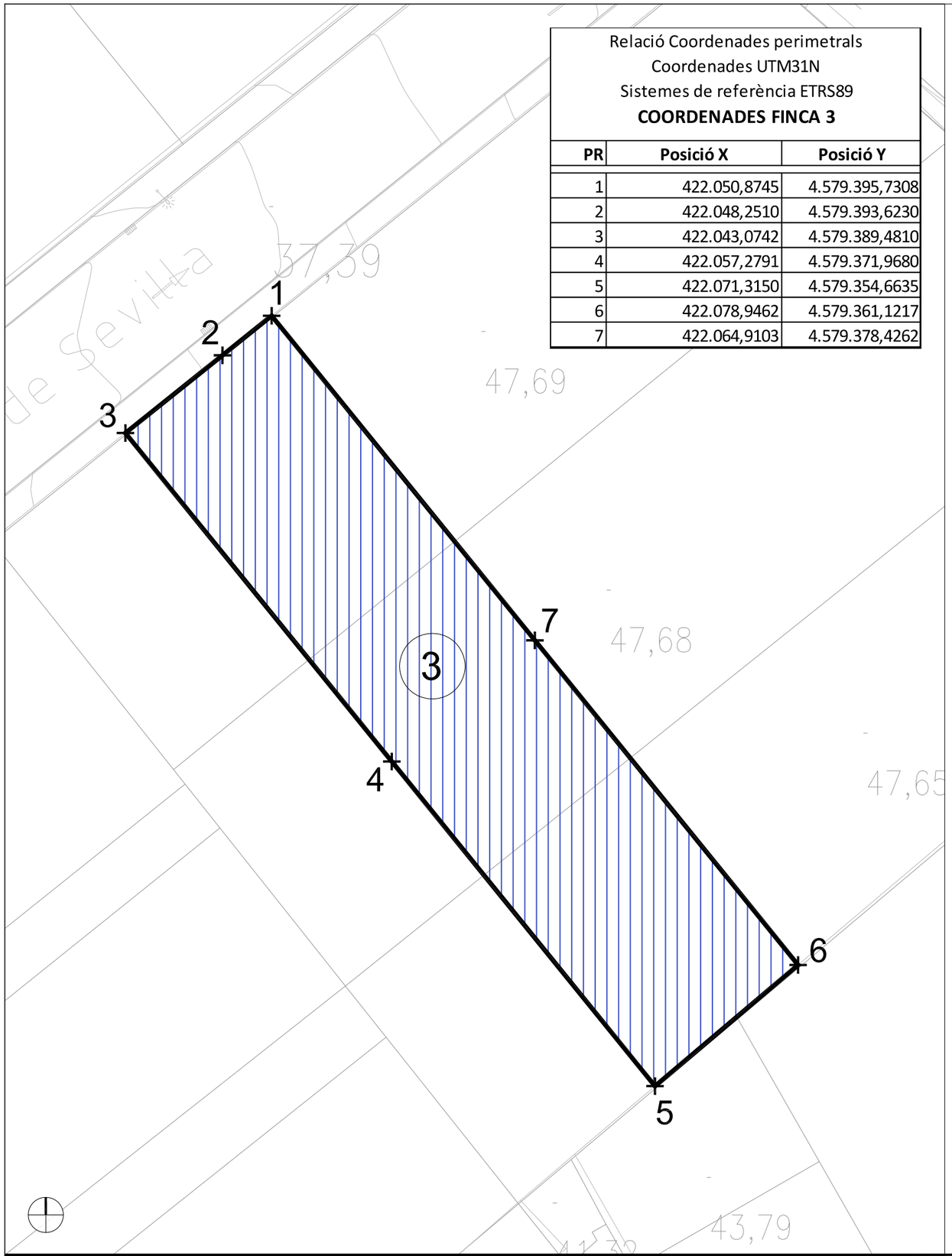
Arquitecto:
Ricard Casademont i Altimira

03.1

Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89

COORDENADES FINCA 3

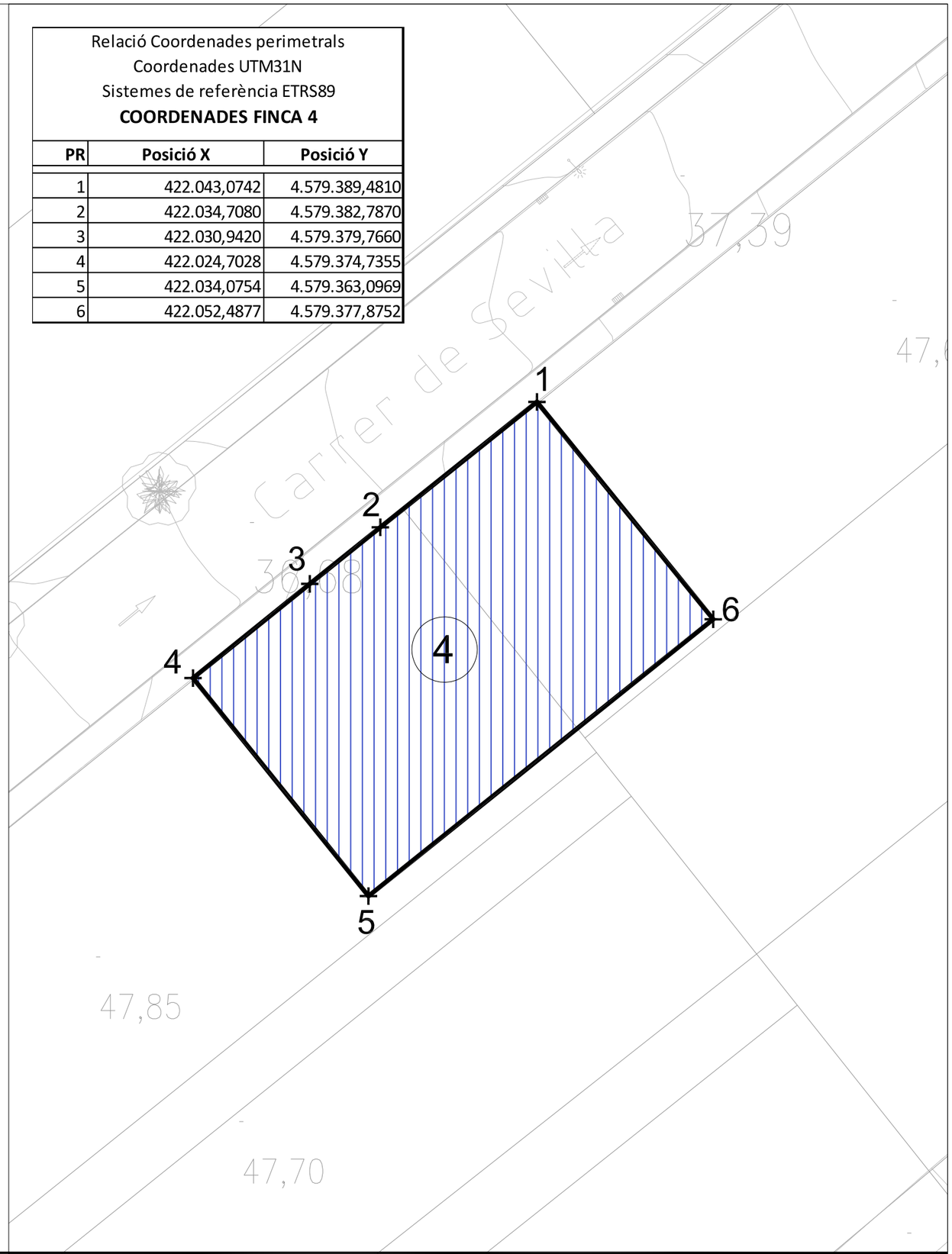
PR	Posició X	Posició Y
1	422.050,8745	4.579.395,7308
2	422.048,2510	4.579.393,6230
3	422.043,0742	4.579.389,4810
4	422.057,2791	4.579.371,9680
5	422.071,3150	4.579.354,6635
6	422.078,9462	4.579.361,1217
7	422.064,9103	4.579.378,4262



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89

COORDENADES FINCA 4

PR	Posició X	Posició Y
1	422.043,0742	4.579.389,4810
2	422.034,7080	4.579.382,7870
3	422.030,9420	4.579.379,7660
4	422.024,7028	4.579.374,7355
5	422.034,0754	4.579.363,0969
6	422.052,4877	4.579.377,8752



PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finques 3 i 4 georeferenciades

1/250

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

Arquitecto:

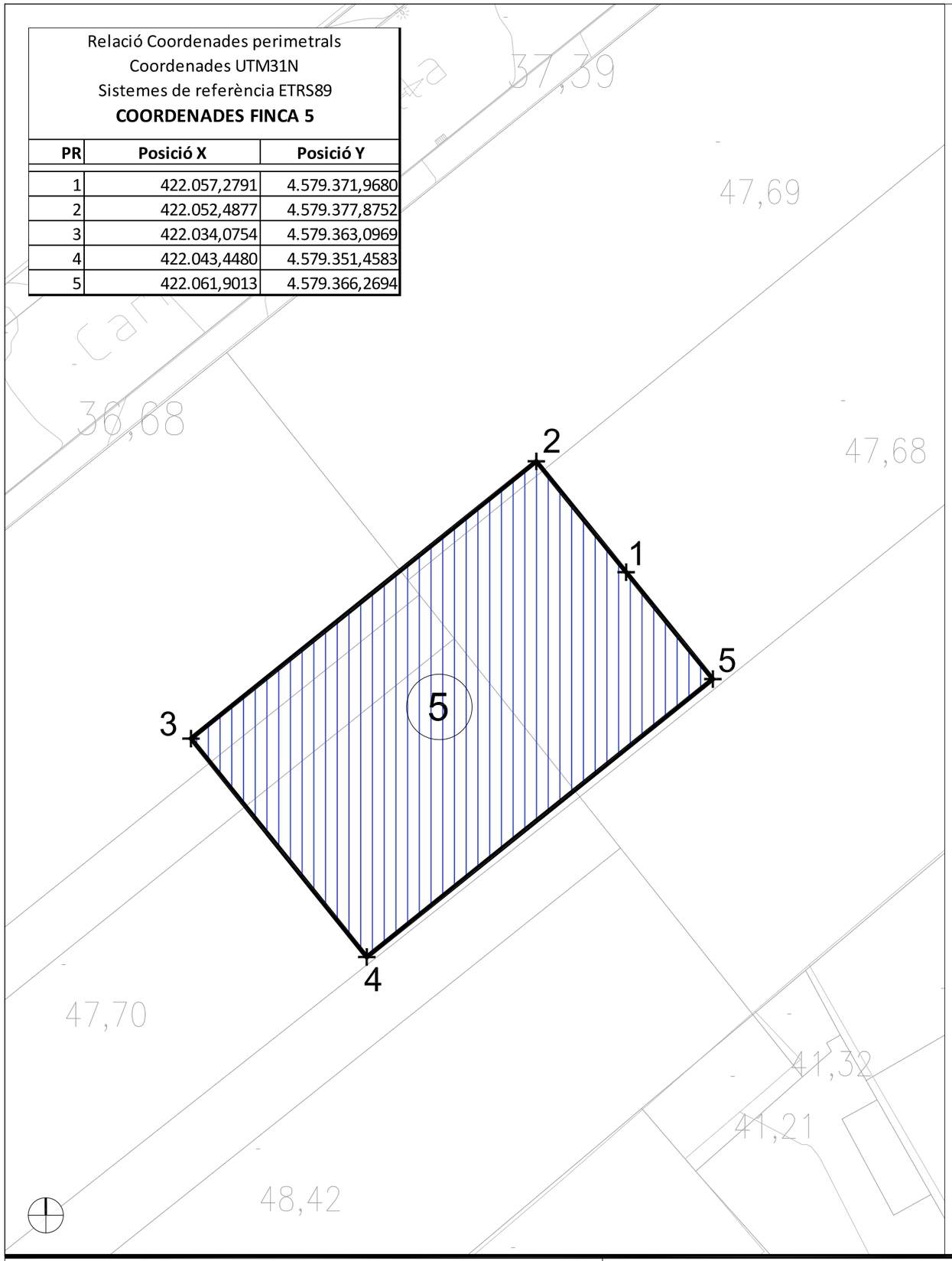
Ricard Casademont i Altimira

O3.2

Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89

COORDENADES FINCA 5

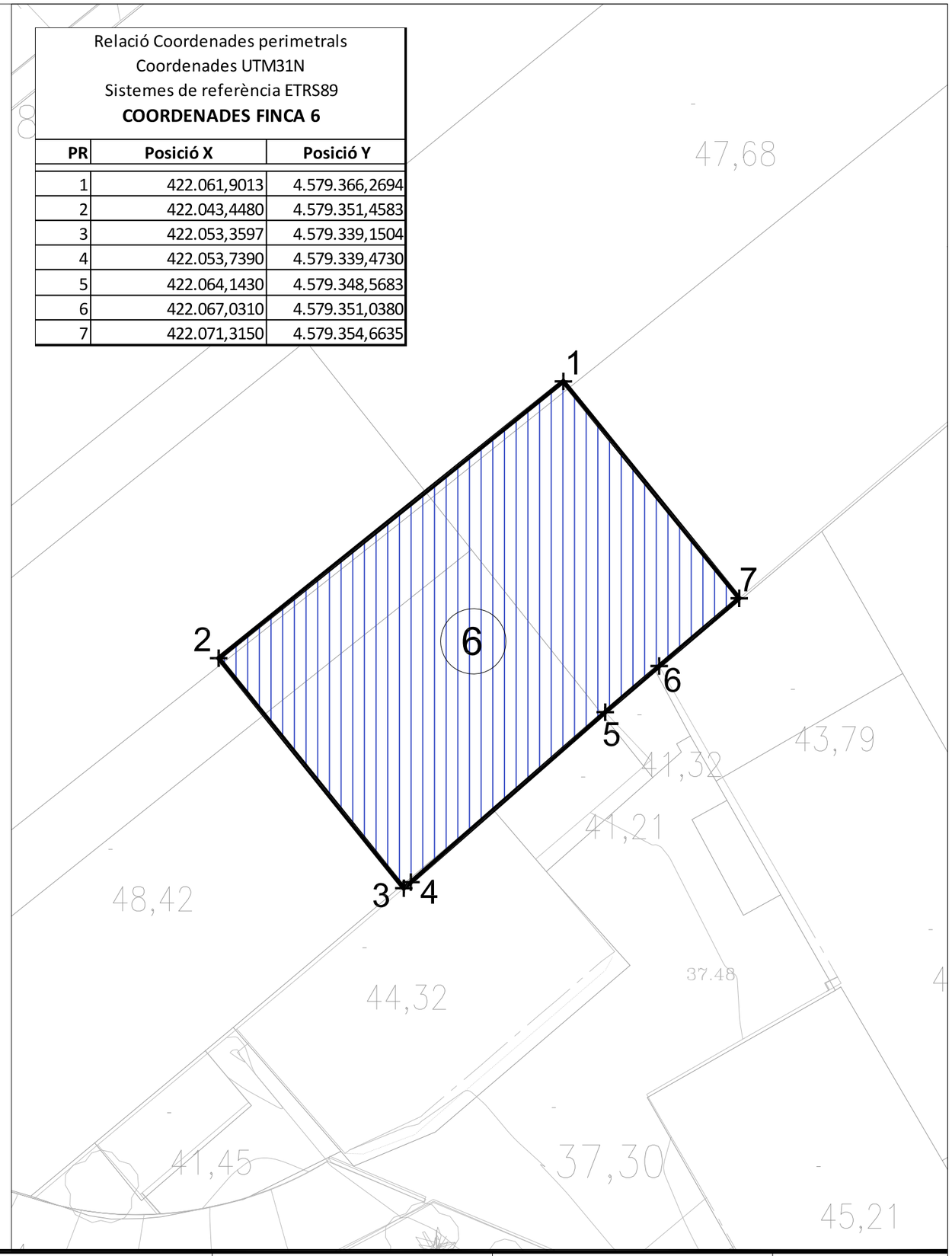
PR	Posició X	Posició Y
1	422.057,2791	4.579.371,9680
2	422.052,4877	4.579.377,8752
3	422.034,0754	4.579.363,0969
4	422.043,4480	4.579.351,4583
5	422.061,9013	4.579.366,2694



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89

COORDENADES FINCA 6

PR	Posició X	Posició Y
1	422.061,9013	4.579.366,2694
2	422.043,4480	4.579.351,4583
3	422.053,3597	4.579.339,1504
4	422.053,7390	4.579.339,4730
5	422.064,1430	4.579.348,5683
6	422.067,0310	4.579.351,0380
7	422.071,3150	4.579.354,6635



PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finques 5 i 6 georeferenciades 1/250

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans de millora urbana PAUM_pau\PAU Huelva\DWG

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Projecte de Reparcel.lació Polígon d'actuació Urbanística PAU c/ Huelva

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

Arquitecto:

Ricard Casademont i Altimira

O3.3