



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA I DEL SECTOR BONAVENTURA CALOPA
MARÇ 2023**

DOCUMENT 1 / 4

ÍNDEX DE DOCUMENTACIÓ

MEMÒRIA

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1.1.- Antecedents i objecte del projecte.
- 1.2.- Legislació aplicable.
- 1.3.- Iniciativa i justificació legal de la tramitació.
- 1.4.- Descripció del polígon d'actuació urbanística.
- 1.5.- Relació d'interessats
- 1.6.- Règim jurídic de l'actuació.
- 1.7.- Planejament vigent i determinacions del polígon que s'executa.
- 1.8.- Relació de les finques aportades i drets d'aprofitament urbanístic.
- 1.9.- Operativa hipotecària i correspondències.
- 1.10.- Tractament de les càrregues i gravàmens reals i personals. Determinació del valor dels vols, plantacions i altres béns incompatibles amb l'ordenació.
- 1.11.- Finques resultants.
 - 1.11.1.- Criteris utilitzats per a l'adjudicació de les finques resultants amb aprofitament.
 - 1.11.2.- Valoració de les finques resultants amb aprofitament i de la cessió d'aprofitament urbanístic.
 - 1.11.3.- Descripció de les finques resultants.
 - 1.11.4.- Finques resultants de sistemes urbanístics de cessió gratuïta al municipi de Sant Boi de Llobregat.
- 1.12.- Del règim jurídic del sòl.
- 1.13.- Determinació del valor de repercussió del sòl als efectes de la compensació de les diferències d'adjudicació, cas de produir-se i el valor dels sòls resultants.
- 1.14.- Despeses d'urbanització i compte de liquidació provisional.
- 1.15.- Dret de real·lotjament.
- 1.16.- Obres d'urbanització, d'enderroc i d'edificació.

2.- FINQUES APORTADES

3.- FINQUES RESULTANTS

4.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Ortofoto, situació i emplaçament.
2. Àmbit del polígon i topogràfic.
3. Planejament vigent. Zonificació.
4. Planejament vigent. Ordenació.
5. Finques aportades.
6. Finques resultants.
7. Superposició.
8. Ordenació del conjunt amb urbanització.

ANNEXES

1. Document de descripció i valoració dels bens corresponents al vol de les finques incloses a l'àmbit afectat pel projecte de reparcel·lació Polígon I del sector Bonaventura Calopa a Sant Boi de Llobregat.
2. Certificacions registre de la propietat.
3. Valoracions: Estudis de mercat i càlcul dels valors residuals de sòl
4. Representació gràfica alternativa
5. Informes Agència Catalana de l'Aigüa
6. Declaracions activitat potencialment contaminant

MEMÒRIA

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTS I OBJECTE DEL PROJECTE.

La **Modificació de Pla General Metropolità a diverses parcel·les de sistemes (claus 7a, 7b, 6b i 4) als entorns de Marianao, Pedres Blanques, Can Paulet i Parellada Centre i als sols residencials (claus 22a 10 i 13b) de la ronda de Sant Ramon i els carrers Riera Gasulla i Benviure**, (en endavant MPGM Sistemes Bonaventura) aprovada definitivament el 3/06/2010 i publicada el 23/06/2010 (que en posterioritat va ser objecte de correcció d'errades per Edicte de data de 1/09/2010 dictat per la Secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, publicat al DOGC el 09/09/2010) va definir l'àmbit 8 anomenat Bonaventura Calopa, i va establir els paràmetres bàsics per la seva concreció posterior per mitjà d'un pla de millora urbana.

Aquesta modificació del planejament urbanístic substitueix l'ús de sistema d'equipament destinat a usos hospitalaris previst pel planejament urbanístic prèviament vigent, per d'altres com el d'habitatge, amb l'objectiu de garantir el caràcter urbà necessari per aconseguir que el carrer Bonaventura Calopa esdevingui un autèntic eix de ciutat entre el barri dels Vinyets i el Barri Centre, en coherència amb altres modificacions de planejament que han afectat a zones pròximes.

Posteriorment es va dur a terme la **Modificació de Planejament General Metropolità al sector Bonaventura Calopa, de Sant Boi de Llobregat**, (en endavant MPGM Bonaventura) aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona en sessió de 8/05/2020, publicada al DOGC núm. 8.160, de 23/06/2020. Aquesta MPGM Bonaventura va desenvolupar l'ordenació de l'àmbit 8 del PMU Bonaventura Calopa, incorporant algunes modificacions en relació al règim dels habitatges definit al planejament vigent, així com al sostre màxim destinat a l'ús comercial.

Aquest planejament va delimitar el polígon d'actuació urbanístic I, que és el que es desenvolupa en el present projecte. El seu objecte és garantir l'equidistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'execució de l'ordenació urbanística determinada pel planejament entre els propietaris de les finques incloses al seu àmbit, garantir la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat dels terrenys destinats a sistemes, així com garantir el compliment de les obligacions derivades de l'execució del planejament determinades per la legislació urbanística.

En data 27/11/2020 per decret del primer Tinent d'alcaldia de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, s'aprovà la incoació de l'expedient per a la reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística de la MPGM Bonaventura Calopa de Sant Boi de Llobregat.

En paral·lel a la redacció del present projecte s'han elaborat i aprovat inicialment els projectes d'urbanització que engloben dos fases, una la d'enderroc i l'altra la que es correspon amb l'urbanització dels sistemes d'espais públics i viari.

El Projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística de la MPGM Bonaventura Calopa (Fase I, enderroc de l'antic hospital) (X115/2022/000001) i el Projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística definit per la MPGM Bonaventura Calopa (Fase 2) (X115/2022/000002), van ser aprovats inicialment mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 27 de juliol de 2022.

El present projecte de reparcel·lació va ser aprovat inicialment mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 30 de novembre de 2022, publicat al BOP de 7 de desembre de 2022., notificat a les persones interessades, i s'ha sotmès al termini d'informació pública d'un mes.

Segons consta a la diligència emesa pel departament d'Arxiu i Documentació, només consta una documentació presentada entre el 7 de desembre de 2022 i el 9 de gener de 2023, ambdós inclosos, relacionada amb l'esmentat projecte de reparcel·lació (X111/2022/000002):

Reg. d'entrada: 2023000514 05/01/2022 EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SL

El present projecte introdueix aclariments respectes les despeses d'urbanització al punt 1.14, en resposta a la sol·licitud presentada per Edistribución Redes Digitales SL.

També en aquest mateix punt, s'aprofita per explicar l'informe favorable de l'ACA al projecte d'urbanització on s'ha demanat un informe de inundabilitat per completar la urbanització del sector.

El mateix informe de l'ACA estableix que l'àmbit és troba afectat parcialment per l'inundabilitat de 500 anys de període de retorn segons els estudis de l'Agència Catalana de l'Aigua. La inundabilitat per 100 anys de període de retorn és residual i en qualsevol cas fora de Zona de Flux Preferent.

Per tant és d'aplicació l'article 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

Així s'aprofita per introduir l'anotació registral en aplicació de l'article 14.bis.4 de l'esmentat reglament, i es sol·licita a les fitxes de finques resultants la inscripció a l'empara de l'article 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Així mateix de cara a la inscripció registral del present projecte, es fa constar a les finques aportades la manifestació per part dels propietaris de que si s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl, en compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular. (s'annexa les manifestacions).

Per últim s'aprofita per corregir una errada material en el trasllat de la quantificació de la indemnització al compte de liquidació provisional.

1.2.- LEGISLACIÓ APLICABLE.

La legislació aplicable al present projecte de reparcel·lació és la següent:

1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el "Text refós de la Llei d'urbanisme" (TRLU, en endavant).
2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, (RLU, en endavant).
3. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLR, en endavant).
4. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. (RVLS, en endavant)
5. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (en endavant LH)

6. Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística. (en endavant RD 1093/97)

1.3.- INICIATIVA I JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA TRAMITACIÓ.

L'article 33 de la normativa de la MPGM Bonaventura que s'executa, estableix que el polígon d'actuació urbanístic I delimitat s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

En aquest cas, donat que el propietari majoritari del polígon és l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, (titular d'un 68,1464% dels drets aportats), que no existeix la possibilitat de l'aplicació de l'article 140.1.a. del TRLU i que no s'ha constituït cap associació administrativa de cooperació, la iniciativa per formular el projecte correspon a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, que actua també com a administració actuant.

"Article 140 Iniciativa del projecte de reparcel·lació

1. Pertoca de formular el projecte de reparcel·lació a:

a) Els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

b) L'associació administrativa de cooperació, si ha estat constituïda, dins el termini que estableix la lletra a.

c) L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'alguna de les persones propietàries afectades, si ni aquestes ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit llur prioritat o bé, havent formulat un projecte, i havent-s'hi apreciat defectes, no els esmenen dins el termini que se'ls concedeixi.

2. En el supòsit a què es refereix l'article 141, la formulació del projecte de reparcel·lació correspon a la persona concessionària de la gestió urbanística integrada."

No s'ha presentat cap iniciativa des de la delimitació del polígon d'actuació pel planejament, ni des de la incoació de l'expedient de la present reparcel·lació en data 27/11/2020.

Durant la redacció del present projecte de reparcel·lació s'han mantingut diverses reunions amb els representants de l'entitat LLOCS MP, SL (propietari únic de la resta del sòl inclòs dins del sector que no és propietat de l'Ajuntament de Sant Boi, i que representa el 31,8536% del total de la superfície del polígon) per consensuar els criteris generals de la reparcel·lació, les valoracions i el repartiment de beneficis i càrregues proposats, amb l'objectiu d'arribar a redactar una proposta amb el màxim consens possible. En aquest sentit, consta en l'expedient compareixença signada tant per aquest propietari, com per l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, on s'expressa els acords assolits per ambdues parts i l'interès i voluntat de desenvolupar aquest polígon el més aviat possible.

1.4.- DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I.

L'àmbit sobre el que s'actua correspon al polígon de sòl urbà no consolidat delimitat per la MPGM Bonaventura, que segons l'article 34 de la seva normativa té una extensió superficial de **6.483 m²**.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística I s'estableix al plànol O-4-gestió urbanística de la MPGM Bonaventura, i no inclou tot el sector. S'exclou del polígon els sòls amb qualificació de sistema viari (clau 5), així com una gran part dels sòls qualificats d'equipament (clau 7b) ocupats actualment per l'escola bressol i que han de mantenir-se amb aquesta destinació.

L'àmbit del polígon limita al nord en part amb l'escola bressol la Susa i en part amb els terrenys municipals inclosos en el sector Llevant definit pel Pla director urbanístic dels àmbits d'activitat econòmica del Delta del Llobregat; al sud, amb el carrer Mossèn Pere Tarrès; a l'est amb l'escola Parellada; i a l'oest amb el carrer Bonaventura Calopa.

De resultes de l'aixecament topogràfic realitzat, s'obté que la superfície real del polígon és de **6.566,67 m²**. D'acord amb l'article 4.4 del RLU i l'article 36 de la normativa de la MPMG Bonaventura, s'adopta com a superfície del polígon a considerar, la real topografiada.

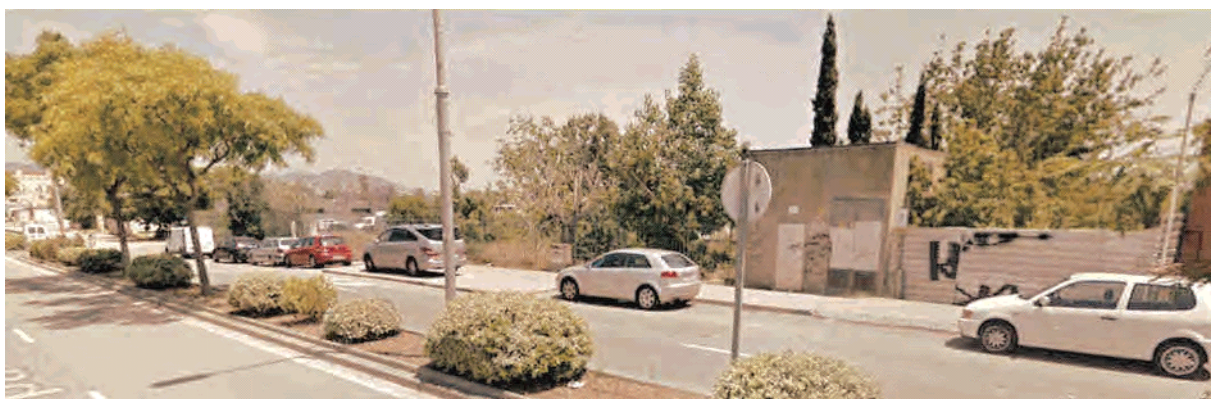
Article 36.- Precisió i ajustos de límits

3. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres i en la concreció de la delimitació de l'àmbit d'actuació.

A l'àmbit poligonal trobem diverses edificacions existents. Una d'elles és l'antic Hospital de Sant Boi, que estigué en funcionament com a tal durant més de dues dècades i fins el juny de l'any 2010. Des d'aleshores es troba en desús i el seu estat de conservació ha anat empitjorant progressivament pel pas del temps i per les actuacions incíviques que ha patit reiteradament. L'altra és una estació transformadora elèctrica que caldrà reubicar. La descripció detallada de l'edificació de l'antic hospital es detalla en l'annex de valoració.



Antic Hospital de Sant Boi



Estació transformadora elèctrica

1.5.- RELACIÓ D'INTERESSATS

D'acord amb l'article 129 del TRLU es consideren interessats en el present projecte de reparcel·lació els propietaris de finques incloses dins de l'àmbit d'actuació i els titulars de drets reals i personals constituïts sobre els mateixos.

Article 129 Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

(...)

2. A més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

Tal com ja s'ha explicat, en data 27/11/2020 per decret del primer Tinent d'alcaldia de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, s'aprovà la incoació de l'expedient per a la reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística de la MPGM Bonaventura Calopa de Sant Boi de Llobregat, procedint a notificar a les persones propietàries i titulars de drets de l'àmbit i requerint-los per què durant el termini d'un mes aportin a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat els títols que posseeixin i declarin les situacions de fet i jurídiques que coneguin i afectin les seves finques, d'acord amb l'establert a l'article 132.1. del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

"Article 132 Obligacions d'informació i supòsits de discrepància

1. Les persones propietàries i titulars de drets sobre les finques objecte de reparcel·lació estan obligades a exhibir els títols que posseeixin i declarar les situacions de fet i jurídiques que coneguin i afectin les seves finques."

En data 28/12/2020, amb registre d'entrada 2020023467, la Sra. MARIA JOSE MORALES PALAU, actuant en nom i representació de l'entitat LLOCS MP, SL., va aportar la documentació actualitzada respecte a la titularitat de la finca de l'antic hospital i va declarar que constava pendent de cancel·lació la inscripció registral de la garantia hipotecària a favor del BBVA que constava a la finca i que no era coneixedor d'altres situacions de fet i jurídiques que afectessin la finca.

En data 16/12/2020, amb registre d'entrada 2020022716, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, aporta informe on fa referència a la titularitat dels terrenys on es situa la instal·lació existent, a més a més d'altres consideracions que s'hauran de tenir en compte al projecte d'urbanització:

“En relació al requeriment referit a l'assumpte, tot i que en el document de la Modificació del PGM al sector Bonaventura Calopa es citava a aquesta companyia com propietària de la parcel·la existent a l'àmbit, on es situa el CT“G5438”, a EDISTRIBUCIÓN no li consta que el terreny on està el CT“G5438” sigui propietat de l'empresa així que caldrà arribar a una solució consensuada, mitjançant la corresponent petició de necessitat de desplaçament d'instal·lacions existents a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal., dirigint-se al correu electrònic Conexiones.edistribucion@enel.com o a través del telèfon 900 920 959 que el promotor del projecte haurà de presentar.”

Així mateix, l'article 145 del RLUC, en relació al contingut del projecte de reparcel·lació, estableix:

*“Article 145 Persones interessades en l'expedient
El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i ha d'especificar llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.”*

De resultes de la documentació presentada, es consideren interessats en el present projecte de reparcel·lació:

Propietaris	
LLOCS MP, S.L.	Finca 20.138
Titulars de Drets	
Edistribución Redes Digitales S.L. Unipersonal	Instal·lació CT-G5438

RÈGIM JURÍDIC DE L'ACTUACIÓ.

Tal com s'ha explicat, la MPGM Bonaventura, delimita un únic polígon d'actuació de 6.483 m2 sòl (que com s'ha indicat, segons amidament topogràfic són 6.566,67 m2 sòl), i determina que la seva execució serà mitjançant el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El present Projecte de reparcel·lació ajusta a les determinacions de planejament vigent, a l'establert als articles 124 a 129, 139 a 141 del TRLUC, i també als articles 130 i següents del RLUC.

D'acord amb els articles 124 del TRLU i 130 del RLU, són objectius del projecte de reparcel·lació:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques inicials, per a la seva adaptació 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 les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, com administració actuant, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics.
- 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. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.
- f) De conformitat amb l'article 27.3 de les normes de la MPGM Bonaventura i amb l'art. 147 del RLU el projecte de reparcel·lació fa constar i concreta la localització del sostre i el número d'habitacles reservat per habitatge en règim d'HPO.

D'acord amb l'establert a l'article 153 del RLUC, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan hagi adquirit fermesa en via administrativa, comporta els efectes establerts a l'article 121 del TRLUC.

Per tant, l'aprovació definitiva implica l'acompliment per part dels propietaris del deure de cessió del sòl reservat pel planejament a sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació, així com del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació previst a l'article 43 del TRLUC.

1.6.- PLANEJAMENT VIGENT I DETERMINACIONS DEL POLÍGON QUE S'EXECUTA.

La MPGM Bonaventura, vigent i executiva des del 23 de juny de 2020, va desenvolupar l'ordenació de l'àmbit 8 que havia definit la MPGM Sistemes Bonaventura Calopa de 2010, amb una superfície del sector de 10.672 m², delimitant un únic polígon d'actuació de 6.483 m² sòl a desenvolupar mitjançant el sistema d'actuació per Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.

La zonificació definida pel planejament és la que es grafia en el plànol 3 Planejament vigent. Zonificació i que es correspon amb el següent quadre:

ZONIFICACIÓ MPGM SECTOR BONAVENTURA CALOPA	
ZONES	m²sòl
18 zona subjecta a ordenació volumètrica	3.941
TOTAL SÒL ZONES	3.941
SISTEMES	
5 sistema viari.	2.370
6 sistema de parc urbà.	2.339
7 sistema d'equipaments.	2.022
TOTAL SOL SISTEMES	6.731
TOTAL SECTOR MPGM BONAVENTURA CALOPA	10.672

L'àmbit del polígon es grafia en el plànol 2 de Àmbit del polígon i topogràfic. L'ordenació prevista pel planejament és la que es grafia en el plànol 4 de Planejament vigent. Ordenació.

Descripció de les característiques del polígon d'actuació urbanística:

Qualificacions urbanístiques			
	Clau	Zonificació (m ²)	Edificabilitat (m ²)
Zona d'ordenació volumètrica específica	18	3.941 m ² s	7.715,00 m ² st
Sistema de zones verdes	6b	2.339 m ² s	
Sistema d'equipaments	7b	203 m ² s	
TOTAL POLÍGON		6.483 m²s	7.715,00 m²st
Paràmetres urbanístics zones			
Zonificació		Es correspon a la definida als plànol de zonificació	
Ordenació de l'edificació		Es correspon a la definida al plànol d'ordenació de l'edificació	
Edificabilitat total		7.715,00 m ² st	distribuïts de la següent manera:
		habitatge renda lliure /residencial	4.565,00 m ²
		habitatge en règim d'HPO	2.050,00 m ²
		sostre comercial / terciari	1.100,00 m ²
Nombre màxim d'habitatges		84 habitatges	distribuïts de la següent manera:
		Habitatge renda lliure	58 habitatges
		habitatge HPO	26 habitatges
Nombre mínim places d'aparcament		D'acord amb el PE d'Usos Urbans vigent	

Als propietaris del sòl d'aquest polígon d'actuació urbanística els hi és d'aplicació els deures determinats a l'article 43 i 44 del TRLU per al sòl urbà no consolidat. Així serà d'aplicació la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon. (art. 43.1.TRLU), que també haurà de donar compliment a l'article 46 TRLU que fa referència a les condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació.

També s'haurà de cedir de manera obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per a sistemes urbanístics i costejar i executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació segons les determinacions del projecte d'urbanització que es tramitarà paral·lelament al projecte de reparcel·lació:

- Cessió del sistema d'equipaments: 203 m2 de sòl
- Cessió i urbanització zones verdes de l'àmbit: 2.339 m2

Per altra banda, com a càrregues externes al polígon, l'article 34 i 39 del planejament vigent determina:

*Article 34.- Projecte de reparcel·lació
(...)*

- *Urbanització del sistema viari confrontant al sector Càrrega externa al polígon segons s'estableix a l'article 39 d'aquestes NU*
- *L'execució de les solucions constructives necessàries per tal que la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades*
- *Trasllat del tram soterrat del canal de la Dreta que travessa el sector*

Article 39.- Càrregues d'urbanització del sector.

- 1. El conjunt de propietaris del sector han d'assumir les següents càrregues d'urbanització:*
 - a) Les despeses d'urbanització internes corresponent a les pròpies del sector delimitat que venen regulades en la legislació vigent. Comprenen tant les despeses de la redacció dels instrument de planejament i gestió, inclòs la present modificació de PGM, les d'indemnització de les edificacions que resultin incompatibles amb la nova ordenació, així com les de l'obra urbanitzadora dels sistemes de cessió, i les de l'aprofitament de cessió obligatòria.*
 - b) Respecte les despeses d'urbanització externes, es determina que han de ser assumides les que corresponen a les obres de compleció de la d'urbanització del tram de carrer Bonaventura Calopa, inclòs dins l'àmbit de la present MPGM, parcialment urbanitzat, en l'actualitat.*
 - c) Actualment travessa el sector, soterrat el Canal de la Dreta del Llobregat. És càrrega d'urbanització del sector, el desviament d'aquest canal, tot i que aquest hagi de desviar-se fora del sector. En aquest cas la localització del nou traçat així com la disponibilitat dels terrenys per a fer-lo efectiu és responsabilitat de l'Ajuntament.*
- 2. El cost orientatiu, tant de les despeses d'urbanització internes com externes, dels sectors delimitats, s'estableixien a l'apartat 2.6.- Informe de sostenibilitat econòmica de la memòria de l'ordenació.*
- 3. L'execució de les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establert al planejament.*

Aquestes superfícies esmentades es veuen ajustades tal com s'ha explicat al punt 1.4, donat que l'àmbit real s'ha incrementat i per tant també ho fan les finques adjudicades. De resultes d'aquest ajust, les qualificacions queden de la següent manera, sense modificar cap paràmetre relatiu al sostre a executar:

Qualificacions urbanístiques		
	Clau	Zonificació (m2)
Zona d'ordenació volumètrica específica	18	3.965,67 m ² s
Sistema de zones verdes	6b	2.392,65 m ² s
Sistema d'equipaments	7b	208,35 m ² s
TOTAL POLÍGON		6.566,67 m ² s

1.7.- RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DRETS D'APROFITAMENT URBANÍSTIC.

A l'apartat 2 de la present memòria, es descriuen les finques aportades al Polígon d'actuació urbanística, tal com es determina a l'article 146 del RLU, amb les dades corresponents al titular de cada una i les d'inscripció al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, així com l'estat de càrregues, la descripció tècnica, el detall de si es produeixen excessos de cabuda i les edificacions existents que no han tingut accés al Registre, en el seu cas, sol·licitant de tot això la inscripció al Registrador de la Propietat, a l'empara de l'article 68 del TRLS i l'article 8 del RD 1093/97.

La relació de finques aportades és la següent:

FINQUES APORTADES	PROPIETARI	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE SEGONS TOPOGRÀFIC m2
A	Ajuntament de Sant Boi de Llobregat	45.987	4.321,59
B	Ajuntament de Sant Boi de Llobregat	50.383	153,36
C	LLOCS MP, SL.	20.138	2.091,72
Total			6.566,67 m2

Les finques incloses en l'àmbit del present projecte de reparcel·lació queden grafiades en el plànol 5.- Finques aportades.

S'incorpora igualment a l'expedient com annex 2, còpia de la certificació de domini i càrregues expedit pel Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat en data 11 de juliol 2022, així com les fitxes de l'inventari municipal de les finques propietat de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Totes les finques aportades incloses dins de l'àmbit subjectes a reparcel·lació tenen propietari conegut.

Dos de les finques s'aporten a la reparcel·lació en la seva totalitat, una d'elles s'aporta només parcialment, per tant s'ha de procedir a la segregació de la porció de finca aportada.

La definició dels drets dels propietaris es realitza segons el que disposa l'article 126 del TRLU i de l'article 133 del RLU:

"Art. 126 Criteris dels projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor."

"Art. 133. Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació

1. El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística."

Les finques propietat de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat participen del repartiment de beneficis i càrregues en aplicació de l'article 126.4.b. del TRLU, atès que les finques d'origen van ser obtingudes a títol oneros.

"Art.126. Criteris dels projectes de reparcel·lació

*4. Els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:
b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística."*

La superfície que es considera per calcular els drets dels propietaris, d'acord amb l'article 132.2 del RLU, és la superfície real (realitat física), que resulta de l'amidament de les mateixes, grafiades en plànol 5 de Finques aportades, feta digitalment sobre el topogràfic que serveix de base per al Projecte de reparcel·lació i d'urbanització. Aquest aixecament està actualitzat i té la precisió suficient.

"Article 132 Obligacions d'informació i supòsits de discrepància

2. En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística."

En aquest cas les finques tenen diferent cabuda registral de la que deriva del topogràfic esmentat. A cada una de les fitxes es detalla aquestes diferències, sol·licitant la inscripció dels defectes de cabuda a l'empara de l'article 146 a) del RLU i del precepte 68.5 del TRLS, essent d'aplicació el què estableix la legislació hipotecària i el RD 1093/97.

Els percentatges de participació de cadascuna de les finques incloses en el sector, d'acord amb els criteris exposats anteriorment, queden recollits a l'apartat 4 de Compte de Liquidació provisional de la memòria d'aquest Projecte de reparcel·lació de la següent manera:

PROPIETARIS	FINCA APORTADA	SUPERFICIE APORTADA	DRETS APORTATS %	DRETS TEÒRICS %
AJUNTAMENT SANT BOI DE LLOBREGAT	A	4.321,59	65,8110%	59,2299%
	B	153,36	2,3354%	2,1019%
AJUNTAMENT SANT BOI DE LLOBREGAT (Administració actuant)				10,0000%
LLOCS MP, SL.	C	2.091,72	31,8536%	28,6682%
TOTALS		6.566,67	100,0000%	100,0000%

Per últim, es fa constar a les finques aportades la manifestació per part dels propietaris de si s'ha realitzat alguna activitat potencialment contaminant del sòl, en compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, i s'annexa la documentació que ho acredita.

1.8.- OPERATIVA HIPOTECÀRIA I CORRESPONDÈNCIES.

A l'empara de l'article 68.3 del TRLS la inscripció del títol de reparcel·lació es durà a terme per mitjà de la cancel·lació directa de les inscripcions i resta d'assentaments vigents de les finques originàries sense mitjançar agrupació instrumental.

D'acord amb l'article 7.4 del RD 1.093/97, a les fitxes de l'apartat 3 de finques resultants i a l'apartat 4 de Compte de Liquidació provisional, es concreta la correspondència entre els aprofitaments teòrics aportats al projecte d'acord amb la superfície de les finques inicials i de les finques de resultat adjudicades.

1.9.- TRACTAMENT DE LES CÀRREGUES I GRAVÀMENS REALS I PERSONALS. DETERMINACIÓ DEL VALOR DELS VOLS, PLANTACIONS I ALTRES BÉNS INCOMPATIBLES AMB L'ORDENACIÓ.

Tractament de les càrregues i gravàmens reals i personals.

De conformitat amb l'article 148 del RLUC es detalla el tractament que s'efectua a la present reparcel·lació de les càrregues inscrites al registre de la propietat que consten al certificat registral de les finques aportades, emès amb motiu de la incoacció de l'expedient.

Totes aquelles càrregues que es relacionen a continuació que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa, hauran de ser extingides, amb la determinació, si s'escau, de les corresponents indemnitzacions als seus titulars. Aquelles altres que no ho siguin, es traslladen, per subrogació real, a les finques de reemplaçament.

1. Afeccions fiscals a l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documents sobre la finca registral 20.138 (aportada C).

Aquestes afeccions fiscals són compatibles amb el planejament que s'executa, i es traslladen a la finca resultant que li correspon per subrogació.

2. Reconeixement per part de Maria Rosa Palau Ollé, sobre la finca registral 20.138 (aportada C) que la obra nova declarada corresponent a una sala de parts de 16,20 m² a planta baixa, fou realitzada en virtut de llicència a precari de l'Ajuntament de Sant Boi i adquireix el compromís d'enderrocar dita obra d'ampliació, tan aviat com li sigui comunicat per l'Ajuntament, renunciant a no demanar ni reclamar per això.

Aquesta càrrega és incompatible amb les determinacions del planejament, i no serà traslladada a cap finca de resultat. No obstant, no té dret a cap tipus d'indemnització.

Aquesta part de l'edificació es procedeix a enderrocar conjuntament amb la resta de l'edificació, en el projecte d'urbanització que desenvolupa les determinacions del planejament i del present projecte de reparcel·lació, però el cost d'enderroc serà assumit de forma individualitzada per la propietat, tal com es justifica a l'apartat següent.

No consta l'existència de drets personals constituïts sobre les finques aportades al present projecte de reparcel·lació.

Determinació del valor dels vols, plantacions i altres béns incompatibles amb l'ordenació.

El Projecte de reparcel·lació incorpora com annex l'informe facultatiu de la valoració dels béns i drets existents en la finca aportada C, que han de ser valorats per raó de llur incompatibilitat amb l'ordenació que s'executa i amb els usos establerts al planejament.

Aquest document de taxació és conforme a la legislació urbanística i de valoracions d'aplicació (TRLU, RLU, LS i el RVLS). Incorpora el detall de tots els elements existents, amb la descripció de tot el sostre

edificat, fotografies, etc., identificant quins elements son objecte d'indemnització i quins no, pel fet d'haver estat construïts sense les autoritzacions municipals pertinents, o com a llicències provisional. Tal i com determina l'article 127.3 del RLU, el propietari haurà d'assumir de manera individualitzada el cost d'enderroc d'aquesta part de l'hospital que no compta amb el títol administratiu habilitant. (la taxació incorpora un annex amb el detall de les llicències atorgades per poder especificar quina superfície construïda no està emparada a cap autorització)

Donat que l'enderroc s'efectuarà de forma unitària, el detall de superfícies conforme a autoritzacions i les que no, servirà per calcular quina proporció de l'enderroc i les despeses associades s'assumeix de forma individualitzada per la propietat i sense dret a indemnització.

Aquestes quanties (tant les càrregues a assumir per la comunitat reparcel·latòria com les que s'assumeixen de manera individualitzada per LLOCS MP, SL), juntament amb el premi d'afecció del 5% del total de la seva taxació (article 47 de la LEF) queden reflectides a l'apartat 4 de Compte de Liquidació provisional, sens perjudici del que es dirà al punt 1.14.

1.10.- FINQUES RESULTANTS.

A l'apartat 3 de la present memòria, es descriuen les finques adjudicades al Polígon d'actuació urbanística, i queden grafiades al plànol 6 de Finques resultants.

El planejament vigent defineix les condicions de parcel·lació de la zona quaificada de Zona d'ordenació volumètrica específica (clau 18). De resultes de l'estructura de la propietat i de les condicions de parcel·lació establertes a l'article 38 de la normativa de la MPGM Bonaventura Calopa, i seguint els criteris de l'article 126 del TRLU i l'article 139 del RLU, i els determinats a l'apartat següent, la reparcel·lació proposa l'adjudicació de dues parcel·les amb aprofitament, evitant els proindivisos i respectant el criteri de proximitat amb les finques aportades.

1.10.1.- Criteris utilitzats per a l'adjudicació de les finques resultants amb aprofitament.

Els criteris utilitzats per l'adjudicació són els següents:

- Adjudicar els drets de reemplaçament en la zona més propera possible a la finca d'origen.
- Evitar la aparició d'indivisos.
- Adjudicació a l'Ajuntament de la cessió d'aprofitament en sostre corresponent a l'habitatge protegit de règim general (HP).
- Adjudicació de forma proporcional en funció dels percentatges de participació del sostre de cadascun dels usos i règims d'habitatge.
- Ponderació del sòl i del sostre segons les diferents usos.
- Adjudicació proporcional de la superfície de sòl destinada a jardí privat en la cota de planta baixa. No obstant, donada l'ordenació determinada pel planejament i respectant el criteri d'adjudicació dels drets el més a prop possible de la finca d'origen en la reparcel·lació, conjuntament amb l'interès públic d'ampliar la vorera de la cantonada entre els carrers Bonaventura Calopa i Mossèn Pare Tarrés per tal de facilitar l'accés a l'escola Parellada i la ubicació de la nova parada d'autobús públic, una part d'aquesta superfície de jardí que correspondria a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, es destinarà a l'ampliació de la vorera. Donat que no es pot independitzar de la parcel·la adjudicada B, ja que existeix la possibilitat de destinar a aparcament en soterrani, es crea una servitud de pas públic a favor de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat. Aquesta servitud es formalitzarà en escriptura pública i serà objecte

del corresponent expedient patrimonial per la seva acceptació per part de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat. La resta del jardí es distribuirà en funció de l'ordenació prevista pel planejament i el límit entre parcel·les adjudicades proposat. La capa de pavimentació d'acabat de la part de finca on s'estableix la servitud de pas, serà a càrrec de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

1.10.2.- Valoració de les finques resultants amb aprofitament i de la cessió d'aprofitament urbanístic.

L'article 126.1.b del TRLU estableix que les finques resultants es valoraran sota principis objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística. Així, es parteix, del sostre atribuït a cada finca resultant, ponderat en funció de la tipologia en cada cas, de conformitat amb el que disposa l'article 140 RLU i l'article 37 del propi TRLU, donant lloc així a les unitats d'aprofitament urbanístic als efectes de la distribució dels drets degudament homogeneïtzats.

Art. 126 Criteris dels projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

(...)

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.

Art. 140 Valoració de les finques resultants

1 La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

2 La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

En aplicació del que determina l'article 126.1.b, s'ha utilitzat la legislació aplicable de valoracions el TRLS i RVLS:

Article 34. Àmbit del règim de valoracions.

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb aquests, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en què la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.

No obstant, les valoracions van referides a la data d'aprovació inicial del present projecte de reparcel·lació, en aplicació de l'article 131.1. del RLU.

Art. 131 Inici de l'expedient de reparcel·lació (RLU)

1. L'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la Llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

La valoració de les finques de resultat segueix les determinacions de l'article 40 del TRLS i l'article 27.1 del RVLS, que et remet a l'article 22 del RVLS, que estableix la metodologia de valoració de sòl urbanitzat no edificat.

Article 40. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.(TRLs)

1. Quan, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 13, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.
2. En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Article 27. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.(RVLS)

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat d'existència d'acord específic subscrit per la totalitat d'aquests amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si s'escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, **el sòl es taxa pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.**

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.(RVLS)

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

- a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de

factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, 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 la construcció de l'immoble."

L'annex 3 de Valoracions, desenvolupa aquests criteris de valoració, i es detallen els estudis de mercat dels diferents usos del sòl, els valors de construcció emprats, etc., per tal de realitzar el càlcul dels valors de residuals del sòl, resultant els següents coeficients de ponderació de l'aprofitament previst pel planejament:

Usos del sòl i sostre	% ponderació
Clau 18 Hab.renda Lliure	1
Clau 18 Hab. HPO règim general	0,44
Clau 18 Comercial	0,28

En el cas dels valors de repercussió del sostre d'habitatge protegit, s'ha tingut en compte les limitacions tant del preu de venda d'aquest tipus de sostre, com les limitacions aplicables directament al sòl. Així es calcula el valor residual partint del mòdul actual fixat segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i la Instrucció 1/2022, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquest valor resulta superior a les determinacions de l'article 48 del Decret 75/2014 que estableix un preu màxim de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial per la zona geogràfica A a la que pertany Sant Boi.

De l'aplicació dels esmentats coeficients, resultaria un total d'unitats d'aprofitament pel polígon de **5.734,00 UA.**, amb el detall de les dues finques resultants següent:

FINQUES ADJUDICADES AMB APROFITAMENT								
PARCEL·LA	SUPERFICIE m²s	EDIFICABILITAT m²st	SOSTRE HPO m²st	SOSTRE LLIURE m²st	ST COMERCIAL m²st	U.V.	HAB. HPO	HAB. LLIURE
A	1.856,06	5.503,25	1.462,30	3.256,30	784,65	4.090,1637	19	41
B	2.109,61	2.211,75	587,70	1.308,70	315,35	1.643,8363	7	17
TOTAL	3.965,67	7.715,00	2.050,00	4.565,00	1.100	5.734,0000	26	58

Pel que fa a la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic s'adjudiquen a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat com administració actuant, **573,4000 UA** que es corresponen a una participació del 14,0190% de la finca resultant A, que també s'adjudica a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat per subrogació de les finques aportades.

En aplicació de l'article 46 de la TRLU, aquesta cessió s'ha d'emplaçar sobre la reserva d'habitatge de protecció pública. Per tant, les 573,4000 UA, es concreten en 1.365,2381 m2 de sostre destinat a habitatge de protecció en règim general dins de la finca adjudicada A, que en la seva totalitat serà propietat de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat. A aquesta part de la finca adjudicada li serà d'aplicació l'apartat 3 de l'esmentat article 46:

3. Els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents:

a) Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
b) Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al real·lotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.

4. S'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.

5. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic a la reserva d'habitatges de protecció pública. És a dir, quan es tracti d'una qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica, s'ha de valorar segons el millor ús que permet amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer.”

Les fitxes de les finques adjudicades en l'apartat 3, detallen els metres quadrats de cada tipus de sostre i la densitat permesa.

1.10.3.- Descripció de les finques resultants.

A l'apartat 3 de Finques resultants de la present memòria, es detalla la naturalesa, extensió, límits, qualificació urbanística, edificabilitat, adjudicació i càrregues que es traslladen o que es creen sobre cada una de les finques resultants, en aplicació de l'article 147 del RLUC. S'assenyala, específicament, l'afecció prevista a l'article 127.b) del TRLUC al saldo provisional del compte de liquidació com a càrrega de nova creació.

De conformitat amb l'article 7.9 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries del Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària, en la descripció de les finques resultants s'inclou també la quota de participació en l'esmentat saldo provisional del compte de liquidació.

La relació de les finques resultants amb aprofitament, amb la seva correspondència de valor i quota de participació, resulta dels quadres numèrics units a la present memòria justificativa.

A la present memòria en format digital, s'adjunta els arxius gml de les finques de resultat, i la representació gràfica alternativa que avarca finques colindants de l'àmbit del present projecte de reparcel·lació i que són també propietat de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat. (Finques registrals 48.263, 739, 50.383 i 33.809)

La validació de la representació gràfica alternativa resulta negativa, per la regularització cadastral que es produeix al límit amb el carrer Bonaventura Calopa de domini públic, donat que cadastre havia considerat les alineacions del límit de la vorera que no estava totalment executada i les façanes no alineades al carrer. En aquest sentit, és el propi Ajuntament de Sant Boi de Llobregat qui presenta la representació gràfica alternativa i redacta el present projecte de reparcel·lació, expressant el seu acord respecte a les noves alineacions considerades per les finques resultants.

1.10.4.- Finques resultants de sistemes urbanístics de cessió gratuïta al municipi de Sant Boi de Llobregat.

De l'àmbit total del polígon d'actuació urbanística, 6.566,67 m², es cedeixen a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat una extensió total destinada a sistemes públics de 2.601 m².

Aquest sòl de cessió es distribueix de la forma següent per al seu destí a usos i serveis públics (sòl de domini públic):

Finca adjudicada C: Sistema d'espais lliures: 2.392,65 m²

Finca adjudicada D: Sistema d'equipaments: 208,35 m²

Total: 2.601 m² (equivalent al 39,61 % del sector)

Aquestes cessions es realitzen lliures de gravàmens i ocupants i són objecte de descripció detallada al apartat 3 de Finques resultants de la present memòria.

1.11.- DEL RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL.

El règim urbanístic del sòl inclòs en el polígon d'actuació urbanística únic delimitat per la MPGM Bonaventura, és el de sòl urbà no consolidat.

Als efectes de valoració, tal com s'ha explicat a punts anteriors, conforme a l'article 131 del RLU, cal prendre en consideració la data d'aprovació inicial del projecte i, per tant, considerar l'aplicació del règim que estableix el TRLS (article 40).

Segons l'article 21.2.b) d'aquesta Llei els terrenys inclosos en l'àmbit de la MPGM "Bonaventura Calopa" es troben en situació bàsica de sòl urbanitzat al estar integrat a la malla urbana del municipi i disposar dels serveis urbanístics a tocar del carrer Bonaventura Calopa.

1.12.- DETERMINACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL ALS EFECTES DE LA COMPENSACIÓ DE DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ I DEL VALOR DELS SÒLS RESULTANTS.

No existeixen diferències d'adjudicació que s'hagin de compensar donat que un dels criteris principals de la reparcel·lació, adoptat per mutu acord entre les parts, ha sigut que els drets d'adjudicació fossin els mateixos que els drets aportats, materialitzant-se proporcional en cada tipus de sostre i ús del sòl.

1.13.- DESPESES D'URBANITZACIÓ I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

La participació de les persones propietàries en el procés de gestió urbanística es fonamenta en el principi de distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament objecte d'execució.

De conformitat amb l'article 139 del TRLU, les obres d'urbanització que s'executin en el sistema de reparcel·lació, modalitat cooperació, seran a càrrec dels propietaris de l'àmbit.

D'acord amb l'article 124 del TRLU i l'article 130 del RLU, la reparcel·lació té per objecte, entre altres finalitats:

“Art. 130. Objecte de la reparcel·lació

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. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.”

Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del polígon

Sens perjudici de les despeses d'urbanització previstes a l'article 127.3 del RLU com a càrrega individualitzada que es detallaran posteriorment, són despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries d'acord amb l'article 120 del TRLU:

“Art. 120. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

a) 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.

b) 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.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

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.

En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directores urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.”

Segons l'article 114.1.d. del RLU, la memòria del projecte de reparcel·lació ha de contenir la justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb el detall de les partides següents:

“1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls

adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament."

Les despeses d'obres d'urbanització recullen els pressupostos dels projectes d'urbanització que es tramiten de forma simultània al present projecte de reparcel·lació:

- Projecte d'urbanització del P.A.U. de la M.P.G.M. Bonaventura Calopa- Fase 1: Encerroc antic Hospital. (EXP. X115/2022/000001)
- Projecte d'urbanització del P.A.U. de la M.G.P.M. Bonaventura Calopa- Fase 2 (EXP. X115/2022/000002)

Algunes de les despeses de gestió recollides, com la redacció de projectes d'urbanització, topogràfics, valoracions, etc. ja es basen en expedients contractats per l'administració.

La resta de despeses es basen en estimacions que caldrà justificar en el moment de l'aprovació definitiva del compte de liquidació.

Entre les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del polígon s'inclou totes les que tenen que veure amb els serveis bàsics i per tant, el trasllat de la CT "G5438" i la nova línia subterrània en funció dels informes emesos per EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal., i així queda recollit al projecte d'urbanització que s'aprova definitivament de forma simultània a la present reparcel·lació.

Altrament, s'ha informat favorablement per part de l'ACA el projecte d'urbanització, però s'ha condicionat a l'elaboració d'un informe d'inundabilitat. Per tant, s'haurà d'incloure entre les despeses de gestió, l'elaboració d'aquest informe i en funció de les conclusions, es valorarà si cal aplicar mesures correctores i/o preventives, que caldria incorporar al projecte d'urbanització.

Partida de despeses provisionals	Import € (IVA inclòs)
Cost obres	
Pressupost provisional de les obres d'urbanització	925.650,00
Canons ACA i varis	234.764,20
Cost enderrocs	288.143,62
Despeses Gestió (a justificar documentalment)	
Honoraris redacció planejament i tramitació	
Honoraris projecte reparcel·lació i tramitació	
Honoraris valoració edificació antic hospital	
Honoraris topogràfic	
Honoraris redacció projecte urbanització i estudi seguretat	
Honoraris direcció obra projecte urbanització	
Honoraris redacció i direcció obres projecte enderroc	
Honoraris coordinació seguretat projecte enderroc	
Honoraris coordinació seguretat projecte urbanització	
Formalització i Inscripcions en registres públics	
Altres despeses de gestió justificades	
	83.346,93
Indemnitzacions	
Indemnitzacions de bens i drets incompatibles (premi afecció inclòs)	355.262
TOTAL DETERMINACIÓ PROVISIONAL DE COSTOS	1.887.166,75€

Despeses d'urbanització a assumir de forma individualitzada

En aquest cas, hem d'aplicar les determinacions de l'article 127.3 del RLU per les càrregues que han de ser assumides per les persones propietàries de forma individualitzada:

“127.3 Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes

Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.”

Així el compte de liquidació contempla les càrregues que s'assumeixen de forma individualitzada respecte a la finca aportada C, per dos supòsits.

1. Llicència d'obra nova atorgada a precari per l'Ajuntament de Sant Boi, per la construcció d'una sala de parts de 16,20 metres quadrats en planta baixa, i que preveu l'enderroc per part del propietari. Aquesta obligació consta a la nota al marge de la inscripció 6a. de la finca 20.138.
2. Obres d'ampliació de l'edificació de l'antic hospital realitzades sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.

A continuació es detallen les diferències en metre quadrats respecte al sostre existent i l'autoritzat segons les llicències que consten a l'Ajuntament, excloent també l'autorització a precari.

	SOSTRE EXISTENT SEGONS LLICÈNCIES (m2)	SOSTRE EXISTENT SEGONS PROJECTE ENDERROC (m2)	DIFERÈNCIA: SOSTRE SENE AUTORITZACIONS
PL. SOT	1.165	1.341,20	176,20
PB	1043,15	1.150,16	107,01
P1	1.024	1.089,45	65,45
P2	275	592,25	317,25
P3	0	117,19	117,19
TOTAL	3.513,15	4.350,25	837,71

Donat que l'enderroc de la edificació de l'antic hospital s'efectua de forma unitària, es realitza el càlcul d'aquest cost d'enderroc i de l'elaboració dels projectes proporcionalment a la superfície, i constarà com a càrrega individualitzada a la finca adjudicada per subrogació de l'aportada C.

Aquestes previsions de despeses d'urbanització imputables al polígon i les que s'assumeixen de forma individualitzada, resten relacionades amb al apartat 4 del Compte de liquidació provisional.

No obstant, la propietat de la finca aportada C, ha manifestat mitjançant compareixença que consta a l'expedient, l'interès d'enderrocar l'edifici de manera avançada a l'execució dels projectes d'urbanització davant els diferents problemes que es troben d'intents d'ocupació, i les despeses que ocasiona el manteniment. En cas, que això es porti a terme aquest enderroc serà assumit per la propietat i no constarà al compte de liquidació definitiu.

Compte de Liquidació Provisional

De conformitat amb el que estableix l'article 149.1 del RLU:

"En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte."

El compte de liquidació provisional determina les quantitats econòmiques que correspon abonar o percebre als propietaris afectats en la reparcel·lació com a resultat del procés de redistribució de beneficis i càrregues.

D'acord amb l'article 149.2 del RLU:

"Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals, i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspenen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació."

L'article 154 del RLU estableix:

154.2 Les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació urbanística, queden afectades al pagament de:

a) El saldo de la liquidació definitiva.

b) L'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.

c) La quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.

154.3 Aquesta afecció s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

La distribució de les despeses d'urbanització entre les finques resultants en el procés de reparcel·lació es realitza segons l'aprofitament adjudicat a cada una, quedant les finques afectes al seu pagament, amb caràcter real. S'exceptuen d'aquestes despeses les finques objectes de cessió a l'administració actuant en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament del polígon. Així resulta reflectit a l'apartat 3, on es troba el quadre del "Compte de Liquidació Provisional".

Llegenda del Compte de liquidació provisional

- Columna 1: Propietaris de finques afectades i resultants pel present projecte.
- Columna 2: Finca aportada per cada propietari a la comunitat reparcel·latòria.
- Columna 3: Superfície aportada per cada propietari a la comunitat reparcel·latòria.
- Columna 4: Percentatge de drets aportats segons superfície.
- Columna 5: Percentatges teòrics després cessió aprofitament
- Columna 6: Unitats de valor aportats segons superfície.
- Columna 7: Unitats de valor teòrics després cessió aprofitament
- Columna 8: Parcel·les adjudicades
- Columna 9: Unitats de valor parcel·la adjudicada per finca aportada
- Columna 10: Unitats de valor parcel·la adjudicada per propietari
- Columna 11: Percentatge adjudicat respecte al total
- Columna 12: Percentatge participació per propietari
- Columna 13: Percentatge participació per finca aportada
- Columna 14: Diferència d'adjudicació en Unitats de Valor.
- Columna 15: Percentatge de diferència d'adjudicació
- Columna 16: Compensació econòmica per defecte d'adjudicació
- Columna 17: Despeses d'indemnització per béns incompatibles amb el planejament
- Columna 18: Repartiment de les despeses d'indemnització per béns incompatibles amb el planejament.
- Columna 19: Participació dels propietaris en les despeses d'obres d'urbanització.
- Columna 20: Total despeses d'urbanització
- Columna 21: Despeses a assumir de manera individualitzada per cada propietari.
- Columna 22: Liquidació provisional per parcel·la i propietari.

* Les quantitats amb signe negatiu són crèdits a favor de la propietat i les quantitats amb signe positiu són de caràcter deutor.

1.14.- DRET DE REALLOTJAMENT.

El dret de real·lotjament es troba regulat, en primer terme, a l'article 120.2 del TRLU i pel RLU (art. 128, 219 i següents), amb les modificacions introduïdes pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament. Aquest dret també es troba regulat per l'article 19 TRLS.

Atès que en aquest cas no existeix cap ocupant legal d'habitatge afectat dins de l'àmbit del polígon d'actuació, no procedeix el reconeixement de cap dret de real·lotjament.

1.15.- OBRES D'URBANITZACIÓ, D'ENDERROC I D'EDIFICACIÓ.

Donada la configuració de les finques resultants, les preexistències i la topografia de l'àmbit, està previst que un cop enderrocat l'edificació de l'antic hospital, a la finca situada a la cantonada amb el carrer Mossen Pare Tarrès, es pugui autoritzar la simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació conforme als articles 39, 40 i 41 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, donat que no s'interfereixen mútuament.

Donat que part de les obres d'enderroc de l'edifici de l'antic hospital, són a càrrec del propietari, aquest ha manifestat en la compareixença esmentada que consta a l'expedient, la voluntat de procedir a l'enderroc el més aviat possible. Així es podrà concedir llicència d'enderroc en base al projecte d'enderroc ja aprovat, i amb els requisits que determina la legislació.

Sant Boi de Llobregat

EI TÈCNIC REDACTOR

**L'Arquitecta del Servei de
Planificació i Model de Ciutat**

SONIA RODRÍGUEZ SORIANO
Fecha: 2023.03.07
11:13:11 +01'00'

V.P.

**La cap del Servei de Planificació i Model de
Ciutat**

MARIA SALINAS SALINAS
Fecha: 2023.03.07
16:04:16 +01'00'

V.P.

El lletrat de Serveis Jurídics

JORDI ESPINOSA GARCIA
Firmado digitalmente por
JORDI ESPINOSA
GARCIA -
Fecha: 2023.03.08
08:44:25 +01'00'

2.- FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA A

PROPIETARI: AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: *“FINCA URBANA. PARCEL·LA de forma trapezial amb una superfície de tres mil nou-cents quaranta-nou metres onze decímetres quadrats, que LIMITA al Nord, en línia recta de 55'69 metres amb la parcel·la segregada; a l'Est, en línia de 22'99 metres amb finca registral 739, en línia de 7'05 metres amb camí; en línia de 58'01 ml amb parcel·la C2 segregada de la finca registral 1.449; al Sud, en línia de 39'60 metres amb finca amb referència cadastral 0474103DF2707C0001SE on s'ubica l'actual Hospital Comarcal; a l'Oest, en línia de 52'23 i 7'32 metres amb el carrer Bonaventura Calopa, en línia de 34'82 metres amb finca registral 739, futura façana amb el carrer Bonaventura Calopa. Qualificada urbanísticament com a equipaments i dotacions comunitàries.*

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al foli 103, del tom 1673, llibre 1044, **finca registral 45.987.**

TÍTOL: Pertany a l' **AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT:**

a. En quant a la finca de que es tracta, a saber:

a1. En mèrits de la descripció de resta practicada, després d'haver segregat una porció de terreny de 1.900 metres quadrats, en virtut de certificat expedit el 30 de setembre de 2008, per la Carmen Valverde Navarro, Secretaria General Accidental del Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, amb el vist-i-plau del Tinent d' Alcalde del àrea de actuació política de Territori i Ciutadania, Juan Antonio Tamayo Fernández, havent-se dictat decret de data 17 de setembre de 2008; segons resulta de la seva inscripció 2a., de data 15 d' Octubre de 2008.

a2. En quant a esta finca amb la descripció anterior a la segregació, en mèrits de la agrupació practicada sobre les finques 45.973, 45.975 y 45.977, d'aquesta Vila, segons resulta de l' inscripció 1ª de data ú d'Octubre de dos mil tres, mitjançant certificació expedida en aquesta Vila, el vuit d'Agost de dos mil tres, per la Secretaria General Accidental de l' Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, Mercedes González Martín.

b. En quant a les tres designes que per agrupació van formar la d'aquest número, a saber:

b1. En quant a la primera designa, finca 45.973, a saber:

b1.1. En quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 33.809, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de Juliol de dos mil tres, per la Secretaria General Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el vist-i-plau del Tinent d'Alcaldia de l'àrea d'actuació política de Presidència José Manuel González Labrador, segons tot allò que resulta de la seva inscripció 1ª de data trenta de Setembre de dos mil tres.

b1.2. I en quant a la finca 33.809, per títol de permuta, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el vint-i-dos de Març de dos mil dos, davant del Notari Angel Querol Sancho, segons resulta de la seva inscripció 3ª de data vint-i-vuit de Juny de dos mil dos.

b2. En quant a la segona designa, finca 45.975, a saber:

b2.1. En quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 739, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de Juliol de dos mil tres, per la Secretaria General Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el vist-i-plau del Tinent d'Alcalde del àrea de actuació política de Presidència José Manuel González Labrador, segons tot allò que resulta de la seva inscripció 1ª de data trenta de Setembre de dos mil tres.

b2.2. I en quant a la finca 739, per títol de permuta, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el vint-i-dos de Març de dos mil dos, davant el Notari Àngel Querol Sancho, segons així resulta de la seva inscripció 14ª de data vint-i-vuit de Juny de dos mil dos.

b3. I en quant a la tercera y última designa, finca 45.977, a saber:

b3.1. En quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 1.449, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de Juliol de dos mil tres, per la Secretaria General Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el vist i plau del Tinent d'Alcalde del àrea d'actuació política de Presidència José Manuel González Labrador, segons tot allò que resulta de la seva inscripció 1ª de data trenta de Setembre de dos mil tres.

b3.2. I en quant a la 1.449, per títol de compravenda, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el setze de setembre de mil nou-cents setanta-cinc davant el Notari Luis Clavera Armenteros, segons així resulta de la seva inscripció 7a. De data vint-i-vuit de Setembre de mil nou-cents setanta-set.

CÀRREGUES REGISTRALS: Lliure

INVENTARI MUNICIPAL: Fitxa 470

EDIFICACIONS EXISTENTS: Sobre aquest terreny existeix una edificació destinada a Estació Transformadora Elèctrica, que resulta incompatible amb l'ordenació i ha de ser objecte d'enderroc i trasllat amb el projecte d'urbanització.

SÒLS CONTAMINANTS: En compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat manifesta en base als informes tècnics que s'annexen, que actualment existeix una activitat potencialment contaminant del sòl que es correspon amb una Estació transformadora elèctrica.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA: Aquesta finca s'inclou en la seva totalitat al Polígon d'actuació de la MPGM Bonaventura Calopa, quant a una superfície de **quatre mil tres-cents vint-i-un metres i cinquanta-nou decímetres quadrats (4.321,59 m²)** segons resulta de l'amidament topogràfic realitzat en ocasió del present projecte de reparcel·lació, pel que resulta un defecte de cabuda de **tres cents setanta-nou metres quaranta-vuit decímetres quadrats (379,48 m²)** quina inscripció es sol·licita a l'empara de l'article 146 a) del Decret 305/06 pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i del precepte 68.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

REFERENCIA CADASTRAL: 0474106DF2707C0002JR i 0474104DF2707C0001ZE

PARTICIPACIO INICIAL: 65,8110 %.

FINCA APORTADA B

PROPIETARI: AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: *“Urbana. Parcel·la de forma trapezoidal amb una superfície de mil nou-cents metres quadrats, segregada pel costat Nord de la finca registral 45.987 que limita; en línia recta de 51,12 metres i línia corba de 14,77 metres amb finca registral 33.809, futura façana amb carrer de nova creació; a l’Est, en línia recta de 4,34 metres amb finca registral 33.809, en línia recta de 28,73 metres amb finca registral 739; al Sud, en línia de 55,69 metres amb la resta de la finca de la que es segrega; a l’Oest, en línia recta de 17,80 metres amb finca registral 739, futura façana amb el carrer Bonaventura Calopa. Qualificada urbanísticament com a equipaments i dotacions comunitàries.”*

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al foli 191, del tom 1992, llibre 1323, **finca registral 50.383**.

TÍTOL: Pertany a l’ **AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT:**

- a. En quant a la finca de que es tracta, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 45.987 d’aquesta vila, en virtut de certificat expedit el 30 de setembre de 2008, per Carmen Valverde Navarro, Secretaria General Accidental del Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, amb el Vist i Plau del Tinent d’Alcalde de l’àrea d’actuació política de Territori i Ciutadania, don Juan Antonio Tamayo Fernández, havent-se dictat decret en data 17 de setembre de 2008. Així resulta de la seva inscripció 1a., de data 15 d’Octubre de 2008.
- b. En quant a la finca 45.987 d’aquesta vila:
 - b1. En mèrits de la descripció de resta practicada, després d’haver-se segregat una porció de terreny de 1.900 metres quadrats, en virtut del certificat expressat en l’anterior apartat a., segons resulta de la seva inscripció 2a., de data 15 d’octubre de 2008.
 - b2. Aquesta finca major amb la descripció anterior a la segregació, en mèrits de l’agrupació practicada sobre les finques 45.973, 45.975, i 45.977, d’aquesta vila, segons resulta de la seva inscripció 1a. De data 1 d’Octubre de dos mil tres, mitjançant certificat expedit en aquesta vila, el 8 d’Agost de dos mil tres, per la Secretaria General Accidental de l’Ajuntament de Sant boi de Llobregat, Sra. Mercedes González Martín.
 - b3. En quant a les tres designes que per agrupació van formar la 45.987:
 - b.3.1. En quant a la primera designa, finca 45.973:
 - En quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 33.809, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de Juliol de dos mil tres, per la Secretaria General Accidental de l’Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el Vist i plau del Tinent d’Alcalde de l’àrea d’actuació política de Presidència Manuel González Labrador, segons tot el que resulta de la seva inscripció 1a. De data trenta de Setembre de dos mil tres.

- En quant a la finca 33.809, per títol de permuta, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el vint-i-dos de Març de dos mil dos, davant el Notari Angel Querol Sancho, segons resulta de la seva inscripció 3a. De data vint-i-vuit de Juny de dos mil dos.

b.3.2. En quant a la segona designa, finca 45.975:

- En quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 739, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de Juliol de dos mil tres, per la Secretaria General Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el Vist i plau del Tinent d'Alcalde de l'àrea d'actuació política de Presidència Manuel González Labrador, segons tot el que resulta de la seva inscripció 1a. De data trenta de Setembre de dos mil tres.

- En quant a la finca 739, per títol de permuta, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el vint-i-dos de Març de dos mil dos, davant el Notari Angel Querol Sancho, segons resulta de la seva inscripció 14a. de data vint-i-vuit de Juny de dos mil dos.

b.3.3. En quant a la tercera designa, finca 45.977:

- En quant a la porció de terreny, en mèrits de la segregació practicada sobre la finca 1.449, mitjançant certificació expedida el vint-i-quatre de Juliol de dos mil tres, per la Secretaria General Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi, Carmen Valverde Navarro, amb el Vist i plau del Tinent d'Alcalde de l'àrea d'actuació política de Presidència Manuel González Labrador, segons tot el que resulta de la seva inscripció 1a. De data trenta de Setembre de dos mil tres.

- En quant a la finca 1.449, per títol de compravenda, en virtut d'escriptura atorgada en aquesta Vila, el setze de Setembre de mil nou-cents setanta-cinc davant del Notari Luis Clavera Armenteros, segons resulta de la seva inscripció 7a. De data vint-i-vuit de Setembre de mil nou-cents setanta-set.

CÀRREGUES REGISTRALS: Lliure

INVENTARI MUNICIPAL: Fitxa 469

EDIFICACIONS EXISTENTS: Sobre la porció de terreny inclosa en el polígon d'actuació, no existeix cap edificació.

SÒLS CONTAMINANTS: En compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat manifesta en base als informes tècnics que s'annexen, que no s'han realitzat a aquesta finca cap activitat potencialment contaminant del sòl.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA: Aquesta finca s'inclou parcialment al Polígon d'actuació de la MPMG Bonaventura Calopa, quant a una superfície de **cent cinquanta-tres metres i trenta-sis decímetres quadrats (153,36 m²)**, amb la següent descripció:

Urbana. Parcel·la de forma triangular amb una superfície de cent cinquanta-tres metres i trenta-sis decímetres quadrats, segregada pel costat sud de la finca registral 50.383. Limita; a Nord i oest, amb la finca d3e la que es segrega en línia recta de 25,65 metres; a est en línia recta de 12,55 metres amb finca registral 48.263, en línia recta de 10,54 metres amb finca registral 739; a Sud, en línia de 13,33 metres amb finca 45.987.

Per efecte de la segregació efectuada pel límit sud de la finca registral 50.383, la cabuda d'aquesta finca restant, es veu disminuïda en la superfície de 153,36 m2, resultant per tant amb una superfície de 1.746,64 m2.

REFERENCIA CADASTRAL: 0474108DF2707C0001AE

PARTICIPACIO INICIAL: 2,3354 %.

FINCA APORTADA C

PROPIETARIS: LLOCS MP, Societat Limitada

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: “ EDIFICIO destinado a clínica residencia, que se compone de planta sótanos de doscientos setenta y seis metros cuadrados; planta baja en mil cuarenta metros veinte decímetros cuadrados con una sala de partos de 16'20 metros cuadrados; piso primero en mil veinticuatro metros cuadrados, piso segundo en doscientos sesenta y cinco metros cuadrados y planta cubierta en setenta metros cuadrados; sito en Sant Boi edificado sobre un terreno con una superficie de mil quinientos sesenta metros sesenta y nueve decímetros cuadrados, equivalentes a 41.308,34 palmos cuadrados. LINDA: por el Norte, en línea de 32 metros, con porción a vender al Ayuntamiento de San Baudilio; Sur, con camino conocido por Cal Gallina; Este, en línea de 60,50 metros también con finca a vender al Ayuntamiento; y por el Oeste, con calle Buenaventura Galopa.”

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al foli 191, del tom 1992, llibre 1323, finca registral 20.138

TÍTOL: Consta inscrita a favor de **LLOCS MP, Societat Limitada**, por títol d'aportació, transformació de societat limitada i canvi de denominació, segons es dedueix de la inscripció 8a., de data vint-i-dos d'octubre de dos mil vint, motivada per escriptura atorgada en Barcelona el dia trenta de Desembre de mil nou-cents vuitanta-cinc, davant el Notari José Ramón Mallol Tova , número 2422 de protocol, una escriptura atorgada en Barcelona el dia disset de març de dos mil deu, davant el Notari José Ramón Mallol Tova, número 819 de protocol, i una escriptura atorgada en Barcelona el dia vint-i-cinc de Juny de dos mil tretze, davant el Notari Ricardo Manen Barceló, número 5148 de protocol.

CÀRREGUES REGISTRALS:

1. Segons resulta de nota de data vint-i-vuit d'abril de mil nou cents vuitanta-sis, estesa al marge de la inscripció 6ª abans esmentada en el títol, María Rosa Palau Ollé, reconeix i fa constar que la obra nova declarada a que fa referència dita inscripció 6ª, consistent en una sala de parts de 16'20 metros quadrats en la planta baixa, fou realitzada en virtut de llicència a precari de l'Ajuntament de Sant Boi; i adquireix el compromís d'enderrocar dita obra d'ampliació, tan aviat com li sigui comunicat per l'Ajuntament, renunciant a no demanar ni reclamar per això. Segons acta autoritzada el deu de març de mil nou cents vuitanta-sis, `el Notari de Barcelona Víctor Esquirol.
2. Afecció per terme de cinc anys a comptar des del vint-i-dos d'octubre de dos mil vint, al pagament de la liquidació complementària que es pugui girar per l'impost autoliquidat, havent-se satisfet la quantitat de nou mil cent noranta-cinc euros amb quaranta-vuit cèntims mitjançant autoliquidació. Així resulta de la nota estesa al marge de la seva inscripció 8a.
3. Afecció per terme de cinc anys a comptar des del dos de març de dos mil vinti-u, al pagament de la liquidació complementària que es pugui girar per l'impost autoliquidat, no havent-se satisfet cap quantitat mitjançant autoliquidació. Així resulta de la nota estesa al marge de la seva inscripció 8a.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA: Aquesta finca s'inclou en la seva totalitat al Polígon d'actuació de la MPM Bonaventura Calopa, quant a una superfície de **dos mil noranta-un metres i setanta-dos decímetres quadrats (2.091,72 m²)** segons resulta de l'amidament topogràfic realitzat en ocasió del present projecte de reparcel·lació, pel que resulta un defecte de cabuda de **cinc cents trenta-un metres tres decímetres quadrats (531,03 m²)** quina inscripció es sol·licita a l'empara de l'article 146 a) del Decret 305/06 pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i del precepte 68.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

SÒLS CONTAMINANTS: En compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, la propietat ha manifestat per escrit que s'annexa, que no s'han realitzat a aquesta finca cap activitat potencialment contaminant del sòl.

REFERENCIA CADASTRAL: 0474103DF2707C0001SE

PARTICIPACIO INICIAL: 31,8536%

3.- FINQUES RESULTANTS

FINCA RESULTANT A

DESCRIPCIÓ: Urbana. Parcel·la resultant A del Polígon d'actuació urbanística I del Sector Bonaventura Calopa, de Sant Boi de Llobregat, de forma pentagonal irregular. Amida mil vuit-cents cinquanta-sis metres quadrats amb sis decímetres quadrats (1.856,06 m²).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18). Té una edificabilitat màxima de 5.503,25 m² sostre, distribuït en 1.462,30 m² st de habitatge protegit de règim general (amb 19 habitatges), 3.256,30 m² st de habitatge lliure (amb 41 habitatges) i 784,65 m² st comercial.

QUALIFICACIÓ HÍDRAULICA: Zona inundable (per 500 anys de període de retorn)

En base a l'article 14.bis.2. donada la consideració de la situació bàsica de sòl urbanitzat en el moment d'entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, es podrà permetre la construcció de noves edificacions, tenint en consideració l'establert a les lletres a) i b) de l'apartat 1 de mateix article 14 bis. La cota de les entrades dels garatges soterranis i de la plantes dels edificis que tinguin usos residencials s'hauran de disposar a una cota superior a 12 metres sobre el nivell del mar. D'aquesta forma no s'haurien de preveure mesures de protecció individual dels edificis enfront d'inundacions.

Es sol·licita la inscripció a l'empara de l'article 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, i en aplicació de l'article 14.bis.4 del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

LLINDARS: NORD: en part, en línia recta de 16,04 metres amb la finca resultant D del mateix sector; i en part, en línia recta de 52,15 metres amb finca resultant C del mateix sector; EST: en línia trencada amb un total de 58,16 m amb finca registral 48.263 actualment Escola Parellada; SUD: En línia recta de 38,88 metres amb la finca resultant B del mateix sector; OEST: En línia recta de 14,35 m amb el carrer Bonaventura Calopa.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat:

- a) En **vuitanta-tres parts amb tres-cents quaranta-quatre mil·lèsimes i iguals parts indivises** (83,0344%) en correspondència per l'aportació al projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística I del sector Bonaventura Calapo de Sant Boi de Llobregat, de la finca registral 45.987, corresponent a l'aportada A.
- b) En **dos parts amb nou mil quatre-cents seixanta-sis mil·lèsimes i iguals parts indivises** (2,9466%) en correspondència per l'aportació al projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística I del sector Bonaventura Calapo de Sant Boi de Llobregat, de la finca registral 50.383, corresponent a l'aportada B.

- c) **En catorze parts amb cent noranta mil·lèsimes i iguals parts indivises** (14,0190%) per cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament en el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística I del sector Bonaventura Calopa
(En aplicació de l'article 46 de la TRLU, aquest percentatge corresponent a la cessió d'aprofitament s'ha d'emplaçar sobre la reserva d'habitatge de protecció pública i es concreta en 1.365,2381 m² de sostre destinat a habitatge de protecció en règim general.)

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL: Per raó de la seva procedència la finca es troba lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: De conformitat amb l'article 127.b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada amb caràcter real a les càrregues dimanants dels sistema d'actuació de reparcel·lació, modalitat cooperació, i per tant, al pagament de la liquidació provisional de les obres d'urbanització del sector que s'executa, essent el saldo provisional corresponent a aquesta finca deutor de **1.286.036,43 € (un milió dos-cents vuitanta-sis mil tranta-sis euros amb quaranta-tres cèntims)**.

Aquest saldo deutor resulta particularitzat de la següent manera:

El 85,9810% adjudicat a l'Ajuntament per l'aportació de les finques A i B: 1.286.036,43€

El 14,0190% adjudicat a l'Ajuntament en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament: lliure de càrregues en aplicació de l'article 46.1 del TRLU

SÒLS CONTAMINANTS: En compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat ha manifestat en base als informes tècnics que s'annexen, l'existència d'una activitat potencialment contaminant del sòl que es correspon amb una Estació transformadora elèctrica i que restaria ubicada sobre la finca aportada A i com a resultat de la reparcel·lació, sobre aquesta finca resultant. El projecte d'urbanització que desenvolupa aquest polígon preveu el trasllat i ampliació d'aquesta Estació transformadora.

EDIFICACIONS EXISTENTS: No existeix cap edificació

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: 68,1464%

Aquest percentatge de participació de 68,1464%, es concentra en la seva totalitat sobre el 85,9810% de la parcel·la adjudicada a l'Ajuntament per l'aportació de les finques A i B

El 14,0190% adjudicat a l'Ajuntament en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament, no participa de les despeses de transformació del sòl en aplicació de l'article 46.1 de TRLU.

S'adjunta com a annex d'aquest projecte de reparcel·lació l'arxiu GML, A3.gml amb la representació gràfica de la finca resultant A.

VALORACIÓ DE LA FINCA RESULTANT: 3.557.851,87 € (valor de sòl urbanitzat)

FINCA RESULTANT B

DESCRIPCIÓ: Urbana. Parcel·la resultant B del Polígon d'actuació urbanística I del Sector Bonaventura Calopa, de Sant Boi de Llobregat, de forma trapezoïdal. Amida dos mil cent nou metres quadrats amb seixanta-un decímetres quadrats (2.109,61 m²).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18). Té una edificabilitat màxima de 2.211,75 m² sostre, distribuït en 587,70 m² st de habitatge protegit (amb 7 habitatges), 1.308,70 m² st de habitatge lliure (amb 17 habitatges) i 315,35 m² st comercial.

QUALIFICACIÓ HÍDRAULICA: Zona inundable (per 500 anys de període de retorn)

No obstant, en base a l'article 14.bis.2. donada la consideració de la situació bàsica de sòl urbanitzat en el moment d'entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, es podrà permetre la construcció de noves edificacions, tenint en consideració l'establert a les lletres a) i b) de l'apartat 1 de mateix article 14 bis. La cota de les entrades dels garatges soterranis i de la plantes dels edificis que tinguin usos residencials s'hauran de disposar a una cota superior a 12 metres sobre el nivell del mar. D'aquesta forma no s'haurien de preveure mesures de protecció individual dels edificis enfront d'inundacions.

Es sol·licita la inscripció a l'empara de l'article 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, i en aplicació de l'article 14.bis.4 del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

LLINDARS: NORD: En línia recta de 38,88 m amb la finca resultant A del mateix sector; EST: En línia trencada amb un total de 66,77 metres amb finca registral 48.263 actualment Escola Parellada; SUD: En línia recta de 29,78 metres amb el carrer Mossèn Pere Tarrés; OEST: En línia recta de 60,40 metres amb el carrer Bonaventura Calopa.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a **LLOCS MP, Societat Limitada** en correspondència per l'aportació al projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística I del sector Bonaventura Calopa de Sant Boi de Llobregat, de la finca registral 20.138 que es correspon a l'aportada C.

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL: Per raó de la seva procedència, es traslladen les següents càrregues:

1. Afecció per terme de cinc anys a comptar des del vint-i-dos d'octubre de dos mil vint, al pagament de la liquidació complementària que es pugui girar per l'impost autoliquidat, havent-se satisfet la quantitat de nou mil cent noranta-cinc euros amb quaranta-vuit cèntims mitjançant autoliquidació. Així resulta de la nota estesa al marge de la seva inscripció 8a.
2. Afecció per terme de cinc anys a comptar des del dos de març de dos mil vint-i-un, al pagament de la liquidació complementària que es pugui girar per l'impost autoliquidat, no havent-se satisfet cap quantitat mitjançant autoliquidació. Així resulta de la nota estesa al marge de la seva inscripció 8a.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

1) De conformitat amb l'article 127.b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada amb caràcter real a les càrregues dimanants dels sistema d'actuació de reparcel·lació, modalitat cooperació, i per tant, al pagament de la liquidació provisional de les obres d'urbanització del sector que s'executa, essent el saldo provisional corresponent a aquesta finca **deutor de 318.333,61 € (tres cents divuit mil tres-cents trenta-tres euros amb seixanta-un cèntims).**

2) Es constitueix sobre aquesta finca com a predi servent una **SERVITUT DE PAS PÚBLIC PEATONAL EN PLANTA BAIXA** (al nivell de la rasant del vial), que afecta a una superfície de 672,91 m², confrontant al Nord, amb la resta de la finca resultant B, al Sud, amb el C/ Mossèn Pere Tarrés, a l'Est, part amb la resta de la finca resultant B i part amb l'Escola Parellada, i a l'Oest, amb el carrer Bonaventura Calopa.

L'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat assumeix l'obligació de suportar les despeses de manteniment i conservació del paviment d'acabat de la zona subjecta a servitud de pas. Els titulars de la finca servent assumeixen l'obligació de suportar les despeses de manteniment i conservació de la capa d'impermeabilització i de la resta de l'estructura i acabats que se situïn per sota de la capa esmentada. Aquesta servitud es formalitzarà en escriptura pública, de manera simultània a l'aprovació de l'expedient reparcel·latori i es procedirà a l'acceptació de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat en expedient patrimonial.

SÒLS CONTAMINANTS: En compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, la propietat ha manifestat per escrit que s'annexa, que no s'han realitzat a aquesta finca cap activitat potencialment contaminant del sòl.

EDIFICACIONS EXISTENTS: No existeix cap edificació

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: 31,8536%

S'adjunta com a annex d'aquest projecte de reparcel·lació l'arxiu GML, A4.gml amb la representació gràfica de la finca resultant B.

VALORACIÓ DE LA FINCA RESULTANT: 1.429.900,19 € (valor de sòl urbanitzat)

FINCA RESULTANT C

DESCRIPCIÓ: Urbana. Parcel·la resultant C del Polígon d'actuació urbanística I del Sector Bonaventura Calopa, de Sant Boi de Llobregat, de forma irregular destinada a sistema d'espais lliures. Amida **dos mil tres-cents noranta-dos metres amb seixanta-cinc decímetres quadrats (2.392,65 m²)**.

LLINDARS: NORD: En línia trencada de 42,66 metres i 25,65 metres, amb la resta de finca registral 50.383 actualment destinada a escola bressol La Susa; EST: En part, en línia de 10,54 metres amb la finca registral 739, i en part en línia trencada de 16,51 metres totals, amb la finca registral 48.263, actualment Escola Parellada; a SUD: en part, en línia de 29,42 metres amb la finca resultant D del mateix sector i en part en línia de 52,15 metres amb la finca resultant A del mateix sector; OEST: en línia de 80,03 metres amb el carrer Bonaventura Calopa.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sistemes d'espais lliures. Parcs i jardins de nova creació de caràcter local (clau 6b).

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l' **AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT**, per títol de cessió gratuïta i obligatòria en el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística I del sector Bonaventura Calopa

CÀRREGUES: Lliure de càrregues.

SÒLS CONTAMINANTS: En compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, la propietat ha manifestat per escrit que s'annexa, que no s'han realitzat a aquesta finca cap activitat potencialment contaminant del sòl.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: No participa.

S'adjunta com a annex d'aquest projecte de reparcel·lació l'arxiu GML, A1.gml amb la representació gràfica de la finca resultant C.

FINCA RESULTANT D

DESCRIPCIÓ: Urbana. Parcel·la resultant D del Polígon d'actuació urbanística I del Sector Bonaventura Calopa, de Sant Boi de Llobregat, de forma triangular destinada a sistema d'equipaments comunitaris. Amida **dos-cents vuit metres amb trenta-cinc decímetres quadrats (208,35 m²)**.

LLINDARS: NORD i OEST: en línia de 29,42 metres amb la finca resultant C del mateix sector; EST: en línia de 26,08 metres amb la finca registral 48.263, actualment Escola Parellada; SUD: en línia de 16,04 metres amb la finca resultant A del mateix sector.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local (clau 7).

QUALIFICACIÓ HÍDRAULICA: Zona inundable (per 500 anys de període de retorn)

No obstant, en base a l'article 14.bis.2. donada la consideració de la situació bàsica de sòl urbanitzat en el moment d'entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, es podrà permetre la construcció de noves edificacions, tenint en consideració l'establert a les lletres a) i b) de l'apartat 1 de mateix article 14 bis. La cota de les entrades dels garatges soterranis i de la plantes dels edificis que tinguin usos residencials s'hauran de disposar a una cota superior a 12 metres sobre el nivell del mar. D'aquesta forma no s'haurien de preveure mesures de protecció individual dels edificis enfront d'inundacions.

Es sol·licita la inscripció a l'empara de l'article 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, i en aplicació de l'article 14.bis.4 del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l' **AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT**, per títol de cessió gratuïta i obligatòria en el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística I del sector Bonaventura Calopa

CÀRREGUES: Lliure de càrregues.

SÒLS CONTAMINANTS: En compliment de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de 2022, de Residus i sòls contaminats per a una economia circular, la propietat ha manifestat per escrit que s'annexa, que no s'han realitzat a aquesta finca cap activitat potencialment contaminant del sòl.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: No participa.

S'adjunta com a annex d'aquest projecte de reparcel·lació l'arxiu GML, A2.gml amb la representació gràfica de la finca resultant D.

4.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

COMpte DE LIQUIDACIó PROVISIONAL PROJECTE DE REPARCEL·LACIó POLíGON ACTUACIó URBANÍSTICA MPGM BONAVENTURA CALOPA

PROPIETARIS	FINCA APORTADA	SUPERFICIE PARTICIPA REPARCEL	DRETS APORTATS %	DRETS TEÓRICS %	DRETS APORTATS U.V.	DRETS TEÓRICS U.V.	PARCEL·LA ADJUDICADA	U.V. ADJUDICADA PER FINCA APORTADA		% ADJUDICAT	% PARTICIPACIó REPARCEL	% PARTICIPACIó PARCEL·LA	DIFERèNCIES ADJUDICACIó U.V.	% DIFERèNCIA ADJUDICACIó	COMPENSACIó ECONOMICA DIFERENCIAL (€U.V.)	DESPESES D'INDEMNITZACIONS PER BENS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT	REPARTIMENT DE LES DESPESES D'INDEMNITZACIONS PER BENS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT	REPARTIMENT DESPESES D'OBRES URBANITZACIó DEL POLíGON	QUOTA DESPESES GESTIó, (projectes, inscripcions,etc)	total despeses urbanització	DESPESES DE CARACTER INDIVIDUAL	TOTAL COMPTe LIQUIDACIó PER PARCEL·LA	
								U.V. ADJUDICADA PER FINCA APORTADA	U.V. ADJUDICADES PER PROPIETARI														
AJUNTAMENT SANT BOI DE LLOBREGAT	A	4.321,59	65,8110%	59,2299%	3.773,6017	3.396,2415	A	3.396,2415	3.516,7637	61,3318%	68,1464%	83,0344%	0,0000	0,0000%	0,00 €			242.098,31 €	987.140,18 €	56.797,94 €	1.286.036,43 €		1.286.036,43 €
	B	153,3600	2,3354%	2,1019%	133,9136	120,5222		120,5222	2,9466%														
AJUNTAMENT SANT BOI DE LLOBREGAT (Administració actuant)				10,0000%	573,4000	573,4000		573,4000	573,4000	10,0000%	0,0000%	14,0190%						0,00 €	0,00 €	0,00 €			
LLOCS MP, SL	C	2.091,72	31,8536%	28,6682%	1.826,4847	1.643,8363	B	1.643,8363	1.643,8363	28,6682%	31,8536%	100,0000%	0,0000	0,0000%	0,00 €	-355.262,00 €		113.163,69 €	461.417,64 €	26.548,99 €	601.130,32 €	72.465,29 €	318.333,61 €
TOTALS		6.566,67	100,0000%	100,0000%	5.734,0000	5.734,0000		5734,0000	5734,0000	100,0000%	100,0000%		0,0000		0,00 €	-355.262,00 €		355.262,00 €	1.448.557,82 €	83.346,93 €	1.887.166,75 €		1.604.370,04 €

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA MPGM BONAVENTURA CALOPA

Parcel·les aportades								
PARCEL·LA	PROPIETARI	SUPERFICIE	COEF. POND.	unitats de valor	% aportat	% aportat total	% teoric	% teoric
A	AJUNTAMENT SANT BOI	4.321,59 m ²	1	4321,59	65,8110%		59,2299%	
B	AJUNTAMENT SANT BOI	153,36 m ²	1	153,36	2,3354%	68,1464%	2,1019%	61,3318%
C	LLOCS MP, SL.	2.091,72 m ²	1	2091,72	31,8536%		28,6682%	28,6682%
		6.566,67 m²		6566,67	100,0000%		90,0000%	90,0000%

Parcel·les adjudicades									
PARCEL·LA	PROPIETARI	SUPERFICIE	edificabilitat	hpo	lliure	comercial	U.V.	hab.hpo	hab.lliure
A	AJUNTAMENT SANT BOI	1856,06	5.503,25 m ² st	1.462,30 m ² st	3.256,30 m ² st	784,65 m ² st	4090,1637	19	41
B	LLOCS MP, SL.	2109,61	2.211,75 m ² st	587,70 m ² st	1.308,70 m ² st	315,35 m ² st	1643,8363	7	17
TOTAL		3965,67	7.715,00 m²st	2.050,00 m²st	4.565,00 m²st	1.100,00 m²st	5734,0000	26	58

VALORS REPERCUSSIÓ	€/m ² st	coef. Ponderació
HAB. LLIURE	869,86	1,00
HAB.PROTEC. GENERAL	368,91	0,42
COMERCIAL	245,53	0,28

VALORACIÓ APROFITAMENTS PLANEJAMENT VIGENT					
règim sostre	edificabilitat max	coef. Pond.	% sobre habitatge total	U.V.	€
hpo	2.050,00 m ² st	0,4200	30,99 %	861,0000	
lliure	4.565,00 m ² st	1,0000	69,01 %	4.565,0000	
comercial	1.100,00 m ² st	0,2800		308,0000	
				5.734,0000	4.987.752,05

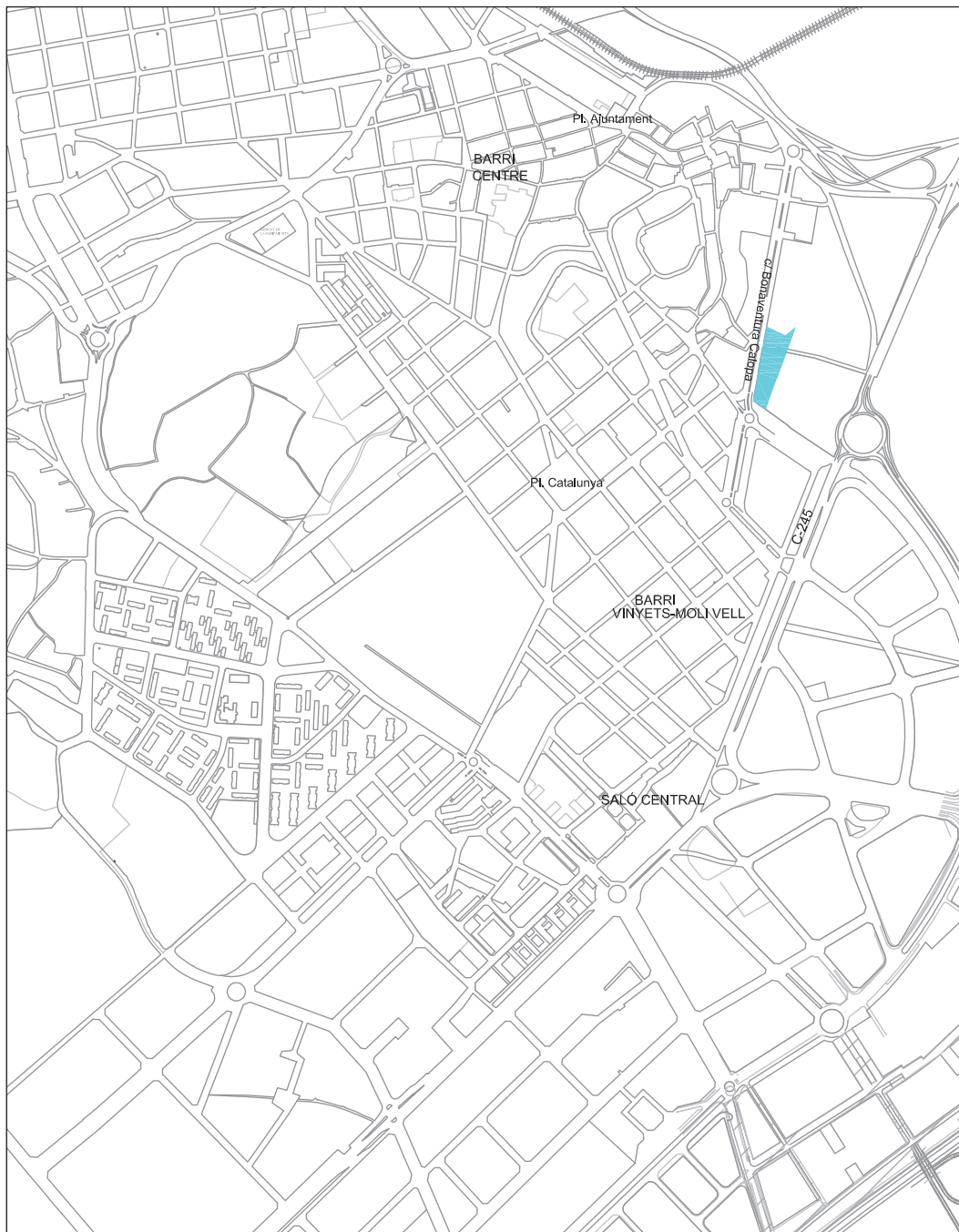
COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA MPGM BONAVENTURA CALOPA

DESPESES D'URBANITZACIÓ

1 DESPESES OBRES D'URBANITZACIÓ	TOTALS	DESPESES DEL POLÍGON	DESPESES A ASSUMIR DE FORMA INDIVIDUALITZADA
projecte urb. Bonaventura calopa	925.650,00 €	925.650,00 €	
canons ACA i varis	234.764,20 €	234.764,20 €	
ENDERROC*	356.801,38 €	288.143,62 €	68.657,76 €
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ	1.517.215,58 €	1.448.557,82 €	68.657,76 €
2 DESPESES PER INDEMNITZACIONS BENS INCOMPATIBLES			
EDIFICACIÓ HOSPITAL	355.262,00 €	355.262,00 €	
TOTAL INDEMNITZACIONS	355.262,00 €	355.262,00 €	
3 DESPESES DE GESTIÓ			
Honoraris redacció planejament i tramitació	18.000,00 €	18.000,00 €	
Honoraris projecte reparcel·lació i tramitació	3.630,00 €	3.630,00 €	
Honoraris valoració edificació antic hospital	2.299,00 €	2.299,00 €	
Honoraris topogràfic	22.385,00 €	22.385,00 €	
Honoraris redacció projecte urbanització i estudi seguretat	12.053,46 €	12.053,46 €	
Honoraris direcció obra projecte urbanització	17.787,00 €	14.364,32 €	3.422,68 €
Honoraris redacció i direcció obres projecte enderroc	2.000,00 €	1.615,15 €	384,85 €
Honoraris coordinació seguretat projecte enderroc	4.000,00 €	4.000,00 €	
Honoraris coordinació seguretat projecte urbanització	5.000,00 €	5.000,00 €	
Formalització i Inscripcions en registres públics			
Altres despeses de gestió justificades			
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ	87.154,46 €	83.346,93 €	3.807,53 €
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	1.959.632,04 €	1.887.166,75 €	72.465,29 €

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

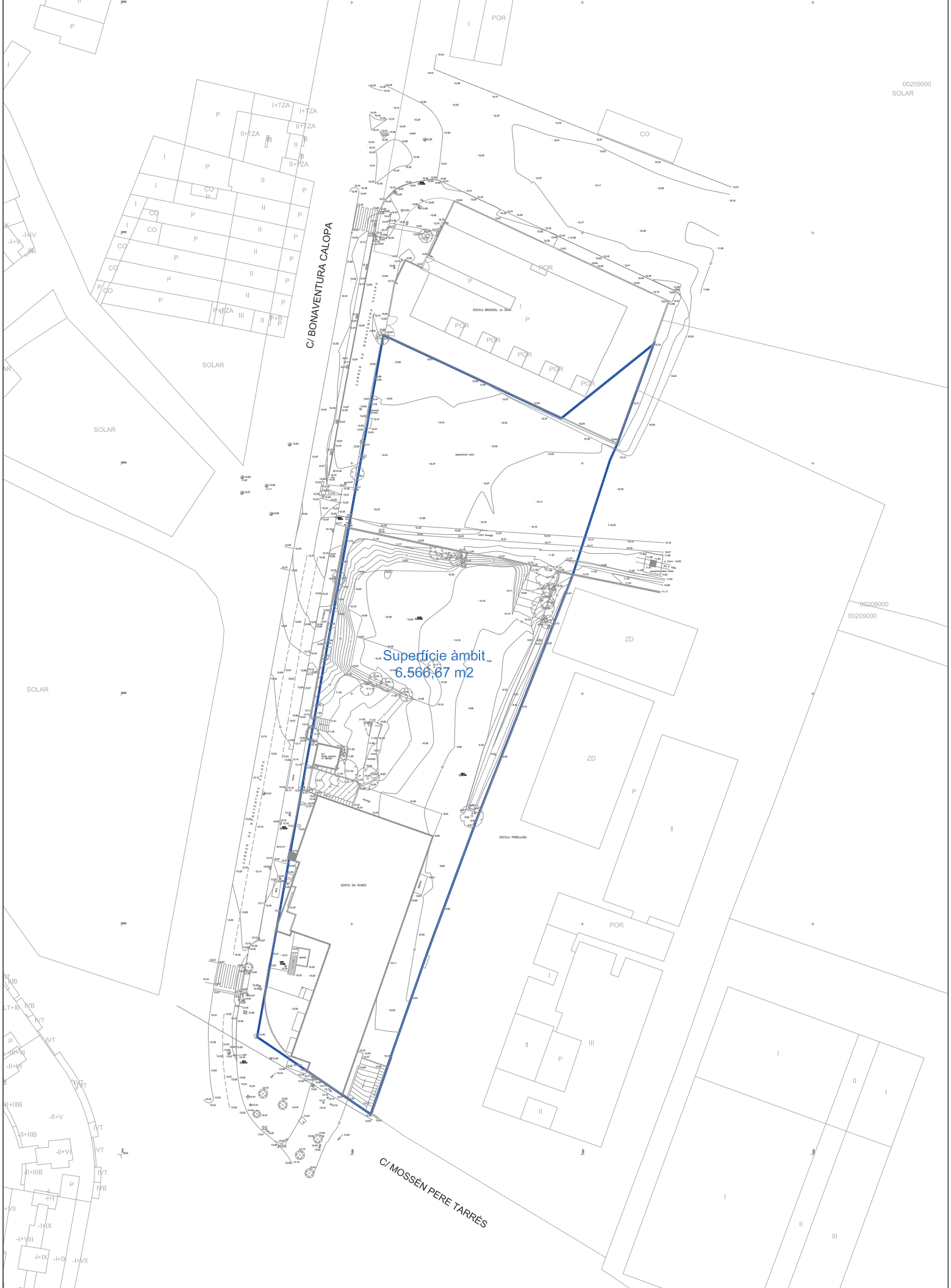
- 1. Ortofoto, situació i emplaçament.**
- 2. Àmbit del polígon i topogràfic.**
- 3. Planejament vigent. Zonificació.**
- 4. Planejament vigent. Ordenació.**
- 5. Finques aportades.**
- 6. Finques resultants.**
- 7. Superposició.**
- 8. Ordenació del conjunt amb urbanització.**

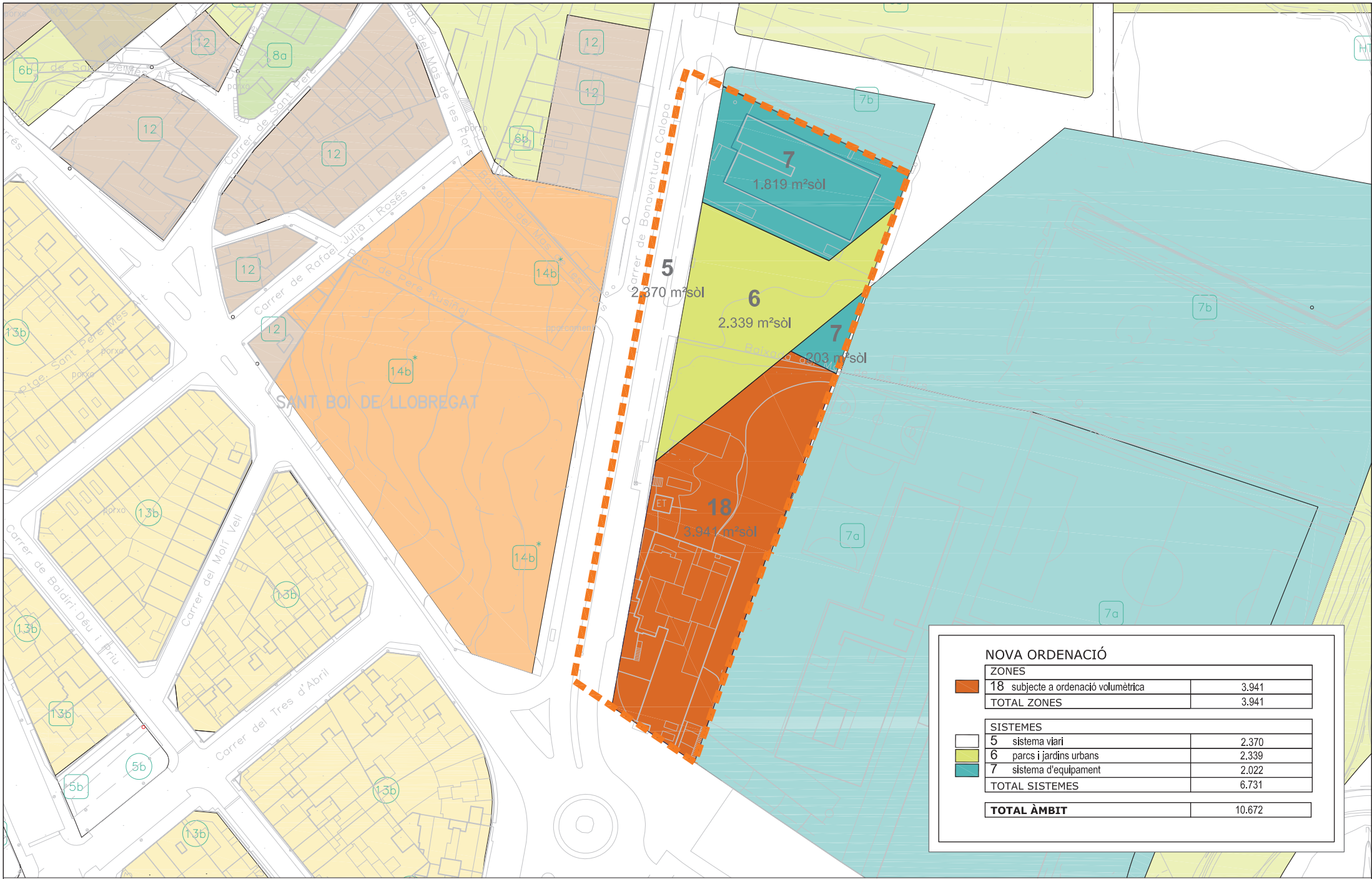






SITUACIÓ E: 1/10.000



ORTOFOTO E: 1/5.000

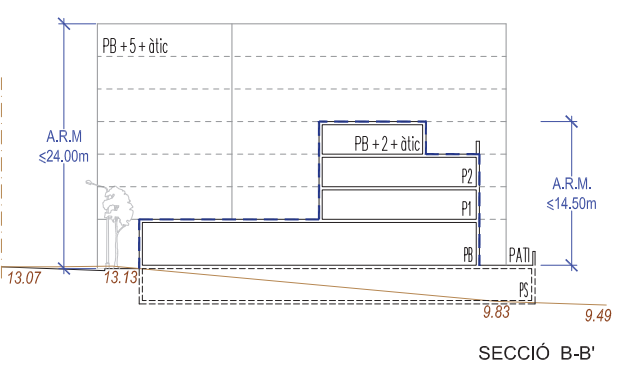
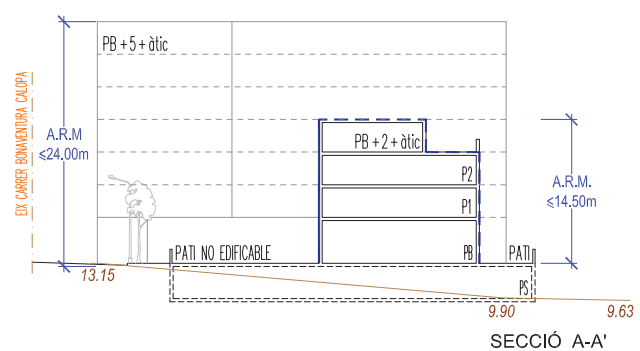




NOVA ORDENACIÓ		
ZONES		
	18 subjecte a ordenació volumètrica	3.941
TOTAL ZONES		3.941
SISTEMES		
	5 sistema viari	2.370
	6 parcs i jardins urbans	2.339
	7 sistema d'equipament	2.022
TOTAL SISTEMES		6.731
TOTAL ÀMBIT		10.672

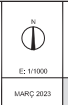


PARÀMETRES URBANÍSTICS BÀSICS	
SOSTRE per USOS (en m²sostre)	
Sostre màxim terciari	1.100 m²
Sostre màxim residencial, dels quals:	6.615 m²
sostre màxim habitatge renda lliure	4.565 m²
sostre habitatge concertat català	0 m²
sostre habitatge concertat	0 m²
sostre màxim habitatge protegit règim general	2.050 m²
TOTAL SOSTRE	7.715 m²
NÚMERO HABITATGES (màxim)	
habitatges renda lliure	58
habitatges concertat català	-
habitatges concertat	-
habitatges protegit règim general	26
TOTAL HABITATGES	84



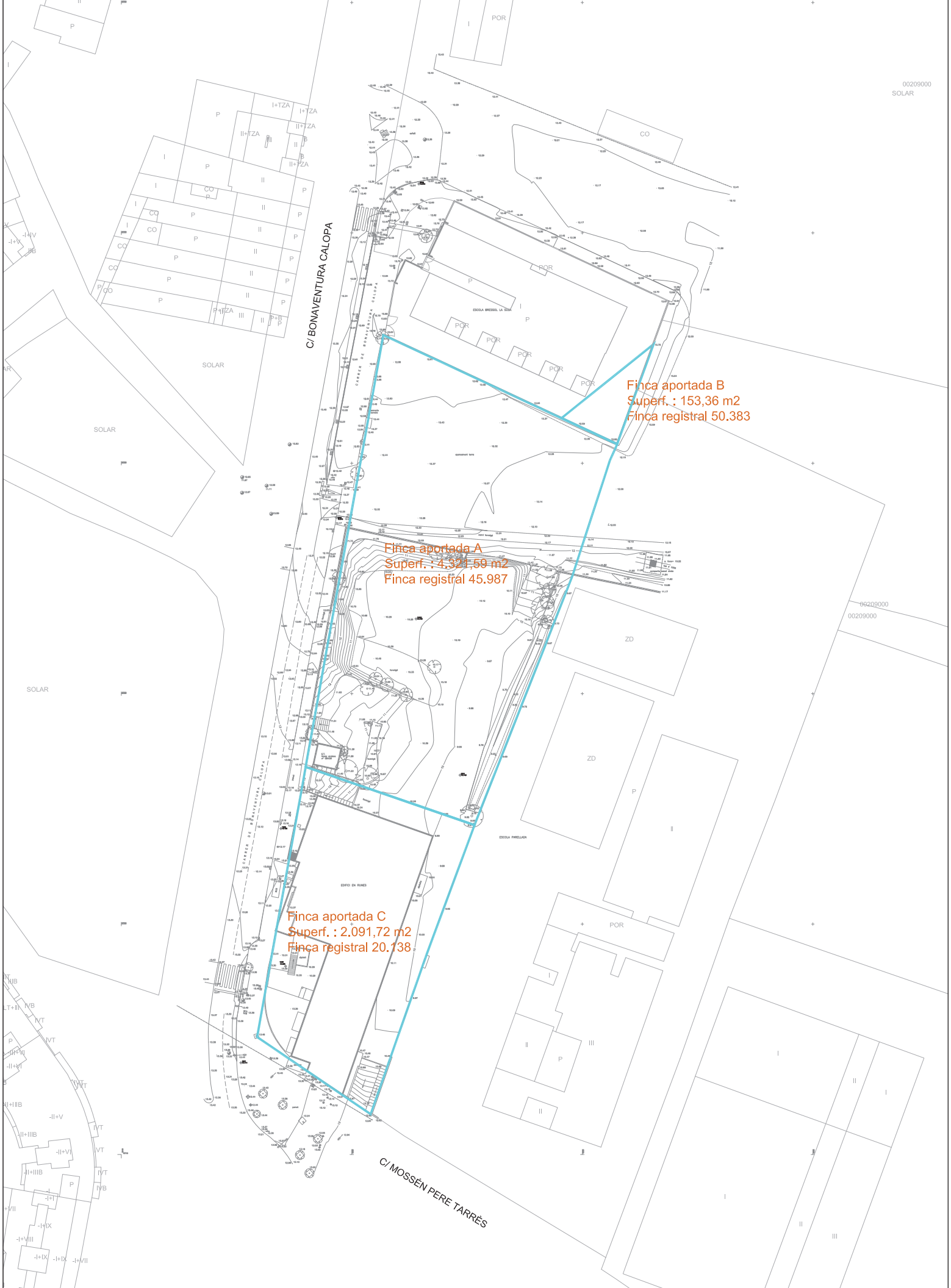
Àrea de Ciutat Sostenible i Saludable
 Servei de Planificació i Model de Ciutat

- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PGM
- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- - - GÀLIB MÀXIM



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I DE LA MPMG DEL SECTOR BONAVENTURA CALOPA SANT BOI DE LLOBREGAT

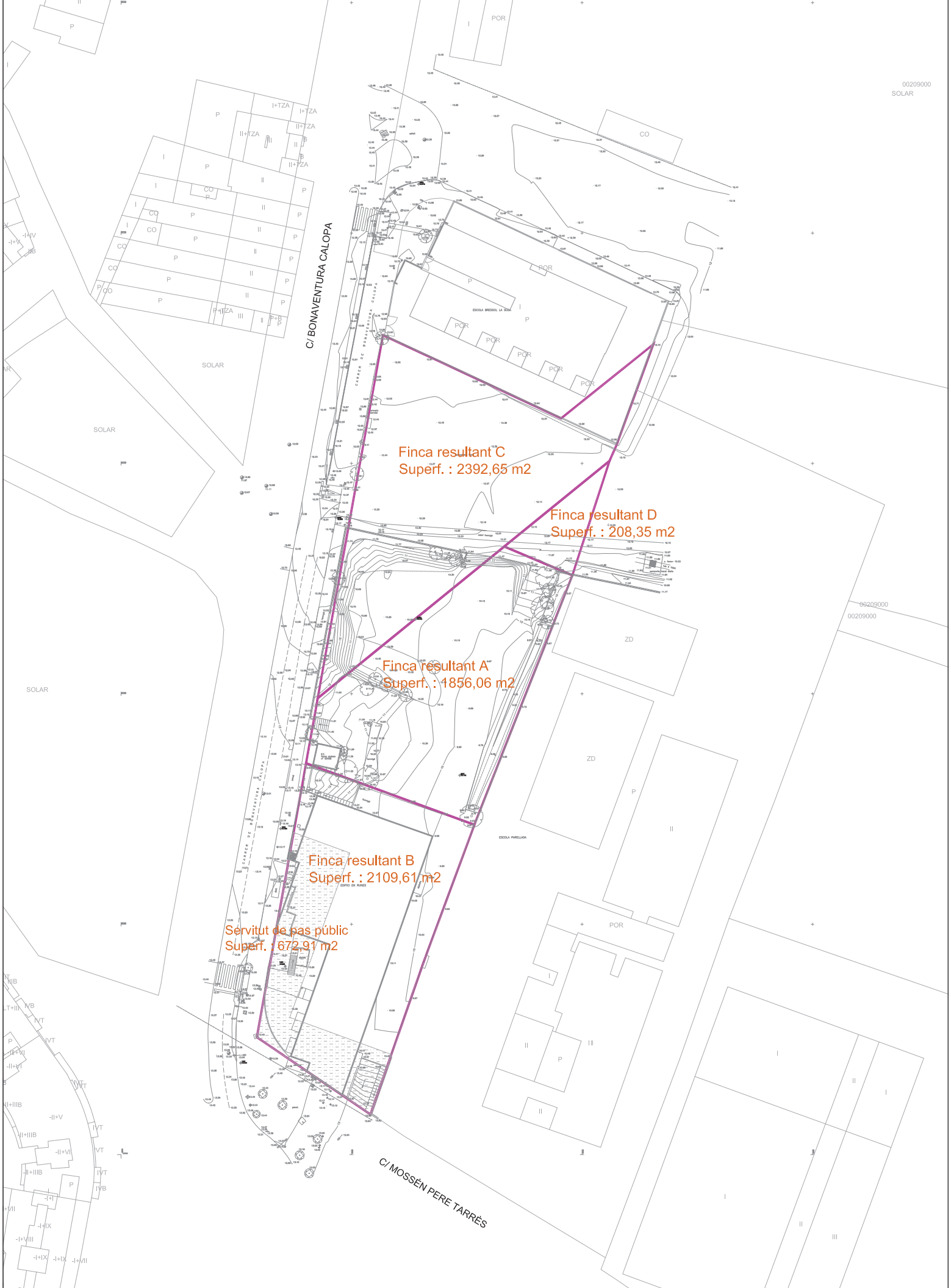
PLANEJAMENT VIGENT. ORDENACIÓ



Finca aportada B
Superf. : 153,36 m2
Finca registral 50.383

Finca aportada A
Superf. : 4.324,59 m2
Finca registral 45.987

Finca aportada C
Superf. : 2.091,72 m2
Finca registral 20.138



Finca resultant C
Superf. : 2392,65 m²

Finca resultant D
Superf. : 208,35 m²

Finca resultant A
Superf. : 1856,06 m²

Finca resultant B
Superf. : 2109,61 m²

Servitut de pas públic
Superf. : 672,91 m²

