

Sílvia  
Monge  
Garcia -

(TCAT)

Firmado digitalmente  
por Sílvia Monge Garcia  
- I  
Motivo: <DILIGÈNCIA.-  
APROVAT INICIALMENT  
per Decret d'alcaldia  
núm. 2025/7618 de data  
22/12/2025>  
Fecha: 2026.01.20  
11:57:13 +01'00'

gestió urbanística



Títol del projecte:

**Projecte de Reparcel·lació en la Modalitat de Cooperació del Pla  
Parcial del Sector Industrial PPU-01 Ca n'Alemany**

(document per a l'aprovació inicial en execució de la Sentència número 855/2024 emesa en data 14  
de març de 2024, pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya)

Actuació:

**0116\_3 Ca n'Alemany**

Municipi i comarca:

**Viladecans (Baix Llobregat)**

Autor:

**Àrea de Transformació de Sòl d'Activitat Econòmica  
Direcció de Sòl Residencial i d'Activitat Econòmica**

Data:

**Octubre 2025**

Llibre:

**I de I**

- 1. Memòria**
- 2. Descripció de finques aportades**
- 3. Descripció de finques resultants**
- 4. Valoració d'indemnitzacions**





---

Títol del projecte:

**Projecte de Reparcel·lació en la Modalitat de Cooperació del Pla  
Parcial del Sector Industrial PPU-01 Ca n'Alemaný**

---

**1. Memòria**

---



**Projecte de Reparcel·lació  
en la Modalitat de Cooperació del  
Pla Parcial Urbanístic del Sector Industrial PPU-01 Ca n'Alemany  
Viladecans (Baix Llobregat)**

Document núm. 1 **Memòria**

**Barcelona, octubre de 2025**



# Índex

<b>Preàmbul</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Introducció</b> .....	<b>8</b>
<b>1.1. Antecedents</b> .....	<b>8</b>
<b>1.2. Antecedents jurídics</b> .....	<b>25</b>
<b>1.3. Antecedents tècnics</b> .....	<b>27</b>
<b>1.4. Objecte i àmbit del projecte de reparcel·lació</b> .....	<b>28</b>
<b>1.5. Situació urbanística: el planejament vigent</b> .....	<b>28</b>
<b>2. Finques aportades</b> .....	<b>30</b>
<b>2.1. Relació de les persones interessades</b> .....	<b>30</b>
2.1.1. Persones propietàries de les finques incloses dins l'àmbit i titulars d'altres drets ...	30
2.1.2. Administració actuant.....	30
2.1.3. Quadre resum.....	31
<b>2.2. Relació de les finques aportades</b> .....	<b>31</b>
<b>3. Definició dels drets i obligacions dels interessats</b> .....	<b>34</b>
<b>3.1. Criteris generals</b> .....	<b>34</b>
3.1.1. Finques aportades .....	34
3.1.2. Finques resultants.....	36
3.1.3. Deures de les persones propietàries .....	37
3.1.4. Valors i sistema de càlcul.....	38
<b>3.2. Criteris de càlcul del valor urbanístic del sòl</b> .....	<b>39</b>
3.2.1. Mètode de càlcul.....	39
3.2.2. Quantificació dels ingressos.....	39
3.2.3. Quantificació de les despeses i del rendiment .....	39
<b>3.3. Càlcul del valor urbanístic del sòl i participació</b> .....	<b>44</b>
3.3.1. Càlcul dels ingressos .....	44
3.3.2. Càlcul de les despeses .....	47
3.3.3. Determinació del valor urbanístic del sòl .....	52
3.3.4. Càlcul dels drets a efectes de repartiment.....	53
3.3.5. Definició del percentatge de participació dels titulars .....	53
<b>4. Finques resultants i adjudicació</b> .....	<b>57</b>
<b>4.1. Criteris generals</b> .....	<b>57</b>
<b>4.2. Valoració de les finques resultants i adjudicacions</b> .....	<b>59</b>
<b>4.3. Descripció de les finques resultants i adjudicacions</b> .....	<b>62</b>
<b>4.4. Compte de liquidació provisional</b> .....	<b>63</b>
<b>4.5. Còmput dels saldos del propietaris i interessats</b> .....	<b>65</b>
4.5.1. Compte de liquidació provisional equivalent .....	65
4.5.2. Saldo entre el compte de liquidació provisional i el compte de liquidació provisional equivalent 2014 .....	69
4.5.3. Saldo final entre el compte de liquidació provisional i el compte de liquidació provisional equivalent 2014.....	70
<b>5. Annex. Relació de propietaris i interessats</b> .....	<b>73</b>
<b>6. Annex. Conveni de col·laboració</b> .....	<b>75</b>
<b>7. Annex. Conveni amb l'Agència Catalana de l'Aigua</b> .....	<b>77</b>
<b>8. Annex. Contracte d'arrendament de RIN, S.A.</b> .....	<b>79</b>

<b>9. Annex. Estudi de mercat.....</b>	<b>81</b>
<b>10. Annex. Certificat emès per l'Ajuntament de Viladecans .....</b>	<b>83</b>
<b>11. Annex. Certificat emès per ADIF .....</b>	<b>85</b>

## **Memòria**



## Preàmbul

L'Institut Català del Sòl es va crear mitjançant la Llei 4/1980, de 16 de desembre de creació de l'Institut Català del Sòl. D'acord amb l'article 1.1 del Decret 88/2024 de 7 de maig de l'estructura orgànica de l'Institut Català del Sòl, aquest és una entitat de dret públic de la Generalitat de les previstes en l'article 1.b.1. del Text refós de la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana, aprovat pel Decret legislatiu 2/2002, del 24 de desembre, i actua amb subjecció al dret privat, sens perjudici dels àmbits en els quals ha d'actuar subjecta al dret públic, de conformitat amb la Llei 4/1980.

El Consorci Urbanístic per al desenvolupament dels sectors Ca n'Alemany, Can Sabadell i Serral Llarg, del terme municipal de Viladecans, DELTABCN (en endavant el Consorci) impulsa la tramitació d'aquest projecte de reparcel·lació, és l'administració actuant i per encàrrec d'aquest, l'Institut Català del Sòl redacta aquest Projecte de reparcel·lació .

# 1. Introducció

## 1.1. Antecedents

El 22 de juny de 2005, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques (actualment Territori i Sostenibilitat) va aprovar definitivament la Modificació puntual del PGM al sector Ca n'Alemaný, de Viladecans, publicada en el DOGC núm. 4487, d'11 d'octubre de 2005.

Aquesta modificació de pla general tenia per objecte, entre d'altres, delimitar el sector de sòl urbanitzable, anomenat PPU-01, de 481.039 m<sup>2</sup> de superfície, l'administració actuant del qual seria el Consorci, format per l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Viladecans, amb una participació llavors del 50 % cadascun.

El 22 d'octubre de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques (actualment Territori i Sostenibilitat) va aprovar definitivament una nova Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de Ca n'Alemaný, que va ser publicada en el DOGC núm. 5261, de 19 de novembre de 2008.

Aquesta nova modificació puntual tenia per objecte, entre d'altres, definir l'àmbit del PPU-01 com a zona de desenvolupament d'activitat econòmica, amb la clau 22b\*, per tal de permetre com a usos l'ús industrial, d'oficines o residencial - hotelier (restringit, pel que fa al primer, a les activitats aeroespacials i les relacionades amb la mobilitat).

El 16 d'octubre de 2008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla Parcial Urbanístic del Sector Industrial PPU-01 Ca n'Alemaný, publicat en el DOGC número 5.342, de 19 de març de 2009.

El 24 de novembre de 2011, l'Ajuntament de Viladecans va acordar aprovar inicialment una Modificació puntual del Pla General Metropolità en els àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemaný (en endavant MpPGM), i es va publicar aquest acord en el BOPB de 19 de desembre 2011, en el Diari El Punt de 14 de desembre de 2011, i en la web de l'Ajuntament de Viladecans.

El Conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre aprovar definitivament aquesta modificació el 25 de juny de 2012, i va ser publicada en el DOGC núm. 6.176 del 23 de juliol de 2012.

Aquesta MpPGM amplia els usos permesos en l'àmbit de Ca n'Alemaný per tal de facilitar la implantació d'altres activitats, i modifica l'àmbit del sector PPU-01 tot delimitant un nou polígon d'actuació urbanística de sòl urbà no consolidat, de 62.574,83 m<sup>2</sup>, anomenat PA-02, a executar mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, sent l'administració urbanística actuant el Consorci.

El 22 de juny de 2012, l'Alcalde de l'Ajuntament de Viladecans va resoldre mitjançant decret aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del Sector Industrial PPU-01 Ca n'Alemaný (MpPPU-01), que desenvolupa l'àmbit del PPU-01, i es va publicar aquest acord en el BOPB del 28 de juny de 2012, en el Diari El Punt de 27 de juny de 2012, i en la web de l'Ajuntament de Viladecans.

Posteriorment, el 30 de gener de 2013, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del Sector Industrial PPU-01 Ca n'Alemaný. La publicació d'aquest acord es va dur a terme en el DOGC núm. 6.352 de 10 d'abril de 2013.

El projecte de reparcel·lació d'aquest sector es va aprovar inicialment el 21 de juny de 2013, i definitivament el 3 de març de 2014. El 12 de març de 2014 es va inscriure al Registre de la Propietat de Viladecans.

Les obres d'urbanització principal es van executar entre l'octubre de 2014 i l'abril de 2017. La totalitat de les quotes d'urbanització (quotes núm. 0-5) es van aprovar i girar entre 2014 i 2017 i han estat satisfetes amb l'excepció d'un dels titulars de sòl, sense que s'hagi tramitat el seu Compte de Liquidació Definitiu. En l'actualitat l'àmbit es troba urbanitzat i al voltant del 90% del sòl amb aprofitament es troba edificat o en curs d'edificació, amb diverses empreses amb activitat. En relació als terrenys situats dins del sector, el planejament vigent estableix per al sòl privat els següents paràmetres urbanístics:

**Article 32. Determinacions particulars per a la zona industrial i logística del Parc productiu, clau 22pp2\***

1. Els sistema d'ordenació d'aquesta zona correspon al de volumetria específica.

2. Condicions d'ús:

Ús principal:

- Ús industrial. En aquest ús industrial, s'admeten expressament les activitats vinculades a la logística establertes en l'article 280.1.2n. de les normes urbanístiques del PGM, és a dir, els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa. Es destina a aquest ús un mínim del 65% de l'edificabilitat de la parcel·la.

Usos compatibles:

- Oficines.
- Recreatiu restringit a l'ús de restauració.

Els anteriors usos compatibles d'aquesta zona es limiten al 20% de l'edificabilitat de la parcel·la, vinculats a l'activitat principal.

- Comercial, limitat al 25% de l'edificabilitat de la parcel·la

El còmput de la superfície de sostre d'aquests usos de diferents parcel·les es podrà acumular en una de sola, sempre que es disposi de l'autorització i renúncia corresponent dels propietaris de les parcel·les que deixin de gaudir dels usos.

3. Condicions d'edificabilitat:

L'edificabilitat neta màxima de la parcel·la serà de 1,100 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

4. Condicions de divisió de sòl:

Parcel·la mínima: 3.600 m<sup>2</sup>

Front mínim: 50 m

5. Ocupació de la parcel·la:

- En planta soterrani 100%
- En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.

6. Separacions mínimes:

La separació mínima de l'edificació serà de 7,5 m a vials.

7. Pla de referència:

El pla de referència se situarà a la cota mitja de les rasants màxima i mínima dels carrers que envolten la parcel·la.

8. Altura reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 25 metres. Per sobre d'aquesta alçada s'admetran volums singulars per ser destinats a sitges d'emmagatzematge, o altres tipus d'instal·lacions, sempre que no sobrepassin una alçada total de 35 m.

9. Nombre màxim de plantes:

Es permet PB + 4 plantes pis.

10. Alçada lliure o útil:

Planta baixa: mínim 3,5 m.

*Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.*

*Planta soterrani: mínim 2,50 m.*

**11. Edificacions auxiliars:**

*Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert. Aquestes construccions es podran alinear amb el front viari de la parcel·la, respectant la resta de separacions mínimes a límits establerts en aquestes ordenances.*

**12. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:**

**a) Projecte unitari:**

*La totalitat de l'edificabilitat permesa es definirà sempre mitjançant un projecte arquitectònic únic per a cada parcel·la, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt a edificar, així com el destí dels espais lliures de parcel·la.*

**b) Tancaments i proteccions:**

*Les tanques de la parcel·la, ja sigui a carrer o espai públic, hauran de ser metàl·liques o vegetals amb una alçada màxima de 3,00 m. Quan es tracti de separacions entre veïns, la tanca podrà ser massissa fins una alçada màxima de 3,00 m.*

*Mitjançant una ordenació específica es podran establir condicions relatives als materials i acabats d'aquestes diferents tipus de tanques calades i massisses.*

**c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:**

*Els espais lliures de les parcel·les, podran ser utilitzats per aparcament descobert i espais de càrrega i descàrrega. No s'admet l'emmagatzematge de productes a l'aire lliure en aquest espai.*

*Els espais privats que restin lliures d'edificació, seran convenientment tractats, de forma unitària amb el corresponent projecte d'edificació i, per tant, seran inclosos en aquest. El seus acabats mantindran igualment una coherència i una integració amb el sòl públic del seu entorn al que complementen.*

*En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures, haurà de ser sensible als termes vinculats a sostenibilitat i, per això:*

*- Es procurarà i prioritzarà els tractaments tous d'aquests espais, que permetin la filtració de les aigües pluvials al subsòl. Es procurarà la creació d'espais de laminació i/o acumulació d'aigua de pluja en parcel·la privada.*

*- Seran enjardinats utilitzant, de forma preferent, espècies vegetals autòctones i afins a l'àmbit en que ens trobem.*

*- L'aigua que aquests espais requereixen s'obtindrà, prioritàriament, de recuperar i emmagatzemar les aigües pluvials.*

*- Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.*

**d) Tractament de façanes:**

*La coronació serà horitzontal i única per a totes les edificacions del mateix volum, així com per naus en filera. No s'admetrà la col·locació d'elements de recollida i evacuació d'aigües de coberta, així com d'altres instal·lacions o canalitzacions sobreposades. No es permet la col·locació a façana d'instal·lacions o equips de climatització i/o antenes. L'acabat de totes les façanes serà llis i definirà volumetries simples. No s'admetran tractaments d'obra vista i els materials de façana seran, preferentment, xapa metàl·lica, formigó prefabricat o vidre.*

*El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.*

*e) Publicitat i retolació*

*Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables, i es col·locaran en el quart superior horitzontal del pla de façana, sense ultrapassar els límits d'aquesta. La mida màxima del rètol o logotip serà igual o inferior al 8 % del pla de façana on estigui col·locat. En tot cas, caldrà el corresponent permís municipal.*

*Així mateix, el tractament dels rètols serà homogeni per a les naus resultants de la possible compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà en els diferents projectes de l'edificació.*

*f) Nombre màxim d'establiments*

*El nombre màxim d'establiments per parcel·la serà igual o menor que el resultat de dividir la superfície de la parcel·la per la superfície de la parcel·la mínima de la zona, amb l'excepció de l'establiment de relatiu a les cobertes per a l'obtenció d'energia fotovoltaica o alternatives.*

**13. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:**

*a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.*

*b) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.*

*c) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.*

**Article 33. Determinacions particulars per a la zona industrial del Parc productiu, clau 22pp3\***

**1. Els sistema d'ordenació d'aquesta zona correspon al de volumetria específica .**

**2. Condicions d'ús:**

**Ús principal:**

*- Ús industrial. S'exclouen d'aquest ús industrial les activitats vinculades a la logística establertes en l'article 280.1.2n. de les normes urbanístiques del PGM, és a dir, els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa. Es destina a aquest ús un mínim del 90% de l'edificabilitat de la parcel·la.*

**Ús compatible:**

*- Ús d'oficines.*

*- Ús residencial-hoteler, incloent el recreatiu restringit a l'ús de restauració.*

*Es limita l'ús d'oficines al 7,75% de l'edificabilitat de la parcel·la, i el residencial hoteler, incloent el recreatiu restringit a l'ús de restauració al 4,81%. Aquests usos han de ser vinculats a l'activitat principal. El còmput de la superfície de sostre d'aquests usos de diferents parcel·les es podrà acumular en una de sola, sempre que es disposi de l'autorització i renúncia corresponent dels propietaris de les parcel·les que deixin de gaudir dels usos. Es podrà destinar tot el sostre d'aquesta zona als usos comercials i d'oficines sempre que es tramiti un pla especial a tal efecte.*

### 3. Condicions d'edificabilitat:

*L'edificabilitat neta màxima de la parcel·la serà de 1,100 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.*

### 4. Condicions de divisió de sòl:

*Parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup>*

*Front mínim: 20 m*

### 5. Ocupació de la parcel·la:

*- En planta soterrani 100%*

*- En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.*

### 6. Separacions mínimes:

*La separació mínima de l'edificació serà de 7,5 m a vials i 3 m a la part posterior de parcel·la i a separacions de zones.*

### 7. Pla de referència:

*El pla de referència se situarà a la cota mitja de les rasants màxima i mínima dels carrers que envolten la parcel·la.*

### 8. Altura reguladora màxima:

*L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 15 metres. Per sobre d'aquesta alçada s'admetrà un volum per parcel·la que podrà arribar fins a 24 m (aquest volum singular no podrà ocupar una superfície superior al 50% de la planta tipus de l'edificació).*

### 9. Nombre màxim de plantes:

*Es permet PB + 2 plantes pis. Per sobre d'aquest nombre de plantes s'admetrà un volum singular per parcel·la que podrà arribar fins a PB+5 plantes pis.*

### 10. Alçada lliure o útil:

*Planta baixa: mínim 3,5 m.*

*Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.*

*Planta soterrani: mínim 2,50 m.*

### 11. Edificacions auxiliars:

*Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert. Aquestes construccions es podran alinear amb el front viari de la parcel·la, respectant la resta de separacions mínimes a límits establerts en aquestes ordenances.*

### 12. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:

#### a) Projecte unitari:

*La totalitat de l'edificabilitat permesa es definirà sempre mitjançant un projecte arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt a edificar, així com el destí dels espais lliures de parcel·la.*

#### b) Tancaments i proteccions:

*Les tanques de la parcel·la, ja sigui a carrer o espai públic, hauran de ser metàl·liques o vegetals amb una alçada màxima de 3,00 m. Quan es tracti de separacions entre veïns, la tanca podrà ser massissa fins una alçada màxima de 3,00 m.*

*Mitjançant una ordenació específica es podran establir condicions relatives als materials i acabats d'aquestes diferents tipus de tanques calades i massisses.*

*c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:*

*Els espais lliures de les parcel·les, podran ser utilitzats per aparcament descobert i espais de càrrega i descàrrega. No s'admet l'emmagatzematge de productes a l'aire lliure en aquest espai.*

*Els espais privats que restin lliures d'edificació, seran convenientment tractats, de forma unitària amb el corresponent projecte d'edificació i, per tant, seran inclosos en aquest. El seus acabats mantindran igualment una coherència i una integració amb el sòl públic del seu entorn al que complementen.*

*En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures, haurà de ser sensible als termes vinculats a sostenibilitat i, per això:*

*- Es procurarà i prioritzarà els tractaments tous d'aquests espais, que permetin la filtració de les aigües pluvials al subsòl. Es procurarà la creació d'espais de laminació i/o acumulació d'aigua de pluja en parcel·la privada.*

*- Seran enjardinats utilitzant, de forma preferent, espècies vegetals autòctones i afins a l'àmbit en que ens trobem.*

*- L'aigua que aquests espais requereixen s'obtindrà, prioritàriament, de recuperar i emmagatzemar les aigües pluvials.*

*- Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.*

*d) Tractament de façanes:*

*La coronació serà horitzontal i única per a totes les edificacions del mateix volum, així com per naus en filera. No s'admetrà la col·locació d'elements de recollida i evacuació d'aigües de coberta, així com d'altres instal·lacions o canalitzacions sobreposades. No es permet la col·locació a façana d'instal·lacions o equips de climatització i/o antenes. L'acabat de totes les façanes serà llis i definirà volumetries simples. No s'admetran tractaments d'obra vista i els materials de façana seran, preferentment, xapa metàl·lica, formigó prefabricat o vidre.*

*El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.*

*e) Publicitat i retolació*

*Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables, i es col·locaran en el quart superior horitzontal del pla de façana, sense ultrapassar els límits d'aquesta. La mida màxima del rètol o logotip serà igual o inferior al 8 % del pla de façana on estigui col·locat. En tot cas, caldrà el corresponent permís municipal. El tractament dels rètols serà homogeni per a les naus resultants de la possible compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà en els diferents projectes de l'edificació.*

*f) Nombre màxim d'establiments*

*El nombre màxim d'establiments per parcel·la serà igual o menor que el resultat de dividir la superfície de la parcel·la per la superfície de la parcel·la mínima de la zona, amb l'excepció de l'establiment de relatiu a les cobertes per a l'obtenció d'energia fotovoltaica o alternatives.*

*13. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:*

*a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.*

b) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.

c) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.

#### **Article 34. Determinacions particulars per a la zona industrial i logística del Parc productiu, clau 22pp4**

1. Els sistema d'ordenació d'aquesta zona correspon al de volumetria específica.

2. Condicions d'ús:

Ús principal:

- Ús industrial. En aquest ús industrial, s'admeten expressament les activitats vinculades a la logística establertes en l'article 280.1.2n. de les normes urbanístiques del PGM, és a dir, els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa. Es destina a aquest ús un mínim del 65% de l'edificabilitat de la parcel·la.

- Ús d'oficines.

Ús compatible:

- Ús recreatiu restringit a l'ús de restauració i limitat al 20% de l'edificabilitat de la parcel·la. El còmput de la superfície de sostre d'aquest ús de diferents parcel·les es podrà acumular en una de sola, sempre que es disposi de l'autorització i renúncia corresponent dels propietaris de les parcel·les que deixin de gaudir dels usos.

- Comercial, limitat al 25% de l'edificabilitat de la parcel·la.

En el cas d'utilitzar l'ús d'oficines com a ús principal aquestes s'ubicaran en el front del carrer C, i podran ocupar una superfície màxima del 40% de la zona.

3. Condicions d'edificabilitat:

L'edificabilitat neta màxima de la parcel·la serà de 1,920 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

4. Condicions de divisió de sòl:

Parcel·la mínima: 3.600 m<sup>2</sup>

Front mínim: 50 m

5. Ocupació de la parcel·la:

- En planta soterrani 100%

- En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.

6. Separacions mínimes i alineació de l'edificació:

La separació mínima de l'edificació serà de 10 m al vial C amb alineació obligatòria, i de 7,5 m als vials 4 i 5 amb alineació lliure.

7. Pla de referència:

*El pla de referència se situarà a la cota mitja de les rasants màxima i mínima dels carrers que envolten la parcel·la.*

**8. Altura reguladora màxima:**

*En els edificis situats al front del carrer C, l'alçada reguladora màxima s'estableix en 48 metres.*

*A la resta d'edificacions, l'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 15 metres. Per sobre d'aquesta alçada s'admetrà un volum per parcel·la que podrà arribar fins a 24 m (aquest volum singular no podrà ocupar una superfície superior al 50% de la planta tipus de l'edificació).*

**9. Nombre màxim de plantes:**

*En els edificis situats al front del carrer C, es permet PB+11 plantes pis.*

*A la resta d'edificacions, es permet PB + 2 plantes pis. Per sobre d'aquest nombre de plantes s'admetrà un volum de parcel·la que podrà arribar fins a PB+5 plantes pis.*

**10. Alçada lliure o útil:**

*Planta baixa: mínim 3,5 m.*

*Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.*

*Planta soterrani: mínim 2,50 m.*

**11. Edificacions auxiliars:**

*Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert. Aquestes construccions es podran alinear amb el front viari de la parcel·la, respectant la resta de separacions mínimes a límits establerts en aquestes ordenances.*

**12. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:**

**a) Projecte unitari:**

*La totalitat de l'edificabilitat permesa es definirà sempre mitjançant un projecte arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt a edificar, així com el destí dels espais lliures de parcel·la.*

**b) Tancaments i proteccions:**

*Les tanques de la parcel·la, ja sigui a carrer o espai públic, hauran de ser metàl·liques o vegetals amb una alçada màxima de 3,00 m. Quan es tracti de separacions entre veïns, la tanca podrà ser massissa fins una alçada màxima de 3,00 m.*

*Mitjançant una ordenació específica es podran establir condicions relatives als materials i acabats d'aquestes diferents tipus de tanques calades i massisses.*

**c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:**

*Els espais lliures de les parcel·les, podran ser utilitzats per aparcament descobert i espais de càrrega i descàrrega. No s'admet l'emmagatzematge de productes a l'aire lliure en aquest espai.*

*Els espais privats que restin lliures d'edificació, seran convenientment tractats, de forma unitària amb el corresponent projecte d'edificació i, per tant, seran inclosos en aquest. El seus acabats mantindran igualment una coherència i una integració amb el sòl públic del seu entorn al que complementen.*

*En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures, haurà de ser sensible als termes vinculats a sostenibilitat i, per això:*

*- Es procurarà i prioritzarà els tractaments tous d'aquests espais, que permetin la filtració de les aigües pluvials al subsòl. Es procurarà la creació d'espais de laminació i/o acumulació d'aigua de pluja en parcel·la privada.*

- Seran enjardinats utilitzant, de forma preferent, espècies vegetals autòctones i afins a l'àmbit en que ens trobem.

- L'aigua que aquests espais requereixen s'obtindrà, prioritàriament, de recuperar i emmagatzemar les aigües pluvials.

- Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

d) Tractament de façanes:

La coronació serà horitzontal i única per a totes les edificacions del mateix volum, així com per naus en filera. No s'admetrà la col·locació d'elements de recollida i evacuació d'aigües de coberta, així com d'altres instal·lacions o canalitzacions sobreposades. No es permet la col·locació a façana d'instal·lacions o equips de climatització i/o antenes. L'acabat de totes les façanes serà llis i definirà volumetries simples. No s'admetran tractaments d'obra vista i els materials de façana seran, preferentment, xapa metàl·lica, formigó prefabricat o vidre.

El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.

e) Publicitat i retolació

Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables, i es col·locaran en el quart superior horitzontal del pla de façana, sense ultrapassar els límits d'aquesta. La mida màxima del rètol o logotip serà igual o inferior al 8 % del pla de façana on estigui col·locat. En tot cas, caldrà el corresponent permís municipal.

Així mateix, el tractament dels rètols serà homogeni per a les naus resultants de la possible compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà en els diferents projectes de l'edificació.

f) Nombre màxim d'establiments

El nombre màxim d'establiments per parcel·la serà igual o menor que el resultat de dividir la superfície de la parcel·la per la superfície de la parcel·la mínima de la zona, amb l'excepció de l'establiment de relatiu a les cobertes per a l'obtenció d'energia fotovoltaica o alternatives.

13. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:

a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

b) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.

c) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.

**Article 35. Determinacions particulars per a la zona industrial i comercial del Parc productiu, clau 22pp5**

1. Els sistema d'ordenació d'aquesta zona correspon al de volumetria específica.

2. Condicions d'ús:

a) Usos principals:

- Ús industrial. S'exclouen d'aquest ús industrial les activitats vinculades a la logística establertes en l'article 280.1.2n. de les normes urbanístiques del PGM, és a dir, els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.

- Ús comercial.

El percentatge de sòl on s'estableixin els usos industrials i comercials com a usos principals, no serà inferior al 70% de la superfície total de sòl amb aprofitament urbanístic d'aquesta clau.

- Ús d'oficines.

El percentatge de sòl on s'estableixi aquest ús no serà superior al 30% de la superfície total de sòl amb aprofitament urbanístic d'aquesta clau.

- Ús residencial - hotel·ler.

El percentatge de sòl on s'estableixi aquest ús no serà superior al 30% de la superfície total de sòl amb aprofitament urbanístic d'aquesta clau.

b) Usos compatibles:

- Ús d'oficines.

- Ús residencial-hotel·ler, incloent el de restauració.

- Ús comercial.

- Ús cultural.

- Ús docent.

- Ús sanitari-assistencial.

- Ús recreatiu (que inclou la restauració, l'esportiu i altres activitats de caràcter anàleg).

El percentatge de sostre on s'estableixin aquests usos compatibles serà com a màxim del 20% d'edificabilitat de la parcel·la.

3. Condicions de divisió del sòl:

Parcel·la única i indivisible separada per un vial.

4. Condicions d'edificabilitat

El sostre edificable màxim de la parcel·la és de 49.583,00 m<sup>2</sup>.

### **Article 35.1 Determinacions particulars per l'àmbit A de la zona industrial i comercial del parc productiu, clau 22pp5**

1. Condicions d'edificabilitat:

El sostre edificable màxim és de 35.000,00 m<sup>2</sup>.

2. Ocupació de la parcel·la:

- En planta soterrani 100%

- En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.

3. Separacions mínimes:

A la carretera de la Vila l'edificació es podrà situar en alineació de vial.

La separació mínima de l'edificació a la resta de límits serà de 7,5 m.

4. Pla de referència:

El pla de referència se situarà a la cota de la rasant del carrer E en qualsevol dels seus punts.

#### 5. Altura reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 30 metres. Per sobre d'aquesta alçada s'admetran elements puntuals de senyalització amb alçades superiors.

#### 6. Nombre màxim de plantes:

Es permet PB + 7 plantes pis.

#### Alçada lliure o útil:

Planta baixa: mínim 3,5 m. En zones d'ús específic amb fals sostre podrà ser reduïda fins a 2,6 m, i en passadissos i serveis fins a 2,20 m.

Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.

Planta soterrani: mínim 2,40 m.

#### 7. Edificacions auxiliars:

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert. Aquestes construccions es podran alinear amb el front viari de la parcel·la, respectant la resta de separacions mínimes a límits establerts en aquestes ordenances.

#### 8. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:

##### a) Projecte unitari:

El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt a edificar, així com el destí dels espais lliures de parcel·la, amb independència de les fases en què es pugui desenvolupar.

##### b) Tancaments i proteccions:

En el cas que es vulgui fer tancaments de parcel·la, les tanques, ja sigui a carrer o espai públic, hauran de ser metàl·liques o vegetals amb una alçada màxima de 3,00 m. Quan es tracti de separacions entre veïns, la tanca podrà ser massissa fins una alçada màxima de 3,00 m.

Mitjançant una ordenació específica es podran establir condicions relatives als materials i acabats d'aquestes diferents tipus de tanques calades i massisses.

##### c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:

Els espais lliures de les parcel·les, podran ser utilitzats per aparcament descobert i espais de càrrega i descàrrega. No s'admet l'emmagatzematge de productes a l'aire lliure en aquest espai.

Els espais privats que restin lliures d'edificació, seran convenientment tractats, de forma unitària amb el corresponent projecte d'edificació i, per tant, seran inclosos en aquest. El seus acabats mantindran igualment una coherència i una integració amb el sòl públic del seu entorn al que complementen.

En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures, haurà de ser sensible als termes vinculats a sostenibilitat i, per això:

- Es procurarà i prioritzarà els tractaments tous d'aquests espais, que permetin la filtració de les aigües pluvials al subsòl. Es procurarà la creació d'espais de laminació i/o acumulació d'aigua de pluja en parcel·la privada.

- Seran enjardinats utilitzant, de forma preferent, espècies vegetals autòctones i afins a l'àmbit en que ens trobem.

- L'aigua que aquests espais requereixen s'obtindrà, prioritàriament, de recuperar i emmagatzemar les aigües pluvials.

- Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

*d) Tractament de façanes:*

*El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.*

*9. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:*

*a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Es podrà realitzar la construcció d'un aparcament pel conjunt de tota la illa d'ordenació que després donarà servei a la totalitat o part de les parcel·les que es delimitin.*

*b) Per les característiques topogràfiques resultants del tram de la Carretera de la Vila es podran connectar els aparcaments de les zones adjacents amb aprofitament privat, a través de passos subterranis. Amb aquesta finalitat, caldrà desenvolupar els procediments administratius necessaris per possibilitar l'afecció de la xarxa viària bàsica, de la qual la referida Carretera de la Vila en forma part.*

*c) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.*

*d) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.*

**Article 35.2 Determinacions particulars per l'àmbit B de la zona industrial i comercial del parc productiu, clau 22pp5****1. Condicions d'edificabilitat:**

*El sostre edificable màxim és de 14.583,00 m<sup>2</sup>.*

**2. Ocupació de la parcel·la:**

*- En planta soterrani 100%*

*- En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.*

**3. Separacions mínimes i alineació de l'edificació:**

*L'edificació es podrà situar sobre l'alineació de vial i resta de límits.*

**4. Pla de referència:**

*El pla de referència se situarà a la cota de la rasant del carrer F en qualsevol dels seus punts.*

*Altura reguladora màxima:*

*L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 48 metres.*

**5. Nombre màxim de plantes:**

*Es permet PB + 11 plantes pis.*

**6. Alçada lliure o útil:**

*Planta baixa: mínim 3,5 m. En zones d'ús específic amb fals sostre podrà ser reduïda fins a 2,6 m, i en passadissos i serveis fins a 2,20 m.*

*Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.*

*Planta soterrani: mínim 2,40 m.*

**7. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:****a) Projecte unitari:**

*En cas que la zona es divideixi en diverses parcel·les serà obligatòria la redacció d'un projecte unitari per cada parcel·la.*

**b) Tancaments i proteccions:**

*La tanca de la parcel·la, ja sigui a carrer o espai públic, hauran de ser metàl·liques o vegetals amb una alçada màxima de 3,00 m. Quan es tracti de separacions entre veïns, la tanca podrà ser massissa fins una alçada màxima de 3,00 m.*

*Mitjançant una ordenació específica es podran establir condicions relatives als materials i acabats d'aquestes diferents tipus de tanques calades i massisses.*

**c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:**

*Ordenació de l'espai lliure entorn de l'edificació: L'espai lliure s'urbanitzarà en continuïtat de tractament amb l'espai públic. Els materials i elements d'urbanització d'aquest sòl s'ajustaran als que s'estableixi en els projectes d'urbanització que desenvolupin el Pla, amb qualitats i acabats anàlegs als dels sòls públics. En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures haurà de ser sensible als temes relatius a la sostenibilitat. Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.*

**d) Tractament de façanes:**

*El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.*

**8. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:**

a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

b) Per les característiques topogràfiques resultants del tram de la Carretera de la Vila es podran connectar els aparcaments de les zones adjacents amb aprofitament privat, a través de passos subterranis. Amb aquesta finalitat, caldrà desenvolupar els procediments administratius necessaris per possibilitar l'afecció de la xarxa viària bàsica, de la qual la referida Carretera de la Vila en forma part.

c) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.

d) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.

**Article 36. Determinacions particulars per a la zona terciària del Parc tecnològic, clau 22pt**

1. Els sistema d'ordenació d'aquesta zona correspon al de volumetria específica .

2. Condicions d'ús:

Ús principal:

- Ús Oficines.
- Ús residencial-hoteler.

Es limita l'ús d'oficines i el residencial-hoteler al 90% i 24%, respectivament, de l'edificabilitat de la parcel·la.

Ús compatible: restaran limitats al 10% de l'edificabilitat de la parcel·la.

- Comercial
- Cultural i docent
- Sanitari
- Recreatiu (que inclou els usos de bar i restauració)

3. Condicions d'edificabilitat:

L'edificabilitat neta màxima de la parcel·la serà de 2,195 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

4. Condicions de divisió de sòl:

Parcel·la mínima: 3.000 m<sup>2</sup>

Front mínim: 30 m

5. Ocupació de la parcel·la:

- En planta soterrani 100%
- En la resta de plantes la que surti de respectar les separacions mínimes establertes en l'apartat següent.

6. Separacions mínimes i alineació de l'edificació:

*La separació mínima de l'edificació serà de 10 m al vial C amb alineació obligatòria.*

*La separació mínima de l'edificació serà de 10 m a la resta de límits amb alineació lliure.*

*7. Pla de referència:*

*El pla de referència se situarà a la cota mitja de les rasants màxima i mínima dels carrers que envolten la parcel·la*

*8. Altura reguladora màxima:*

*L'alçada reguladora màxima de l'edificació s'estableix en 48 metres.*

*9. Nombre màxim de plantes:*

*Es permet PB + 11 plantes pis.*

*10. Alçada lliure o útil:*

*Planta baixa: mínim 3,5 m.*

*Planta pis: mínim 2,6 m. Podrà ser reduïda fins a 2,20 m en passadissos i serveis.*

*Planta soterrani: mínim 2,50 m.*

*11. Condicions de la qualitat del paisatge privat de les edificacions:*

*a) Projecte unitari:*

*Serà obligatori la redacció d'un projecte unitari per cada parcel·la.*

*b) Tancaments i proteccions:*

*En aquesta zona no s'admeten els tancaments, excepte a la separació de zona, on serà obligatori.*

*c) Ordenació de l'espai lliure a l'entorn de l'edificació:*

*Ordenació de l'espai lliure entorn de l'edificació: L'espai lliure s'urbanitzarà en continuïtat de tractament amb l'espai públic. Els materials i elements d'urbanització d'aquest sòl s'ajustaran als que s'estableixi en els projectes d'urbanització que desenvolupin el Pla, amb qualitats i acabats anàlegs als dels sòls públics.*

*En general, el caràcter del tractament d'aquests espais lliures haurà de ser sensible als temes relatius a la sostenibilitat, i, per això:*

*- Es procurarà i prioritzarà els tractaments tous d'aquests espais, que permetin la filtració de les aigües pluvials al subsòl. Es procurarà la creació d'espais de laminació i/o acumulació d'aigua de pluja en parcel·la privada.*

*- Seran enjardinats utilitzant, de forma preferent, espècies vegetals autòctones i afins a l'àmbit en que ens trobem.*

*- L'aigua que aquests espais requereixen s'obtindrà, prioritàriament, de recuperar i emmagatzemar les aigües pluvials.*

*- Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.*

*d) Tractament de façanes:*

*La coronació serà horitzontal i única per a totes les edificacions del mateix volum, així com per naus en filera. No s'admetrà la col·locació d'elements de recollida i evacuació d'aigües de coberta, així com d'altres instal·lacions o canalitzacions sobreposades. No es permet la col·locació a façana d'instal·lacions o equips de climatització i/o antenes. L'acabat de totes les façanes serà llis i definirà volumetries simples. No s'admetran tractaments d'obra vista i els materials de façana seran, preferentment, xapa metàl·lica, formigó prefabricat o vidre.*

*El projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en relació al conjunt del municipi.*

**12. Condicions respecte la mobilitat i l'aparcament:**

*a) S'haurà de donar compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.*

*b) En l'ordenació de la circulació del sector, així com en la configuració dels accessos als aparcaments i centres d'activitats, s'haurà d'atorgar en tot moment la prioritat als fluxos d'entrada i garantir que no es produeixin punts conflictius de circulació ni caigudes de velocitat que provoquin retencions que podessin afectar la xarxa viària. Les parcel·les on s'implantin les activitats hauran de complir amb un dimensionament, disseny i/o gestió del trànsit intern per facilitar l'entrada i aparcament de la seva demanda en vehicle motoritzat en el trànsit de la xarxa viària, fins i tot en hores punta.*

*c) Els aparcaments s'hauran de dimensionar adequadament per cobrir la demanda generada i dotar amb places addicionals i sistemes de guiatge per facilitar la recerca de places buides. Caldrà preveure un recorregut de flux lliure suficient a l'entrada dels aparcaments per acumular els vehicles que hi accedeixin, sense que les cues afectin la xarxa viària, així com crear-hi rutes de circulació interna amb un nombre suficient de carrils per gestionar eficientment la demanda.*

El 4 de juliol de 2013, l'Ajuntament de Viladecans va notificar a l'Institut Català del Sòl el Decret d'Alcaldia de data 21 de juny de 2013, mitjançant el qual es resol, entre d'altres extrems, el següent:

*"(...) SEGON.- APROVAR INICIALMENT el Projecte de reparcel·lació de la modificació puntual del Pla parcial urbanístic del sector industrial PPU-01 de Ca n'Alemany, presentat en data 21-03-2013 (R.E. núm. 4903) per la Sra. Alícia Valle Cantalejo en qualitat de secretària del Consorci Urbanístic per al desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat de Viladecans, en el ben entès que abans de procedir a l'aprovació definitiva de la mateixa, l'INCASÒL haurà d'incorporar les esmenes a les quals es fa referència en l'annex a l'informe emès en data 20-06-2013 pels serveis jurídics i tècnics de l'Àrea de Planificació Territorial".*

Aquesta notificació adjuntava, així mateix, fotocòpia de l'informe emès pels Serveis jurídics i tècnics del 20 de juny de 2013, en relació al Projecte de reparcel·lació del PPU-01 Ca n'Alemany, que va ser aprovat inicialment.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament de Viladecans a l'Institut Català del Sòl:

- 1) el 3 de juliol de 2013, es va publicar al BOP de Barcelona, l'anunci del Decret municipal, pel que es resolt aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació de referència, atorgant un termini d'informació pública d'un mes;
- 2) la resolució d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació va publicar-se també al diari el Punt Avui l'1 de juliol de 2013, i al web de l'Ajuntament esmentat, a la mateixa data;
- 3) i així mateix es van realitzar els edictes següents:
  - el 8 de juliol de 2013, es va publicar un edicte al BOP de Barcelona, i el 4 de juliol de 2013, al diari El Punt Avui, al no haver-se pogut realitzar la notificació, per desconèixer el domicili actual, als senyors Salutio Ferrer Camio, Mercedes Anglada Reguart i Sixto Llorc Balañá;
  - i el 16 de setembre de 2013, es va publicar un edicte al BOP de Barcelona, a l'haver estat infructuosos els intents de notificació personal, al senyor Ali Khaoua.

Així mateix, l'Ajuntament de Viladecans va comunicar als Serveis tècnics de l'Institut Català del Sòl, que havien estat presentats nou escrits d'al·legacions, i s'havien subscrit cinc compareixences.

Posteriorment, en el mes de desembre de 2013, i a sol·licitud de l'empresa subministradora ENDESA, aquesta va sol·licitar tant als Serveis tècnics de l'Institut Català del Sòl, en la seva qualitat de redactors d'aquest Projecte de reparcel·lació, com al Consorci, la introducció d'una sèrie de clàusules a preveure en les descripcions de les parcel·les resultants, per les que s'estableixin les obligacions a assumir pels titulars d'aquestes, en relació a l'execució de les obres a realitzar per a dotar a les parcel·les, del corresponent subministrament elèctric.

El 12 de març de 2014 es va inscriure al Registre de la Propietat de Viladecans.

En posterioritat a la inscripció registral del Projecte de reparcel·lació, va ser emesa la Sentència de data 22 de gener de 2019 pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (Sala del contenciós-administratiu, secció 3a) en el rotllo d'apel·lació número 51/2016, per la que es va resoldre:

*“ **ESTIMAMOS** el recurso de apelación interpuesto en nombre y representación de “ **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)** “ contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 10 de los de Barcelona de fecha 15 de diciembre de 2.015, sentencia que **REVOCAMOS** y, en su lugar, **ESTIMAMOS** el recurso contencioso-administrativo interpuesto, **ANULANDO** y dejando sin efecto el proyecto de reparcelación de la modificación puntual del Plan parcial del sector industrial PPU-01 “Can Alemany “, únicamente en cuanto excluye la finca 39 aportada por ADIF del justo reparto de beneficios y cargas debiendo el ayuntamiento demandado, en el plazo de los dos meses siguientes al de la firmeza de esta resolución, adoptar las medidas necesarias para el trámite y aprobación definitiva de una operación jurídica complementaria del proyecto en la que se atribuya a la indicada finca aportada participación en los beneficios y cargas, ya se concentren aquellos en la asignación de una finca adjudicada, ya en el otorgamiento de una indemnización sustitutoria, de no ser ello posible. Sin costas en ninguna de las instancias “.*

En compliment de la sentència esmentada, i després de seguir-se el procediment legalment establert, per Decret d'alcaldia de l'Ajuntament de Viladecans de data 12 de desembre de 2019 pel que es va resoldre:

*“ **PRIMER.-DONAR COMPLIMENT** a la Sentència núm. 35 dictada per la Sala del Contenciós Administratiu, -Secció Tercera-, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en data 22-01-2019 (Rotllo d'apel·lació núm. 51/2016 (S) RCA NÚM. 362/2014), procedint a la redacció i tramitació de l'Operació Jurídica Complementària del Projecte de Reparcel·lació de la modificació puntual del Pla parcial Urbanístic del sector.*

***SEGON.- APROVAR l'Operació Jurídica Complementària** del Projecte de Reparcel·lació de la modificació puntual del Pla parcial Urbanístic del sector Industrial PPU-01 de Ca n'Alemaný, d'acord amb el que disposa l'article 168.1.d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la qual atribueix a la finca aportada número 39 participació en els beneficis i càrregues del Projecte de Reparcel·lació, concretant-se en l'atorgament d'una **indemnització substitutòria en defecte d'adjudicació** a favor de l'**ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURES FERROVIARIAS (ADIF)**, valorada en **CENT QUARANTADOS MIL SET-CENTS SEIXANTA-NOU EUROS AMB CINQUANTA-UN EUROS (142.769,51 €)** “.*

En l'actualitat l'àmbit es troba urbanitzat i la major part del sòl amb aprofitament es troba edificat o en curs d'edificació, amb diverses empreses amb activitat. Més del 90 % del sòl d'aprofitament de l'àmbit pertany avui a tercers de bona fe, mentre que els titulars de sòl originaris mantenen menys del 10 %.

## 1.2. Antecedents jurídics

Posteriorment als antecedents esmentats en l'anterior punt, el 14 de març de 2024 la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (Secció Segona), va dictar sentència en relació al recurs d'apel·lació contra la sentència número 93/2023 emesa per la impugnació de diversos propietaris contra l'acord municipal d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació per la que va resoldre:

### *Decisió*

*Primer.- Estimar en part aquest recurs d'apel·lació i estimar en part el recurs contenciós administratiu interposat per la representació processal de PARCEL BAIX LLOBREGAT, S.A. i d'altres, contra el Decret de l'Alcaldia de l'Ajuntament de Viladecans, de data 23 de maig de 2014, que desestima els recursos de reposició interposats contra el Decret, de data 3 de maig de 2014, pel qual s'aprova definitivament el Projecte de Reparcel·lació de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del Sector Industrial PPU-01 de Ca n'Alemaný de Viladecans, en el sentit d'anul·lar el projecte de reparcel·lació i desestimar la impugnació indirecta del la Modificació puntual el Pla Parcial Urbanístic del Sector Industrial PPU-01 de Ca n'Alemaný.*

*Segon.- Sense costes.*

El fonament jurídic cinquè de la sentència indica el motiu de l'anul·labilitat del Projecte de reparcel·lació, i estableix que:

*“ Cinquè.- Tal com afirma l'apel·lant pel que fa a la data a la qual cal referir la valoració, la Sentència contravé el que disposen els art. 21.2a) del RDL 2/2008, d'aplicació al cas per raons temporals i l'art. 131.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, d'aprovació del Reglament de la Llei d'urbanisme, d'acord amb els quals la data de referència de les valoracions contingudes en els projectes de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial. –data d'iniciació del procediment de l'instrument que la motiva-. En efecte, la valoració del projecte de reparcel·lació es basa en un estudi de mercat, amb valors referits a l'any 2011 mentre que l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació és de data 21 de juny de 2013. I, contràriament al que manifesta la Sentència, en tot cas seria a l'Administració a qui correspondria acreditar de manera feaent que no existeixen diferències substancials en la valoració. Al respecte, la pèrita judicial posa a més de manifest que ha realitzat un nou estudi de mercat a data juny de 2013 que posa en evidència que l'estudi del projecte de reparcel·lació no és vàlid en relació al 2013. I al mateix document relatiu a l'estudi de mercat es fa constar que “la situació actual d'inestabilitat del mercat fa que els preus de l'estudi puguin variar notablement en un període curt de temps”.*

*En conseqüència, és procedent estimar aquest motiu en que es fonamenta el recurs en relació al projecte de reparcel·lació, que afecta a la validesa de la valoració i en conseqüència també al càlcul dels drets als efectes del repartiment i al compte de liquidació provisional i que fa innecessari ja l'anàlisi de la resta de qüestions plantejades en relació al projecte de reparcel·lació “.*

D'acord amb l'article 103.2 de la Llei 29/1998 de 13 de juliol reguladora de la Jurisdicció contenciosa-administrativa:

*“ 2. Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que en éstas se consignan “.*

Així mateix, cal tenir en compte que la Jurisprudència ha establert que davant de la impossibilitat jurídica sobrevinguda, l'Administració pública condemnada ha de buscar una solució que garanteixi la tutela judicial efectiva, com la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Sala del contenciós Las Palmas) número 36/2016 de 14 de març de 2016.

Aquest projecte de reparcel·lació es redacta, per tant, per encàrrec del Consorci i en execució de la sentència esmentada que anul·la l'acord municipal d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació esmentat amb els següents condicionants: El sòl d'origen ha estat ja transformat física i jurídicament, amb la major part del sòl d'aprofitament de l'àmbit edificat o en curs d'edificació i amb activitat econòmica. Les finques actuals constitueixen les finques aportades a aquest projecte de reparcel·lació. Aquestes finques actuals es corresponen amb les finques adjudicades del projecte anul·lat, ajustant aquelles finques que han estat objecte, en alguns casos, d'agrupació de finques amb la consegüent inscripció al Registre de la Propietat. Atès que l'àmbit reparcel·latori, com s'ha indicat anteriorment, es troba plenament executat, amb les obres d'urbanització cedides i el procediment de les quotes d'urbanització tramitat, ens trobem davant d'un àmbit consolidat, el que suposa que si bé, en execució de la sentència esmentada, procedeix tramitar, aprovar i inscriure un nou Projecte de reparcel·lació, aquest nou instrument de gestió urbanística parteix de la realitat registral existent i consolidada, i les diferències respecte al primer, es limiten en les respectives compensacions econòmiques que es derivin del compliment del fonament jurídic cinquè de la sentència indicada.

Cal recordar que la Jurisprudència ha establert que en els supòsits de Projectes de reparcel·lació anul·lats, si bé, l'Administració pública es troba obligada a tramitar un de nou, cal tenir en compte la realitat del moment, i el grau de consolidació de l'àmbit, i el fet que els propietaris han vist transformat el sòl de l'àmbit, per tant, el nou Projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte aquestes noves circumstàncies. En aquest sentit, la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de València de data 3 de març de 2017 estableix que:

*“ Es obvio; así lo afirma la sentencia recurrida y por supuesto la administración que resulta contrario al principio de equidistribución, que al actor que ha obtenido las ventajas (Solar inscrito), se beneficie con la devolución íntegra de las cuotas, con lo que haría suya una plusvalía sin desembolso alguno. En cierto sentido, si así ocurriera, se produciría un enriquecimiento injusto. Así las cosas, la normal ejecución de una sentencia que anulara una reparcelación, debería comportar, (sin animo exhaustivo), lo siguiente: 1º.- De una parte, la devolución de las cuotas; 2º.- Además, la recuperación por la administración de la parcela de resultado. En nuestro caso sería así, por tratarse de una actuación, por gestión directa. En los casos de gestión indirecta, las cuestiones se complicarían y mucho más en el supuesto de que hubiera terceros protegidos, en los que la devolución debería transformarse en compensación económica; 3º.- Compensación económica por el importe del valor de la parcela de aportación ya que, por la transformación, sería imposible su devolución física o in natura. 4º.- Los gastos derivados de estas transformaciones deberían ser de cuenta de la administración por causar la nulidad.*

*5º.- La disponibilidad de capitales ajenos debería resolverse con el pago de intereses. Lo que no puede pretender el actor es una ejecución de sentencia parcial y limitada única y exclusivamente a aquello que le beneficia, obteniendo la devolución de las cuotas, pero quedando incólume la reparcelación y consiguientemente, con una finca de resultado, consistente en un solar, inscrito a su nombre en el Registro, por ello desestimamos su pretensión principal. QUINTO.- Pero además de lo dicho, las cuestiones se complican notablemente en el caso de autos, dado el contenido de la sentencia que se pretende ejecutar, que ofrece a la administración dos alternativas de ejecución, que no son las que dice la administración pues textualmente se afirma, que procedía: " incluirse el suelo urbano de Ceramica Decorativa SA en el ámbito de la Unidad de ejecución del Proyecto de Reparcelación del PP Sector 16, bien mediante la aprobación de un nuevo proyecto adecuado al PP , aprobado en su día por la CTU, o bien subsidiariamente, - y en caso de convalidación por este órgano de convalidación del PP- , por estricta aplicación de los preceptos de la LRAU a los que vendría estrictamente sujeto el nuevo proyecto de reparcelación".*

*Aunque es antiguo, en este caso, la administración municipal alteró los contenidos del PP aprobado por la CTU, por entender que, la Comisión, había cometido un error material; por eso la sentencia otorga la opción, según que la CTU asuma el error, "convalidando" su acto, con lo que la ejecución de la sentencia puede depender de una administración ajena a este pleito por no haber sido demandada. Pero en todo caso, lo que si resulta evidente, es que según la sentencia firme que se tiene que ejecutar, es necesario, un nuevo proyecto de reparcelación, por ello puede acogerse la pretensión, alternativa del actor, de compensación; de manera que las nuevas cuotas que se deduzcan, se compensen con las cantidades que por este concepto haya abonado el actor “.*

Per poder determinar la relació concreta de propietaris i interessats, aquest Projecte de reparcel·lació inclou a més dels que formen part de la comunitat reparcel·latòria del Projecte de reparcel·lació anul·lat, els recurrents del procediment judicial de la sentència que s'executa, així com la comunitat reparcel·latòria de les finques registrals que consten en el certificat de domini i càrregues registrals emès pel Registre de la propietat en virtut de l'article 5 del Reial decret 1093/1997 de 4 de juliol pel que 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.

D'aquesta manera es dona compliment al principi de tracte successiu i tutela judicial efectiva, així com a l'article 34 de la Llei hipotecària, previstos, entre d'altres, a la Resolució de la Direcció general dels Registres i del Notariat (anomenada actualment Direcció general de seguretat jurídica i fe pública) de data 15 de juny de 2013, que estableix que l'anul·lació d'un Projecte de reparcel·lació no comporta automàticament la cancel·lació de les inscripcions registrals, sinó que cal aplicar la sentència tenint en compte els drets dels adquirents de bona fe.

En aquest Projecte de reparcel·lació es compleix amb aquest dret, en quant, la relació de propietaris i interessats inclouen tant els que formaven part de la comunitat reparcel·latòria del Projecte de reparcel·lació anul·lat com el que, com s'ha indicat, es correspon amb els de les finques registrals que consten en el certificat registral esmentat.

Per tal de donar compliment a la vigent Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del cadastre immobiliari s'ha dut a terme la corresponent coordinació entre la inscripció que consta a la Direcció general del Cadastre i el Registre de la propietat, amb la finalitat de poder dur a terme, un cop tramitat el procediment legalment previst, la seva inscripció registral.

Per tal de donar compliment al fonament jurídic cinquè de la sentència esmentada la data de referència de les valoracions és 2013, moment de l'aprovació inicial del projecte anul·lat, a l'efecte de poder donar compliment a la sentència judicial que s'executa.

### 1.3. Antecedents tècnics

El projecte de reparcel·lació anul·lat es va redactar sobre el sistema de referència geodèsic European Datum 1950, sistema que arran del Reial Decret 1071/2007, de 27 de juliol, pel que es regula el sistema geodèsic de referència oficial a Espanya, s'ha vist substituït a Catalunya pel Sistema de Referència Terrestre Europeu 1989, amb plena efectivitat per totes les administracions públiques des de l'1 de gener de 2015, d'acord a la seva disposició transitòria segona.

En el moment de la redacció del projecte anul·lat, així com del seu planejament, no existia ni es van tenir en compte l'actual requeriment d'obtenir la necessària validació cadastral i els requeriments tècnics del Cadastre respecte de la definició de la geometria de les finques, que deriven de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària i del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.

La urbanització de l'obra principal del sector es va dur a terme entre el mes d'octubre de 2014 i el mes d'abril de 2017, durant la qual es van produir petits ajustos, habituals en la transformació de grans superfícies com les prop de 50 ha de l'àmbit, que si bé en relació a la seva gran superfície es poden considerar de negligibles, comporten petites variacions respecte de les finques adjudicades al projecte anul·lat.

En la definició de l'àmbit del polígon de repartiment de càrregues i beneficis, d'acord a la legislació vigent en el seu moment, ni el projecte anul·lat ni el planejament vigent van tenir en compte la realitat cadastral d'un seguit de finques situades a les vores de l'àmbit, en alguns casos sobre sòl urbà consolidat i edificades, que expressament quedaven fora de l'àmbit. Tenint en compte que són finques que no han de participar del repartiment, i que no tenien la condició de sòl urbanitzable del sector, s'ha considerat oportú adaptar la vora de l'àmbit de reparcel·lació perquè cap finca cadastral de les esmentades quedi en part dintre del polígon de repartiment, doncs no era voluntat del planejament la inclusió de sòl urbà consolidat en un sector de sòl urbanitzable. De resultes, l'àmbit del polígon és inferior en un 0,1% respecte del projecte anul·lat.

Algunes finques de tercers de bona fe es troben en l'actualitat inscrites al registre de la Propietat amb la seva descripció gràfica georreferenciada (mitjançant coordenades) arran de la seva coordinació amb el Cadastre, amb petites variacions respecte de les finques adjudicades al projecte anul·lat.

S'han amidat les finques existents en l'actualitat, tenint en compte la realitat física i jurídica i l'existència de tercers de bona fe, sota l'actual sistema de coordenades oficial vigent, i amb els requeriments actuals del Cadastre respecte de la definició de la geometria de les finques, de forma que es constaten petites variacions entre algunes de les finques actuals i la seva inscripció registral actual.

Tot i tenir-se en compte l'estructura de la propietat actual, doncs no existeixen ja les finques aportades al projecte anul·lat per haver-se cancel·lat, i tenint en compte els condicionants jurídics anteriors, el dret de les persones propietàries s'estableix en relació als drets aportats originalment al projecte anul·lat (proporcional a la superfície de les finques originals) en aplicació de l'article 126.1.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), amb les puntualitzacions que s'exposen a l'apartat 3.1.1 Finques aportades. De no ser així, es produiria la paradoxa que persones amb finques actuals amb edificabilitat neta més baixa disposarien de drets molt més elevats que els que disposen de finques amb edificabilitat neta més altes, quan originàriament potser tenien idèntic dret, el que penalitzaria especialment els titulars de sòl del parc productiu amb la clau 22pp3\*.

#### **1.4. Objecte i àmbit del projecte de reparcel·lació**

Aquest projecte de reparcel·lació té per objecte concretar, d'acord amb el que disposen els articles 126 i 127 del TRLU, i els articles del 144 a 150 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant, RLU), l'adjudicació de les finques resultants del procés d'urbanització a les persones propietàries afectades i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Viladecans i altres administracions públiques, d'acord amb les determinacions del planejament, en execució del que disposa la el planejament vigent.

L'àmbit d'aquest Projecte de Reparcel·lació comprèn els terrenys que limiten a sud amb la C-32, a nord amb el ferrocarril, a l'oest, amb el PA-01 i el PA-02 i el límit municipal de Gavà, i a l'est, amb la resta del municipi de Viladecans.

L'àmbit de la reparcel·lació queda precisat en tots els plànols que s'acompanyen amb una línia vermella de traçat continu, que a la llegenda es defineix com a àmbit de la reparcel·lació.

#### **1.5. Situació urbanística: el planejament vigent**

L'ordenació urbanística vigent al sector és la Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del Sector Industrial PPU-01 Ca n'Alemaný (MpPPU-01), que desenvolupa l'àmbit del PPU-01. Aquest document va ser aprovat inicialment el 22 de juny de 2012 i es va publicar l'acord en el BOPB del 28 de juny de 2012, en el Diari El Punt de 27 de juny de 2012, i en la web de l'Ajuntament de Viladecans. Posteriorment, el 29 de novembre de 2012, l'Ajuntament esmentat, va aprovar-lo provisionalment.

Posteriorment, el 30 de gener de 2013, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del Sector Industrial PPU-01 Ca n'Alemaný. La publicació de l'acord així com les normes urbanístiques consten en el DOGC núm. 6.352 de 10 d'abril de 2013.

En la MpPPU-01 de referència es fixa com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i el Consorci urbanístic per al desenvolupament del Parc empresarial d'activitats aeroespacials i de la mobilitat de Viladecans com a administració actuant. En l'actualitat aquest consorci s'anomena Consorci Urbanístic per al desenvolupament dels sectors Ca n'Alemany, Can Sabadell i Serral Llarg, del terme municipal de Viladecans, DELTABCN.

El quadre de superfícies del polígon PPU-01 una vegada efectuades les petites adaptacions esmentades als antecedents jurídics i tècnics és el següent::

Quadre de característiques del sector:

<b>Q1. Qualificacions urbanístiques</b>		
<b>Sòl públic</b>	<b>superfície de sòl</b>	
<b>(descripció)</b>	<b>(m<sup>2</sup> sòl)</b>	<b>(%)</b>
3. Sistema ferroviari	9.586,73 m <sup>2</sup> sòl	2,26%
4. Serveis tècnics	180,17 m <sup>2</sup> sòl	0,04%
5. Xarxa viària	100.471,80 m <sup>2</sup> sòl	
5 *. Reserva de viabilitat no obligada	4.202,99 m <sup>2</sup> sòl	0,99%
6b. Parc urbà	35.093,78 m <sup>2</sup> sòl	8,29%
6b-7b. Parc urbà/Equipament públic com.	23.977,10 m <sup>2</sup> sòl	5,66%
7b. Equipament públic comunitari	42.358,55 m <sup>2</sup> sòl	10,01%
9. Protecció de sistemes generals	22.069,80 m <sup>2</sup> sòl	5,21%
9h. Protecció sistema hídric	10.190,83 m <sup>2</sup> sòl	2,41%
<b>Total sòl públic</b>	<b>248.131,75 m<sup>2</sup> sòl</b>	<b>58,61%</b>
<b>Sòl privat</b>	<b>superfície de sòl</b>	
<b>(descripció)</b>	<b>(m<sup>2</sup> sòl)</b>	<b>(%)</b>
22pp2*. Zona industrial i logística del parc productiu	25.260,84 m <sup>2</sup> sòl	5,97%
22pp3*. Zona industrial del parc productiu	36.175,13 m <sup>2</sup> sòl	8,54%
22pp4. Zona industrial i logística del parc productiu	25.280,08 m <sup>2</sup> sòl	5,97%
22pp5. Zona industrial i comercial del parc productiu	75.387,56 m <sup>2</sup> sòl	17,81%
22pt. Zona terciària del parc tecnològic	13.122,11 m <sup>2</sup> sòl	3,10%
<b>Total sòl privat</b>	<b>175.225,72 m<sup>2</sup> sòl</b>	<b>41,39%</b>
<b>Total sector</b>	<b>423.357,47 m<sup>2</sup> sòl</b>	<b>100,00%</b>

## **2. Finques aportades**

### **2.1. Relació de les persones interessades**

**(Per la seva extensió, veure l'Annex núm. 1 Relació de persones propietàries i interessades)**

#### **2.1.1. Persones propietàries de les finques incloses dins l'àmbit i titulars d'altres drets**

**(per la seva extensió, veure l'Annex núm. 1 Relació de persones propietàries i interessades)**

#### **2.1.2. Administració actuant**

L'Administració actuant d'aquest sector és el Consorci, tal i com es determina en la MpPPU-01, que va ser aprovada definitivament el 30 de gener de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona. La publicació consta en el DOGC núm. 6.352 de 10 d'abril de 2013.

El planejament preveu que l'administració actuant sigui receptora, gratuïtament, del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, lliure de càrregues.

La tramitació d'aquest Projecte de reparcel·lació, serà notificada així mateix, al Consorci esmentat, com a interessat dins de la comunitat reparcel·latòria.

Malgrat l'anterior, es té en compte en aquest Projecte de reparcel·lació que l'Administració actuant ja va ser receptora del sòl esmentat en execució del projecte de reparcel·lació anul·lat i en aplicació del deure de les persones propietàries de cedir gratuïtament el corresponent 10 %, lliure de càrregues d'urbanització, i que aquesta el va transmetre amb posterioritat a tercers de bona fe que constitueixen els titulars actuals.

Així mateix, cal tenir en compte que els terrenys qualificats de sòl públic van ser cedits a les Administracions públiques corresponents, i per tant, ja van ser receptores del sòl públic establert en el planejament objecte d'execució.

### 2.1.3. Quadre resum

Quadre resum de la relació de persones propietàries i persones interessades amb drets de les finques de l'àmbit de reparcel·lació:

<b>Q2. Relació de propietàries i interessades en el polígon</b>	
<b>Propietàries de sòl de titularitat privada</b>	
1	Institut Català del Sòl
2	Parcel Baix SL
3	Clos Belfort SL
4	Finques Sant Climent SL
5	Construsol Empresa de Obras S.R.L
6	Fernández Rangel SL
7	Klausnaus SL
8	SPM Viladecans Mediterrània SL
9	Desconegut 4
10	Desconegut 5
11	Desconegut 6
12	Desconegut 7
13	Desconegut 8
14	Desconegut 9
15	ADIF - Béns patrimonials
16	Fundos 92 SL
17	Papanut SL
18	Fondos Perfectos SL
19	Promcat Alternativa SL
<b>Propietàries de sòl de titularitat pública</b>	
20	Generalitat - DTES
21	ADIF
22	Ajuntament de Viladecans
<b>Titulars d'altres drets reals</b>	
23	RIN, SA
24	Losalse 2000 SL
25	Rodoam SL
26	Dolores López Bastida
27	Rosa López Bastida
28	Josefa Manzanares Fernández
29	Ramon Renau Vergés
30	José Manuel Gil González
31	Jesús Gil González
32	José Javier Esteban Torres
33	María Elena Esteban Torres
34	Francisca González López
35	José Martí Gómez
<b>Administració actuant</b>	
36	Administració actuant

### 2.2. Relació de les finques aportades

Les finques aportades d'aquesta unitat de gestió, així com les persones titulars i la seva superfície, d'acord amb el contingut d'aquest apartat, són les següents:

Q3-Q4. Quadre de titulars i finques aportades				
finca	Sòl privat		clau	m² sòl
22pp2*-1	Fondos Perfectos SL	100,00 %	22pp2*	25.260,84 m²
22pp3*-1	Fundos 92 SL	100,00 %	22pp3*	4.889,27 m²
22pp3*-2	Papanut SL	100,00 %	22pp3*	25.069,56 m²
22pp3*-3	Fundos 92 SL	100,00 %	22pp3*	6.216,30 m²
22pp4-1	Fondos Perfectos SL	100,00 %	22pp4	25.280,08 m²
22pp5-1	Promcat Alternativa SL	73,27 %	22pp5	75.387,56 m²
	Administració actuant	26,73 %		
22pt-1	Institut Català del Sòl	53,55 %	22pt	3.011,36 m²
	Parcel Baix SL	10,22 %		
	Clos Belfort SL	5,23 %		
	Finques Sant Climent SL	5,49 %		
	Fernández Rangel SL	13,19 %		
	Klausnaus SL	12,32 %		
22pt-2	Institut Català del Sòl	100,00 %	22pt	4.075,93 m²
22pt-3	SPM Viladecans Mediterrània SL	100,00 %	22pt	3.018,88 m²
22pt-4	Institut Català del Sòl	43,50 %	22pt	3.015,94 m²
	Construsol Empresa de Obras S.R.L	56,50 %		
Sol públic				
3-1	ADIF	100,00 %	3	2.146,31 m²
3-2	ADIF	100,00 %	3	4.565,40 m²
3-3	ADIF	100,00 %	3	2.262,57 m²
3-4	ADIF	100,00 %	3	612,45 m²
4-1	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	4	29,80 m²
4-2	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	4	29,99 m²
4-3	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	4	30,09 m²
4-4	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	4	30,00 m²
4-5	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	4	30,02 m²
4-6	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	4	30,27 m²
5-1	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	5	93.193,43 m²
5-2	Generalitat - DTES	100,00 %	5	7.278,37 m²
5 *-1	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	5 *	2.582,02 m²
5 *-2	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	5 *	1.620,97 m²
6b-1	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b	12.028,22 m²
6b-2	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b	6.156,73 m²
6b-3	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b	5.603,58 m²
6b-4	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b	3.038,13 m²
6b-5	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b	1.296,70 m²
6b-6	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b	1.223,53 m²
6b-7	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b	853,28 m²
6b-8	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b	853,28 m²
6b-9	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b	452,34 m²
6b-10	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b	3.587,99 m²
6b-7b-1	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b-7b	12.384,14 m²
6b-7b-2	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	6b-7b	11.592,96 m²
7b-1	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	7b	11.270,53 m²
7b-2	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	7b	6.068,77 m²
7b-3	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	7b	3.866,94 m²
7b-4	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	7b	12.786,52 m²
7b-5	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	7b	8.365,79 m²
9-1	Generalitat - DTES	100,00 %	9	2.744,43 m²
9-2	Generalitat - DTES	100,00 %	9	1.585,76 m²
9-3	Generalitat - DTES	100,00 %	9	7,31 m²
9-4	Generalitat - DTES	100,00 %	9	147,12 m²
9-5	Generalitat - DTES	100,00 %	9	2.407,58 m²
9-6	Generalitat - DTES	100,00 %	9	5.921,29 m²
9-7	Generalitat - DTES	100,00 %	9	9.013,82 m²
9-8	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	9	72,22 m²
9-9	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	9	170,27 m²
9h-1	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	9h	658,97 m²
9h-2	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	9h	6.978,04 m²
9h-3	Ajuntament de Viladecans	100,00 %	9h	2.553,82 m²
Total de l'àmbit de la reparcel·lació				423.357,47 m²

Les finques aportades són les relacionades en el quadre precedent i en els plànols núm. 3, 3a, 3b i 3c "Finques aportades" d'aquest Projecte de reparcel·lació.

L'article 126.4.c) TRLU estableix que els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:

a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.7.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

c) En el cas de superfícies de domini públic per determinació de la legislació sectorial, únicament si compleixen el que estableixen les lletres a o b i, a més, experimenten variació en el planejament que calgui executar, de forma que aquest prevegi la compatibilitat del manteniment de l'afectació al domini públic sectorial amb l'establiment d'usos urbanístics mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

Per tant, i d'acord amb l'article 135 del RLU, només participen en el repartiment de beneficis i càrregues les superfícies de domini públic per determinació de la legislació sectorial que experimenten variació en el planejament, atès que han estat qualificades o bé de Xarxa viària (clau 5) o bé de Parc urbà (clau 6b).

La descripció de les finques aportades queda recollida en el Document 2 "Descripció de finques aportades".

Als efectes de garantir el dret a formular al·legacions establert a l'article 53 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, aquesta relació inclou tant les finques aportades del Projecte de reparcel·lació anul·lat com les finques aportades actuals que es corresponen amb les finques registrals que es corresponen amb les parcel·les resultants que han estat descrites en el certificat registral emès pel Registre de la propietat de Viladecans en aplicació del Reial decret 1093/1997 de 4 de juliol pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

## **Veure Document núm. 2 Descripció de finques aportades**

### 3. Definició dels drets i obligacions dels interessats

#### 3.1. Criteris generals

Els criteris generals seguits en aquest projecte de reparcel·lació són els establerts en l'article 126 TRLU i l'article 130 RLU.

##### 3.1.1. Finques aportades

D'acord a la legislació vigent els drets de les persones propietàries dins de la reparcel·lació són proporcionals a la superfície de les finques aportades. En conseqüència, tots els terrenys inclosos dins del polígon d'actuació es valoren uniformement, és a dir, d'acord amb un mateix valor unitari d'acord amb els criteris establerts per la legislació vigent.

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells, de conformitat amb l'article 132.2 del RLU.

Els criteris de valoració de les finques aportades són els que estableixen els articles 40 i 41 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (en endavant, TRLS) que regula la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues:

*Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*

*1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.*

*2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.*

*Artículo 28. Régimen de la valoración.*

*La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:*

*a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.*

*b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.*

Per a calcular el valor urbanístic del sòl s'ha emprat la metodologia de càlcul del valor residual definida en l'article 22.3 i 22.4 del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret 1491/2011 de 24 d'octubre (en endavant RVLS).

El valor del sòl en l'àmbit de la reparcel·lació es determina pels drets i les obligacions definits pel planejament i la Llei. Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre els ingressos, que s'obtenen de la venda de finques urbanitzades, i les despeses necessàries per a la seva obtenció.

Valor urbanístic del sòl = Ingressos - Despeses

El valor dels ingressos, que es correspon a l'aprofitament del sector, s'obtindrà de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

Les despeses a considerar són els costos d'urbanització i les despeses de gestió. A més, s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions, cas que n'hi hagi. Els costos d'urbanització s'obtenen de les dades contingudes en el Projecte d'urbanització del PPU-01 que es tramita simultàniament a aquest projecte de reparcel·lació.

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció de projectes (planejament general, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació, etc.), per les direccions d'obra i per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

En tot procés productiu, com el procés de transformació del sòl, ha d'existir un rendiment que justifiqui la viabilitat econòmica de l'operació. En els processos de transformació de sòl, el valor en venda és l'expressió final d'aquest procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses que intervenen al llarg de tot el procés de transformació del sòl.

Com a conseqüència de considerar les taxes lliures de risc i prima de risc que estableix el RVLS, es desprèn que, conceptualment:

$$\text{Valor urbanístic del sòl} = \text{Ingressos} - (\text{despeses} + \text{rendiment})$$

essent les despeses els costos d'urbanització més les indemnitzacions més les despeses de gestió, i el rendiment, el derivat de l'aplicació de la taxa lliure de risc i la prima de risc.

S'ha de tenir en compte que en aquest cas l'administració actuant és la receptora del percentatge d'aprofitament urbanístic del 10%, lliure de càrregues d'urbanització, per tant, lliure del càrrec del 10% de les despeses. Conceptualment:

$$\text{Valor urbanístic del sòl} = (\text{ingressos} \times 0,90) - (\text{despeses}) - (\text{rendiment} \times 0,90)$$

D'acord amb els criteris exposats, el valor urbanístic del sòl es calcula d'acord amb el que estableix el RVLS.

Tanmateix, aquest projecte es redacta en execució de sentència i en un àmbit on ja s'ha produït un repartiment de beneficis i càrregues, la transformació física i jurídica de les finques d'origen, la urbanització del sector, i la transmissió per part dels adjudicataris originaris de la gran majoria del sòl d'aprofitament corresponents a les finques resultants de l'anterior projecte de reparcel·lació, ara anul·lat, a tercers de bona fe.

Per aquests motius, es considera adient mantenir els drets aportats al projecte de reparcel·lació anul·lat pels diferents titulars de sòl, ja que d'altra forma, essent els drets proporcionals a la superfície de les actuals finques aportades es produirien greus perjudicis a uns o altres titulars, per raó d'haver-se repartit ja l'aprofitament amb diversos coeficients d'edificabilitat nets d'acord al planejament, dels que resulten diferents intensitats de l'edificació i cap relació directa entre superfície de sòl actual i drets aportats.

Cal tenir en compte, però, que els titulars actuals coincideixen només en part amb els titulars del projecte anul·lat, ja que en la major part de l'àmbit les finques resultants d'aquell projecte s'han transmès. Per poder determinar els drets dels titulars actuals, sent en part diferents dels anteriors, cal determinar quina proporció (íntegra, o parcial) dels drets dels titulars originaris és la que es correspon amb la seva adjudicació transmesa als actuals titulars. En alguns casos els titulars han transmès la totalitat de la seva adjudicació. En altres casos, els titulars originals han transmès part de la seva adjudicació però conserven la resta.

Així, es presenten els següents 3 casos:

- 1) Titulars que no han transmès la seva adjudicació: es mantenen al seu favor els seus drets aportats al projecte de reparcel·lació anul·lat.
- 2) Titulars que han transmès la totalitat de la seva adjudicació a un tercer de bona fe: es mantenen els drets dels titulars originals a favor de l'actual titular.

- 3) Titulars que han transmès part de la seva adjudicació però conserven finques adjudicades en l'àmbit: es determina quina part dels drets originals va donar dret a l'adjudicació transmesa, i aquests drets es tenen en a favor del titular actual, mentre que el titular original conserva la resta de drets aportats originalment.

Com s'ha indicat anteriorment, als efectes de garantir el dret a formular al·legacions establert a l'article 53 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, aquest Projecte de reparcel·lació inclou tant els propietaris i interessats que formaven part de la comunitat reparcel·latòria del Projecte de reparcel·lació, com el que consta en el certificat registral emès pel Registre de la propietat de Viladecans, amb la sol·licitud de l'anotació de l'article 5 del Rial decret 1097/1997 de 4 de juliol, pel que 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, d'aquesta manera, es garanteix la possibilitat de presentar escrits d'al·legacions, i en el seu cas, recursos administratius i contenciosos-administratius, per aquells propietaris i interessats anteriors a aquesta tramitació, i que van ser afectats pel Projecte de reparcel·lació anul·lat, com els recurrents en el procediment judicial de la sentència objecte d'execució, així com els actuals propietaris i interessats que formen part de la comunitat reparcel·latòria actual.

S'ha de tenir present que tant la legislació vigent actualment com la del moment de l'aprovació del projecte de reparcel·lació anul·lat permeten variacions entre drets aportats i adjudicats de fins a un 15 %. Per aquest motiu, les adjudicacions del projecte anul·lat provenien d'una banda per l'aportació de drets a causa de la superfície de sòl aportada amb dret a aprofitament, mentre que d'una altra banda era deguda a la compensació pels excessos o defectes d'adjudicació. Així, s'han tingut en compte també els excessos i defectes de cadascuna de les adjudicacions originals del projecte de reparcel·lació anul·lat per determinar quina part d'aquestes provenia d'un excés o defecte d'adjudicació, i quina dels drets aportats. En els casos que l'adjudicatari original tenia un excés o defecte d'adjudicació i ha transmès part de la seva adjudicació però conserva la resta, s'ha repartit l'excés o defecte de forma proporcional al valor de les seves adjudicacions.

En el cas que la titularitat actual es correspongui amb més d'una adjudicació del projecte anul·lat, s'acumulen en el nou titular la suma individuals dels drets corresponents determinats de la forma com s'ha exposat als paràgrafs immediatament anteriors.

### 3.1.2. Finques resultants

D'acord amb l'article 126 del TRLU, "les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament al polígon d'actuació que es tracti, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les finques resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 TRLU".

Els valors unitaris per als diferents usos de les finques resultants que s'han aplicat en aquesta reparcel·lació respecten les determinacions que s'estableixen en el TRLU. En particular, i tenint en compte que és un projecte de reparcel·lació en execució de sentència, s'han valorat les finques resultants tenint en compte les conclusions de *l'Anàlisi dels valors del sòl urbanitzat del sector industrial PPU-01 Ca n'Alemany del municipi de Viladecans referits a data de juny de 2013, que s'acompanya com a annex núm. 4 a aquest projecte*, com es desenvolupa a l'apartat 3.3.1 Càlcul dels ingressos.

S'han tingut en compte les circumstàncies següents:

- Usos
- Intensitat dels usos
- La rigidesa a la demanda de cadascun d'ells
- L'ur localització
- La repercussió admissible del valor de la urbanització

La unitat de valor considerada, als efectes previstos a l'art. 36.2, tercer paràgraf, del RLU, ha estat la de la moneda en curs legal, l'euro, per la qual cosa una unitat d'aprofitament es correspon a una unitat de valor essent aquesta, al seu torn, igual a l'euro:

1 unitat d'aprofitament  $\equiv$  1 unitat de valor  $\equiv$  1 euro

Tots els rendiments estan referits a aquesta unitat.

### 3.1.3. Deures de les persones propietàries

Les indemnitzacions que corresponguin a les persones titulars pels vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament, tenen la consideració de despeses d'urbanització.

Les despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en aquest punt, així com les indemnitzacions a possibles ocupants o projectes d'expropiació de terrenys necessaris situats fora de l'àmbit, si s'escaigués, aniran a càrrec de totes les persones propietàries.

Les quotes que es derivin de les despeses d'urbanització seran abonades per les persones titulars a l'Administració actuant, d'acord amb l'article 120.5 del TRLU, en proporció al valor de les finques resultants adjudicades.

L'article 122.1 del TRLU i l'article 141 del RLU, preveuen que es puguin efectuar pagaments dels costos d'urbanització mitjançant lliurament de terrenys a favor de l'òrgan urbanístic actuant, tot establint un percentatge com a repercussió del cost de les obres d'urbanització (incloses les despeses de gestió) sobre el valor dels solars resultants, un cop urbanitzats.

Per tant, segons allò esmentat, les persones propietàries de les finques poden proposar a l'Administració actuant la substitució de l'obligació del pagament de les despeses d'urbanització a canvi de la cessió d'una part dels seus drets en forma de terrenys edificables. Aquesta decisió voluntària de no contribuir en els costos, no aportant el capital que els pertoca i, per tant, no assumint el risc associat, implica que tampoc poden tenir dret al rendiment que generarà l'operació en la part corresponent als costos no sufragats.

En aquest cas concret de no participació en les despeses del polígon, el que aporta cadascú a la reparcel·lació s'haurà de mesurar en termes econòmics. Concretament, les persones propietàries aporten el sòl, el valor unitari del qual és el que s'ha obtingut a partir del càlcul del valor urbanístic, i l'òrgan urbanístic actuant o empresa urbanitzadora haurà d'aportar el cost de les obres d'urbanització, despeses de gestió i indemnitzacions, cas que n'hi hagi, que li correspondrien al propietari que no col·labora en les despeses, en funció dels seus drets inicials.

Per tot l'anterior, les persones propietàries que no participin en les despeses del polígon i que per tant no assumeixin el risc associat, no podran tenir dret al rendiment en la part corresponent als costos no sufragats. Si es sostreu de l'expressió anterior el rendiment, s'obté un valor diferent del valor en venda, que anomenarem valor a efectes de reparcel·lació o valor de drets a repartir, que serà igual a la suma del valor del sòl brut més el de les despeses, que s'aplicarà únicament a efectes de reparcel·lació.

Valor a efectes de reparcel·lació = Valor drets = Valor de sòl brut + Valor de les despeses.

En ser el valor dels drets la suma del valor del sòl més el valor de les despeses, en el cas que aquestes últimes les pagui un tercer (l'empresa urbanitzadora), el valor de la part de finques resultants que resten en poder del propietari és equivalent al valor del seu sòl aportat:

Valor de les finques per al propietari = Valor del sòl brut

Valor de les finques per a l'empresa urbanitzadora = Valor de les despeses

El valor de les finques resultants adjudicades a cada propietari mantenen sempre proporció amb el valor de les finques aportades. Així, quan es realitza una dació de sòl en pagament de despeses, les persones propietàries obtenen unes finques resultants de valor equivalent.

El percentatge de participació de les persones propietàries vindrà determinat pel sòl aportat:

$$\% \text{ Aportació propietaris/es} = \frac{\text{Valor del sòl aportat}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 = \% \text{ drets sobre finques resultants}$$

El percentatge de participació de l'empresa urbanitzadora vindrà determinat per la seva contribució al pagament de despeses:

$$\% \text{ Aportació empresa urb.} = \frac{\text{Valor despeses}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 = \% \text{ drets sobre finques resultants}$$

De l'anàlisi de l'expressió anterior es desprèn que el valor de les finques en el cas de les dacions de sòl és equivalent al seu valor d'aportació, és a dir al valor del sòl brut.

S'ha de tenir en compte que en el cas d'aquest Pla parcial del PPU-01, s'ha de descomptar el 10% de cessió obligatòria i lliure de càrregues a l'administració urbanística actuant, essent l'expressió:

$$\text{Valor drets} \times 0,90 = \text{Valor de sòl brut} + \text{Valor despeses}$$

A efectes del càlcul, per mantenir els percentatges d'aportació de cada una de les parts, cal aconseguir un coeficient que ens permeti, a partir dels valors en venda emprats en el càlcul del valor urbanístic, obtenir el valor de drets (valor únicament a efectes de reparcel·lació).

$$\text{Valor a efectes reparcel·lació} = \text{Valor drets} = \frac{\text{Valor de sòl brut} + \text{despeses}}{0,90}$$

$$\text{Coeficient de transformació del valor de venda a valor de drets} = \frac{\text{Valor drets}}{\text{Valor de venda}}$$

Cal remarcar que aquesta transformació dels valors en venda no suposa, per a qui col·labori en la reparcel·lació efectuant el pagament corresponent dels costos que li pertoqui, cap canvi en la seva adjudicació.

Cal precisar que en tractar-se d'un projecte de reparcel·lació sobre un àmbit ja transformat en el seu normal desenvolupament urbanístic, les obres d'urbanització ja s'han dut a terme, i les quotes d'urbanització s'han girat i satisfet (amb l'excepció d'un titular de sòl), incloent les indemnitzacions a càrrec de la comunitat. Per aquest motiu, es mantenen les despeses previstes al projecte de reparcel·lació anul·lat tant pel que fa a obres d'urbanització, gestió urbanística i indemnitzacions (a excepció de la indemnització esmentada anteriorment per l'Operació Jurídica Complementària d'ADIF, en endavant OJC) en tant que no s'havia tramitat el compte de liquidació definitiu, i serà mitjançant els saldos entre el compte de liquidació d'aquest projecte i les quotes ja satisfetes resultants de l'anterior compte de liquidació, que es determinaran les obligacions pendents de cada titular, amb saldos positius o negatius segons el cas.

#### 3.1.4. Valors i sistema de càlcul

La major part dels valors dels quadres i càlculs del Projecte de reparcel·lació estan expressats únicament amb dos decimals, entre ells els valors de repartiment de beneficis i càrregues entre els diferents propietaris.

Aquests valors, però, estan extrets d'un programa de càlcul que treballa amb més de deu decimals, la qual cosa garanteix una major precisió en el càlcul i evita desviacions aritmètiques derivades de l'acumulació de les nombroses operacions del programa.

És per aquest motiu que la comprovació manual del resultat de les operacions, adoptant els valors expressats únicament amb dos decimals, pot diferir lleugerament respecte el valor total recollit al projecte. Cal dir que, en aquests casos, l'Administració actuant assumeix aquests decimals d'euro dels imports que es puguin desviar del sumatori total.

## 3.2. Criteris de càlcul del valor urbanístic del sòl

### 3.2.1. Mètode de càlcul

Per al càlcul del valor urbanístic del sòl s'utilitzarà el mètode residual d'acord amb els criteris definits en els apartats 3 i 4 de l'article 22 del Reglament de Valoracions de la llei de Sòl.

*Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

*3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

*Siendo:*

*V<sub>So</sub> = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*V<sub>S</sub> = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*

*TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*

*PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*

*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

*4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

### 3.2.2. Quantificació dels ingressos

Els ingressos s'obtidran de la venda de parcel·les urbanitzades. Per a determinar el seu valor cal ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que el planejament urbanístic assigna al sòl, segons el que s'ha explicat anteriorment.

### 3.2.3. Quantificació de les despeses i del rendiment

D'acord amb el que determina l'article 127 del RLU les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació han d'assumir les càrregues d'urbanització que estableix l'article 120 del TRLU.

Aquestes càrregues s'agrupen de la següent manera:

- Obres d'urbanització
- Indemnitzacions
- Despeses de gestió

#### - Obres d'urbanització

El costos de les obres d'urbanització d'aquest instrument de gestió són els definits en el projecte d'urbanització del PPU-01 que es tramita simultàniament a aquest projecte de reparcel·lació. A més a més, per tal de millorar l'accés a l'àmbit de Ca n'Alemaný des del seu extrem oest, l'Ajuntament de Viladecans, el Consorci i l'INCASÒL el 12 de setembre de 2012 van formalitzar un conveni (que s'adjunta com a Annex núm. 2), que va ser sotmès al corresponent tràmit d'informació pública, d'acord amb l'article 104 TRLU, en virtut del qual s'executarà una passarel·la per a vianants i bicicletes situada entre el carrer Llobatona i el carrer de l'Agricultura. El cost real d'execució d'aquesta passarel·la se sufragarà amb càrrec a les previsions econòmiques actuals del compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació del PA-01 i el diferencial del cost d'urbanització no assumit pel PA-01 es repercutirà amb càrrec a les comunitats reparcel·latòries del PA-02 i del PPU-01, en tant que aquesta passarel·la també suposarà una millora important en l'accés a aquests àmbits des del mateix terme municipal de Viladecans. Aquesta repercussió, en el seu cas, s'efectuarà en proporció a la superfície de sòl privat del PA-02 i del PPU-01 que s'estima aproximadament en un 4,49 % aproximat del cost total d'execució de la passarel·la, pendent del corresponent projecte constructiu.

Així doncs, s'estableixen dues repercussions a assumir pel PPU 01. Per una banda el 87,23% del diferencial del cost de la passarel·la de connexió entre el carrer Llobatona amb el vial número 2 del sector PPU 01 que no ho assumeixi el PA 01. Per una altra banda, i només en cas que sigui necessari, el 87,23% de les obres de drenatge que s'executin.

Cal indicar que aquesta previsió de costos és susceptible de variacions, ja que el procés urbanístic és un procés llarg en el temps on intervenen múltiples factors, el que pot comportar canvis en funció de les variables i del detall de què es disposa en cada moment.

Les obres d'urbanització s'organitzen de la següent manera:

- Obres d'Urbanització
  - Xarxes de subministrament, distribució i evacuació.
  - Vialitat, aparcaments, transport públic i serveis urbans
  - Depuració d'aigües residuals
  - Enderrocs
  - Detalls de vialitat, xarxes, zones verdes, mobiliari i enllumenat
  - Senyalització vertical i horitzontal
- Obres singulars
  - Obres de fàbrica (ponts, murs de contenció, etc.)
  - Estacions depuradores
- Obres fora sector
  - Connexió de serveis
  - Vialitat necessària per connectar el sector

D'acord amb el que estableixen els articles 120 i 126.1.f) del TRLU, i l'apartat 3r. de l'article 22 del Text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, (en endavant, TRLS), el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants. Tots aquests elements es valoren amb independència del sòl i s'haurà d'abonar el seu import a càrrec al projecte, als propietaris interessats en concepte de despeses d'urbanització.

Per altra banda, l'article 22.3 del TRLS disposa que les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions en sòl rural, es valoraran amb independència dels terrenys, sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la seva valoració, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no hagin estat tinguts en compte en la valoració esmentada pel seu caràcter de millores permanents.

En conseqüència, només es valoren aquells vols indemnitzables per raó de la seva incompatibilitat amb el planejament vigent.

Vols agrícoles	Plantacions (arbrats, collites) Recs, pous, basses, etc. Murs de pedra, marges, tancaments agrícoles
Edificacions	Edificacions incompatibles amb el planejament que canviïn la seva titularitat.
Activitats	Extinció d'activitat econòmica Trasllat forçós
Drets reals	Arrendaments
Drets de reallotjament	Despeses derivades de l'efectivitat del dret de reallotjament

El Document 4 incorpora l'informe amb les valoracions detallades d'aquells conceptes indemnitzables que són incompatibles amb el planejament.

Per al càlcul de les indemnitzacions, d'acord amb l'article 131.1 del RLU, la data de referència de les valoracions es correspon a la data d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació, amb la puntualització que atès que aquest projecte es redacta el 2025 però en execució de sentència per l'anul·lació de l'anterior, aprovat inicialment el 2013, es mantenen les valoracions per indemnitzacions, que ja es van satisfer i que en l'actualitat com és lògic, no existeixen per raó d'haver-se transformat l'àmbit urbanísticament completament. D'altra forma els valors de les despeses a càrrec de la comunitat seria diferent del compte de liquidació del projecte anul·lat, el que comportaria diferències per aquest motiu en tot el càlcul de liquidacions individuals.

L'import d'aquestes indemnitzacions és el que efectivament es va satisfer als seus titulars al projecte aprovat definitivament, ara anul·lat. Difereix lleugerament de les previstes al document per l'aprovació inicial perquè per una banda es va produir un lleu augment d'elles per l'actualització de valors per haver transcorregut més de 6 mesos entre l'aprovació inicial i definitiva (juny 2013 vs març 2014), i per una altra banda, per l'augment degut a l'acord transaccional en relació al trasllat de l'activitat de l'empresa RIN SA, que consta a l'expedient administratiu corresponents.

Els titulars originals que en l'actualitat no disposen de sòl aportat apareixen al compte de liquidació definitiva com a altres interessats, amb l'import de la indemnització corresponent. Per als titulars originals que conserven sòl aportat, l'import esmentat de les indemnitzacions s'incorpora al compte de liquidació com a import a rebre. Mitjançant el corresponent saldo amb el compte de liquidació definitiu del projecte anul·lat i les quotes efectivament satisfetes, es porta a terme el càlcul del saldos individuals, ja siguin positius, negatius, o neutres, segons resulti.

#### - Despeses de gestió

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. Aquestes despeses s'agrupen segons les diferents figures urbanístiques a tramitar, grup de tasques a realitzar i seguint l'ordre cronològic d'aquest procés.

Els grups per valorar les despeses de gestió són els següents:

- Planejament
- Gestió urbanística
- Projectes d'obres d'urbanització
- Direcció d'obres d'urbanització

Dins de cada grup es detalla la quantitat de documents necessaris per a la seva tramitació i les despeses corresponents a la direcció integrada del procés urbanístic (DIP).

Els treballs de direcció integrada del procés urbanístic (DIP) inclouen totes les despeses tècniques i administratives derivades de la necessitat de coordinar els diferents departaments implicats amb les diferents administracions o ens sectorials afectats, així com les tasques de preparació de procediments, administració, revisió, activació i assistències tècniques, per al compliment del procés urbanístic, d'acord amb les previsions econòmiques i amb el nivell de qualitat necessari pel compliment de la finalitat de cadascun dels processos que conformen l'execució urbanística.

La valoració de les despeses corresponents a cada figura urbanística inclou els costos de contractació, la part de defensa jurídica, la redacció de les modificacions i els costos de publicació.

- Planejament:

Aquest apartat inclou la valoració de totes les tasques executades que han estat necessàries per assolir l'aprovació definitiva dels diferents documents de planejament.

El procés de transformació del sòl, en la seva fase de planejament, comprèn la redacció, tramitació i aprovació de les diferents figures de planejament determinades per la legislació vigent en matèria urbanística així com les tasques corresponents a la seva gestió i coordinació tal com es detalla al quadre següent:

Planejament general	Modificacions del planejament general del municipi
Documentació ambiental	El contingut de la documentació ambiental dependrà de l'abast del document de planejament
Estudis	Avaluació de la mobilitat generada Avaluació econòmica i financera Aixecaments topogràfics Estudi d'inundabilitat Prospecció arqueològica (quan escaigui)
Direcció integrada del procés urbanístic · DIP ·	

- Gestió urbanística:

Aquest apartat inclou la valoració de totes les tasques executades i previstes per executar necessàries per assolir l'aprovació definitiva dels diferents documents de gestió urbanística.

El procés de transformació del sòl, en la seva fase de gestió urbanística, comprèn la redacció, tramitació i aprovació de les diferents figures de gestió urbanística determinades per la legislació vigent en matèria urbanística així com les tasques corresponents a la seva gestió i coordinació tal com es detalla al quadre següent:

Documents de gestió urbanística	Projecte de reparcel·lació Modificacions / operacions jurídiques complementàries (quan escaiguin) Notificacions / inscripcions al Registre de la Propietat / notari / publicacions Convenis urbanístics (de planejament, gestió i obres) Projectes d'expropiació (quan escaiguin)
---------------------------------	---

Gestió d'obres	Cobrament de quotes d'urbanització (provisional i definitiva) Projecte de liquidació definitiva
Estudis	Valoracions d'indemnitzacions Amidament de finques
Direcció integrada del procés urbanístic · DIP ·	

La gestió d'obres inclou les despeses del seguiment i liquidació de les quotes urbanístiques.

Les tasques del seguiment i la liquidació de les quotes urbanístiques preveuen el compte de liquidació definitiva, l'emissió de factures, el seguiment de la comptabilitat corresponent, les notificacions, la negociació dels pactes d'ajornament i la prestació de garanties suficients, la negociació i gestió de les possibles permutes - dacions de sòl en pagament de despeses d'urbanització - que es puguin demanar, així com les possibles despeses complementàries com a conseqüència que algun dels propietaris no efectuï el pagament de les corresponents quotes d'urbanització de manera voluntària, i per tant l'administració actuant, hagi de recórrer, bé a la via de constrenyiment, bé, si s'escau, a la via judicial.

En aquest apartat s'inclouen també les despeses de notaris, registradors, així com les llicències, taxes i publicacions que pugui comportar tot el procés, si escau.

#### - Projectes d'obres d'urbanització:

Aquest apartat inclou la valoració de totes les tasques executades i previstes per executar necessàries per assolir l'aprovació definitiva de Projecte d'urbanització del PPU-01.

El procés de transformació del sòl, en la seva fase de planejament i gestió urbanística, comprèn la redacció, tramitació i aprovació del Projecte d'obres d'urbanització així com les tasques corresponents a la seva gestió i coordinació tal com es detalla al quadre següent:

- Projecte d'Urbanització      Projecte executiu de les obres d'urbanització  
Visats professionals, quan escaiguin
- Altres projectes              Projecte de xarxa elèctrica  
Projectes d'obres singulars (Ponts, Estació depuradora d'aigües residuals, etc.)  
Projectes constructius de Plans especials d'obres fora sector.  
(quan escaigui)
- Estudis                          Aixecaments topogràfics (replanteig / afitaments / as built)  
Estudis geotècnics/ geològics
- Direcció integrada del procés urbanístic · DIP ·

#### - Direcció d'obres d'urbanització:

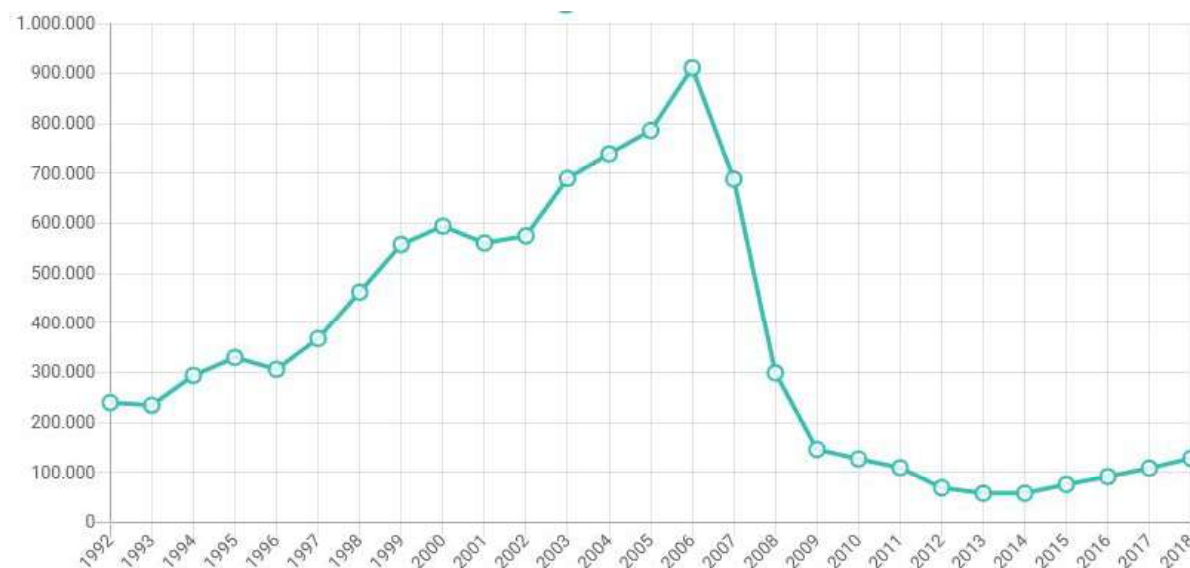
Aquest apartat inclou la valoració de totes les tasques previstes necessàries per executar la direcció de les obres d'urbanització del sector.

El procés de transformació del sòl comprèn les següents tasques:

- Direcció d'obres d'urbanització      Director d'obres  
Control d'obra  
Gestió econòmica, d'execució i contractació  
Coordinador de seguretat i salut  
Vigilància ambiental
- Direcció d'espais lliures              Adjunt de jardineria  
Vigilància ambiental



El 2013, però, era difícil copsar tant com era el mercat immobiliari com també com seria l'evolució dels valors dels béns immobles a curt o mig termini doncs la producció havia pràcticament desaparegut com a conseqüència del col·lapse en la demanda immobiliària. Com a mostra, el 2013 el nivell de visats professionals es van situar al voltant d'un 6 % (15 vegades menys) del nombre de visats professionals que 7 anys abans i el valor més baix en la sèrie que comença el 1992 i fins a l'actualitat.



Nombre de visats 1992-2018. Font: Ministeri de Transports i de Mobilitat Sostenible

En aquest marc, les mostres de mercat, habitualment anuncis que denoten la voluntat de vendre i el nivell de preu desitjat i que en un mercat sa i amb transaccions indiquen els valors que l'oferta considera adequat per transmetre els béns, tenen un valor força baix doncs per l'esmentada desaparició de la demanda, els anuncis no es traduïen en transaccions, que eren molt escasses.

Davant d'una situació excepcional en el normal funcionament del mercat immobiliari on les mostres de 2013 proveeixen d'informació de baixa qualitat per a la formació de preus, la informació provinent de transaccions reals i a més situades o bé dintre del mateix àmbit de Ca n'Alemany o bé en la seva àrea de referència, adquireix una nova dimensió de gran relleu en comparació amb l'escàs valor dels anuncis – mostres.

D'aquesta forma, es desprenen de l'esmentat informe els següents valors de repercussió, referits a juny de 2013, data de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació anul·lat, per als diferents usos – claus urbanístiques d'aquest projecte de reparcel·lació:

Zona	22pp2*	22pp3*	22pp4	22pp5	22pt
Valor unitari	222 €/m <sup>2</sup> st	222 €/m <sup>2</sup> st	222 €/m <sup>2</sup> st	471 - 498 €/m <sup>2</sup> st	392 - 443 €/m <sup>2</sup> st

Tanmateix, per la transacció coneguda de la clau 22pp5 es considera adient prendre la banda baixa del rang de l'informe ja que els pagaments s'efectuaven en nombrosos terminis al llarg de 10 anys, de la qual cosa es desprèn que d'haver-se efectuat la transacció d'una sola vegada, el seu preu de venda hauria estat menor, en tractar-se a tots els efectes d'un pagament a termini amb menor valor present que la suma dels seus pagaments, per l'efecte del valor del diner en el temps.

En canvi, per la clau 22pt, on no s'ha produït cap transacció a diferència de la resta de claus, cal descartar el valor proposat pel pèrit de part en el procediment que va comportar l'anul·lació de l'anterior projecte de reparcel·lació de 534,58 €/m<sup>2</sup> st, doncs és superior inclús als 470,12 €/m<sup>2</sup> st que es van estimar al projecte anul·lat quan es té constància que no hi ha hagut cap transacció en els 11 anys transcorreguts malgrat els diversos esforços per comercialitzar aquest sòl inclús a valor inferior, del que se segueix que si a 470,12 €/m<sup>2</sup> st no s'ha trobat comprador, només en un món de l'absurd el seu valor real podria ser en realitat encara superior; i en canvi es considera adient adoptar el valor proposat per la pèrit judicial, la Sra. M<sup>a</sup> Àngels Negre, de 442,70 €/m<sup>2</sup> st que es troba dintre de la forquilla proporcionada per l'informe de valoracions d'aquest projecte i que de forma raonable és inferior al valor de 470,12 €/m<sup>2</sup> st del projecte anul·lat.

Així, els valors de repercussió adoptats en la redacció d'aquest projecte resulten els següents:

D'acord a les conclusions de l'estudi de valors esmentat, que s'acompanya com a annex núm. 5 i es basa entre d'altres en transaccions reals de l'àmbit, els valors de repercussió per cadascuna de les considerats són els següents:

Q7. Ponderació de valors	
Valor unitari màxim del sector:	471,00 €/m <sup>2</sup> st

Identificació dels diferents usos del sòl en sòl privat		Valor ús	
clau	ús de sòl / sostre	coeficient homogenitzador	valor unitari ús
22pp2*. Zona industrial i logística del parc productiu	I1. Industrial - tipus 1	0,47	222,00 €/m <sup>2</sup> st
22pp3*. Zona industrial del parc productiu	I2. Industrial - tipus 2	0,47	222,00 €/m <sup>2</sup> st
22pp4. Zona industrial i logística del parc productiu	I3. Industrial - tipus 3	0,47	222,00 €/m <sup>2</sup> st
22pp5. Zona industrial i comercial del parc productiu	I4. Industrial - tipus 4	1,00	471,00 €/m <sup>2</sup> st
22pt. Zona terciària del parc tecnològic	T1. Terciari - tipus 1	0,94	442,70 €/m <sup>2</sup> st

Aquests valors unitaris tenen en compte les circumstàncies concretes de cada ús del sòl pel que fa als seus tipus d'ús, intensitat d'ús, rigidesa de la demanda, localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització, de conformitat a l'aplicació del TRLU i del RLU. Càlcul de les despeses

### 3.3.2. Càlcul de les despeses

#### - Despeses d'urbanització

Q5. Despeses d'urbanització del sector PPU-01 Ca n'Alemany	
Obres d'urbanització	Imports
Obres d'urbanització del sector	26.763.807,27 €
Pressupost d'execució material (PEM)	26.763.807,27 €
Despeses generals ( 13% PEM)	3.479.294,94 €
Benefici industrial ( 6% PEM)	1.605.828,44 €
Pressupost d'execució per contrata (PEC)	31.848.930,65 €
Despesa avançada pont carrer Agricultura	2.821.630,09 €
Pressupost per al coneixement de l'administració (PCA)	34.670.560,74 €
Indemnitzacions	
Construccions i instal·lacions	575.371,09 €
Plantacions	3.469,70 €
Activitats	1.020.414,37 €
OJC	142.769,51 €
Total indemnizacions	1.742.024,68 €
Despeses de gestió	
Planejament	717.660,67 €
Gestió urbanística	885.397,40 €
Projectes d'obres d'urbanització	1.183.319,15 €
Direcció, control i gestió d'obres d'urbanització	1.263.606,32 €
Total despeses de gestió	4.049.983,54 €
Cost de transformació del sòl	40.462.568,96 €

Les despeses d'urbanització previstes són de 31.848.930,65 €. Aquestes despeses inclouen la part proporcional de la passarel·la que enllaça el carrer Llobatona amb el vial 2 del sector. Això és així perquè per tal de millorar l'accés a l'àmbit de Ca n'Alemany des del seu extrem oest, l'Ajuntament de Viladecans, el Consorci i l'Institut Català del Sòl van signar un conveni el 12 de setembre de 2012, d'acord amb l'article 104 TRLU, en virtut del qual s'executarà una passarel·la per a vianants i bicicletes i vehicles de servei situada entre el carrer Llobatona i el carrer de l'Agricultura, que s'adjunta com a Annex núm. 2.

El cost real d'execució d'aquesta passarel·la se sufragarà amb càrrec a les previsions econòmiques actuals del compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació del PA-01, i el diferencial del cost d'urbanització no assumit pel PA-01 es repercutirà amb càrrec a les comunitats reparcel·latòries del PA-02 i del PPU-01, en tant que aquesta passarel·la també suposarà una millora important en l'accés a aquests àmbits des del mateix terme municipal de Viladecans. Aquesta repercussió, en el seu cas, s'efectuarà en proporció a la superfície de sòl privat del PA-02 i del PPU-01.

Així mateix, aquestes despeses d'urbanització inclouen el cost en concepte de contribució a l'adequació de sanejament de les aigües residuals generades per aquest nou desenvolupament urbanístic, el qual es troba repercutit de forma proporcional als m<sup>2</sup> de sostre de les parcel·les resultants incloses dins l'àmbit d'aquest Projecte de reparcel·lació.

La càrrega d'urbanització de les obres de drenatge, es repercutirà en proporció a la superfície de sòl d'aprofitament privat del PA-02 i del PPU-01, i que s'estima en un 87,23% pel sector PPU-01.

Pel que fa a les despeses avançades que s'inclouen als costos d'urbanització del PPU01 de Ca n'Alemany, són les que corresponen als dos ponts del carrer Agricultura, amb un import de 2.821.630,09 €.

La despesa avançada a l'any 1995 per l'Incasòl, amb un import de 2.563.277,37 €, actualitzada amb l'IPC a març de 2013 suposa un import de 4.152.509,34 €. El 67,95 % d'aquesta quantitat, es correspon a la part de l'obra avançada que és manté dels dos ponts del carrer Agricultura i és necessària per tal de poder garantir la connectivitat de l'àmbit amb la xarxa viària que l'envolta, i donar els accessos necessaris al sector.

S'ha de fer constar que les obres d'urbanització esmentades ja han estat executades, atès que el projecte es redacta en execució de sentència per raó d'haver-se anul·lat l'anterior. Com a diferència principal respecte de l'anterior previsió de despesa, s'ha de considerar que en execució de sentència, i tal com s'ha indicat anteriorment, el 2019 es va tramitar per part de l'Ajuntament de Viladecans una Operació Jurídica Complementària (en endavant OJC) per la qual es valorava en 142.769,51 € l'import a rebre per ADIF en concepte de defecte d'adjudicació. Per aquest motiu, es fa constar aquesta indemnització com a import addicional al considerat al projecte anul·lat, de forma que les despeses totals ascendeixen a 40.462.568,96 € en comptes dels 40.319.799,45 € del projecte anul·lat.

## - Indemnitzacions

A continuació es fan constar les indemnitzacions per vols incompatibles i per defecte d'adjudicació a causa de l'OJC a favor d'ADIF, tant pels titulars de sòl actual com pels titulars originals, que en aquest quadre es troben sota l'epígraf titulars d'altres drets reals. Coincideixen amb les establertes definitivament al projecte de reparcel·lació anul·lat amb excepció de la indemnització a favor d'ADIF i es mantenen a favor dels seus titulars originals quan aquests han transmès tota la seva adjudicació, per poder efectuar els saldos corresponents sense afectar a nivell de despesa entre el projecte anul·lat i aquest que el substitueix.

Q4. Indemnitzacions		
Sòl de titularitat privada		
	persones propietàries	indemnitzacions
	(identificació)	(euros)
	Institut Català del Sòl	44.668,86
	Fernández Rangel SL	95,26
	Parcel Baix SL	1.955,59
	Finques Sant Climent SL	1.049,93
	Clos Belfort SL	1.001,84
	Construsol Empresa de Obras S.R.L	
	Klausnaus SL	6.733,01
	SPM Viladecans Mediterrània SL	606,24
	Desconegut 4	
	Desconegut 5	
	Desconegut 6	
	Desconegut 7	
	Desconegut 8	
	Desconegut 9	
	ADIF - Béns patrimonials	142.769,51
	Fundos 92 SL	
	Papanut SL	
	Fondos Perfectos SL	
	Promcat Alternativa SL	
<b>Total</b>		<b>198.880,25</b>

Sòl de titularitat pública		
	persones propietàries	indemnitzacions
	(identificació)	(euros)
	Generalitat - DTES	
	ADIF	
<b>Total</b>		<b>0,00</b>

### Total polígon

Titulars d'altres drets reals	Titular	actualització indem.
	(identificació)	(euros)
	RIN, SA	1.020.414,37
	Losalse 2000 SL	227,33
	Rodoam SL	484,27
	Dolores López Bastida	227,33
	Rosa López Bastida	348,33
	Josefa Manzanares Fernández	257.700,35
	Ramon Renau Vergés	257.700,35
	José Manuel Gil González	624,21
	Jesús Gil González	624,21
	José Javier Esteban Torres	5,61
	María Elena Esteban Torres	7,29
	Francisca González López	3,37
	José Martí Gómez	4.777,42
<b>Total</b>		<b>1.543.144,43</b>

<b>Total indemnitzacions polígon</b>	<b>1.742.024,68</b>
--------------------------------------	---------------------

## - Despeses de gestió

<b>Q6. Despeses de gestió del polígon</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Imports</b>
<b>Modificació planejament general</b>	
Avanç de planejament	
Modificació fins a l'aprovació inicial	
Modificació fins a l'aprovació definitiva	
Avaluació ambiental de plans i programes	
Avaluació de la mobilitat generada	
Avaluació econòmica i financera	
Aixecament topogràfic	
Estudi d'inundabilitat	
Informe de zones d'interès arqueològic	
Import	138.178,66 €
<b>Pla parcial urbanístic</b>	
Avanç de planejament	
Memòria, normes i plànols	
Seguiment fins a l'aprovació definitiva	
Informe ambiental	
Avaluació de la mobilitat generada	
Avaluació econòmica-financera	
Aixecament topogràfic	
Estudi d'inundabilitat	
Prospecció arqueològica	
Estudi geotècnic	
Estudi d'obres bàsiques	
Import	435.949,87 €
Total despeses directes	574.128,54 €
Direcció integrada de projectes	
Total despeses de planejament	717.660,67 €
<b>Gestió urbanística</b>	<b>Imports</b>
<b>Convenis</b>	
Redacció del conveni urbanístic del sector	
Redacció i negociació del conveni elèctric	
Redacció i negociació del conveni amb l'ACA	
Redacció i negociació de convenis per a l'execució d'obres	
Redacció i negociació del conveni de gas	
Import	33.493,75 €
<b>Projecte de reparcel·lació</b>	
Redacció Projecte de reparcel·lació - advocat-	
Redacció Projecte de reparcel·lació - arquitecte-	
Valoració d'indemnitzacions dins l'àmbit reparcel·latori	
Afitament de finques aportades	
Certificat de domini i càrregues	
Inscripció al registre de la propietat	
Resposta, representació i seguiment de recursos	
Import	205.768,03 €
<b>Seguiment i liquidació de quotes urbanístiques</b>	
Seguiment econòmic	
Liquidació de quotes urbanístiques	
Fraccionament, ajornament i dacions de sòl	
Redacció del Projecte de liquidació definitiva	
Seguiment fins a l'aprovació definitiva	
Import	469.056,14 €
Total despeses directes	708.317,92 €
Direcció integrada de projectes	
Total despeses de gestió urbanística	885.397,40 €

Projectes d'obres d'urbanització	Imports
Projecte d'urbanització	
Redacció del Projecte d'urbanització	
Projecte executiu i de legalització de xarxes elèctriques	
Import	901.576,49 €
Total despeses directes	901.576,49 €
Direcció integrada de projectes	
Total despeses de projectes d'urbanització	1.183.319,15 €
Direcció, control i gestió d'obres d'urbanització	Imports
Despeses de gestió en l'execució de les obres d'urbanització	
Director d'obra	
Control d'obra	
Control econòmic i d'execució	
Parcel·lari final	
Coordinador de seguretat i salut	
Vigilància ambiental	
Import	962.747,68 €
Total despeses directes	962.747,68 €
Direcció integrada de projectes	
Total despeses de gestió d'obres	1.263.606,32 €
<b>Total despeses de gestió</b>	<b>4.049.983,54 €</b>

## 3.3.3. Determinació del valor urbanístic del sòl

Càlcul del valor del sòl			
Sòl amb aportat:	413.216,29 m <sup>2</sup> sòl	Pressupost coneixement administració:	34.670.560,74 €
% Administració actuant:	10,00%	Indemnitzacions:	1.742.024,68 €
Valors en venda:	61.882.737,20 €	Despeses de gestió:	4.049.983,54 €
Ingressos sense part AA	55.694.463,48 €	Rendiment:	6.221.929,23 €

Càlcul del valor del sòl d'acord amb el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011)	
Fórmula de càlcul:	$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$
on,	
V <sub>So</sub> : Valor del sòl descomptats els deures i les càrregues pendents	TLR : taxa lliure de risc
V <sub>S</sub> : Valor del sòl urbanitzat descomptant part administració actuant	PR : prima de risc
G : Despeses d'urbanització i altres deures i càrregues pendents	

Ingressos			
ús de sòl/sostre	superfície (m <sup>2</sup> sòl/sostre)	valor unitari (euros /m <sup>2</sup> )	valor en venda (euros)
I1. Industrial - tipus 1	27.786,92 m <sup>2</sup> st	222,00 €/m <sup>2</sup> st	6.168.696,24 €
I2. Industrial - tipus 2	39.792,64 m <sup>2</sup> st	222,00 €/m <sup>2</sup> st	8.833.966,08 €
I3. Industrial - tipus 3	48.537,75 m <sup>2</sup> st	222,00 €/m <sup>2</sup> st	10.775.380,50 €
I4. Industrial - tipus 4	49.583,00 m <sup>2</sup> st	471,00 €/m <sup>2</sup> st	23.353.593,00 €
T1. Terciari - tipus 1	28.803,03 m <sup>2</sup> st	442,70 €/m <sup>2</sup> st	12.751.101,38 €
Total ingressos			61.882.737,20 €
Ingressos administració actuant			6.188.273,72 €
V <sub>S</sub> : Ingressos descomptant part administració actuant			55.694.463,48 €

Despeses	
concepte	import
Obres d'urbanització del sector	31.848.930,65 €
Despesa avançada pont carrer Agricultura	2.821.630,09 €
Pressupost per al coneixement de l'administració (PCA)	34.670.560,74 €
Indemnitzacions dins polígon	1.742.024,68 €
Despeses de gestió (excepte gestió vendes)	4.049.983,54 €
Total despeses d'urbanització	40.462.568,96 €
Total despeses d'urbanització i altres deures i càrregues pendents	40.462.568,96 €

Rendiment	
PR prima de risc): Evaluació del risc de l'actuació, seran les establertes al RD 1492/2011	12,29%
TLR (taxa lliure de risc): Rendiment intern al mercat secundari del deute públic de plaç entre 2 i 6 anys.	3,09%
Rendiment = G · (TLR+TR)	6.221.929,23 €

V <sub>So</sub> : Càlcul del valor del sòl	
Fórmula de càlcul:	$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + TR)$
Valor del sòl en l'àmbit de la reparcel·lació:	9.009.965,29 €
Valor unitari del sòl:	21,80 €/m <sup>2</sup> sòl

### 3.3.4. Càlcul dels drets a efectes de repartiment

Càlcul dels drets (valor a efectes de reparcel·lació)				
$\text{Drets} = \frac{\text{Valor sòl brut} + \text{Valor despeses d'urbanització}}{\% \text{ aprofitament descomptant part AA}}$				
$\text{Drets} = \frac{9.009.965,29 \text{ €} + 40.462.568,96 \text{ €}}{0,90} = 54.969.482,50 \text{ €}$				
$\text{coeficient} = \frac{\text{drets}}{\text{valor en venda}} = \frac{54.969.482,50 \text{ €}}{61.882.737,20 \text{ €}} = 0,888$				
càlcul dels drets per usos		Drets		
ús sòl/sostre	(euros)	(%)	(euros/m²)	(%)
I1. Industrial - tipus 1	5.479.557,88 €	9,97%	197,20 €/m²s <sup>1</sup>	47,13%
I2. Industrial - tipus 2	7.847.076,03 €	14,28%	197,20 €/m²s <sup>1</sup>	47,13%
I3. Industrial - tipus 3	9.571.604,56 €	17,41%	197,20 €/m²s <sup>1</sup>	47,13%
I4. Industrial - tipus 4	20.744.637,03 €	37,74%	418,38 €/m²s <sup>1</sup>	100,00%
T1. Terciari - tipus 1	11.326.607,00 €	20,61%	393,24 €/m²s <sup>1</sup>	93,99%
total	54.969.482,50 €	100,00%		

### 3.3.5. Definició del percentatge de participació dels titulars

El percentatge de participació de les persones titulars, d'acord amb els criteris establerts als punts anteriors, els drets per a cada persona titular i la seva proporcional contribució inicial a les despeses de transformació, queden reflectits al quadre següent.

S'ha de tenir en compte que com s'ha exposat a l'apartat 3.1.1, atesa la diferent estructura de la propietat respecte de la del projecte anul·lat, els drets aportats dels nous titulars de sòl s'han determinat en funció de les adjudicacions originals de les que prové l'actual estructura de la propietat, siguin adjudicacions originals completes o parcials, així com de les transmissions i agrupacions de finques que s'han fet des de l'aprovació definitiva del projecte anul·lat, tenint en compte també els seus excessos i defectes d'adjudicació. La gran majoria d'anteriors titulars de sòl adjudicat l'han transmès total o parcialment.

Una vegada determinats aquests drets aportats s'han traduït després en una *superfície de sòl equivalent aportat* (diferent del sòl realment aportat en forma de finques existents, que es relacionen a l'apartat 2.2) de forma proporcional que permeti el càlcul a partir d'aquest sòl, doncs el programari existent habitualment calcula els drets a partir de la proporció de sòl aportat respecte del total de sòl amb dret a aprofitament com estableix la legislació en general. Aquest sòl equivalent aportat és el sòl que respecte del total que participa del repartiment, permetria obtenir els drets aportats determinats, de forma que es pot dur a terme tot el desenvolupament de càlculs de repartiment de beneficis i càrregues.



**Q10. Quadre de participació, drets i despeses**

Propietàries i interessades en el polígon	sòl equivalent aportat	valor sòl aportat	Indemnitzacions a rebre	dació de sòl	valor aportació despeses	aportació total		percentatge participació	participació part de sòl	participació part despeses	valor drets
	(m <sup>2</sup> )	(euros)				(euros)	(euros)				
Institut Català del Sòl	52.312,39	1.140.644,33	44.668,86	No	5.122.483,65	6.263.127,98	12,6598	11,3938	1.140.644,33	5.122.483,65	6.263.127,98
Parcel Baix SL	2.283,14	49.782,67	1.955,59	No	223.567,44	273.350,12	0,5525	0,4973	49.782,67	223.567,44	273.350,12
Clos Belfort SL	1.168,71	25.483,11	1.001,84	No	114.441,30	139.924,41	0,2828	0,2545	25.483,11	114.441,30	139.924,41
Finques Sant Climent SL	1.226,29	26.738,61	1.049,93	No	120.079,59	146.818,21	0,2968	0,2671	26.738,61	120.079,59	146.818,21
Construsol Empresa de Obras S.R.L	12.871,53	280.656,99	0,00	No	1.260.393,61	1.541.050,59	3,1150	2,8035	280.656,99	1.260.393,61	1.541.050,59
Fernández Rangel SL	3.308,34	72.136,63	95,26	No	323.956,09	396.092,72	0,8006	0,7206	72.136,63	323.956,09	396.092,72
Klausnaus SL	2.807,52	61.216,51	6.733,01	No	274.915,28	336.131,79	0,6794	0,6115	61.216,51	274.915,28	336.131,79
SPM Viladecans Mediterrània SL	22.316,71	486.604,20	606,24	No	2.185.275,46	2.671.879,66	5,4007	4,8607	486.604,20	2.185.275,46	2.671.879,66
Desconegut 4	76,25	1.662,59	0,00	No	7.466,48	9.129,07	0,0185	0,0166	1.662,59	7.466,48	9.129,07
Desconegut 5	11,01	240,07	0,00	No	1.078,11	1.318,18	0,0027	0,0024	240,07	1.078,11	1.318,18
Desconegut 6	32,42	706,90	0,00	No	3.174,60	3.881,50	0,0078	0,0071	706,90	3.174,60	3.881,50
Desconegut 7	10,04	218,92	0,00	No	983,13	1.202,04	0,0024	0,0022	218,92	983,13	1.202,04
Desconegut 8	28,30	617,07	0,00	No	2.771,17	3.388,23	0,0068	0,0062	617,07	2.771,17	3.388,23
Desconegut 9	8,77	191,23	0,00	No	858,77	1.049,99	0,0021	0,0019	191,23	858,77	1.049,99
ADIF - Béns patrimonials	10,57	230,47	142.769,51	No	1.035,03	1.265,50	0,0026	0,0023	230,47	1.035,03	1.265,50
Fundos 92 SL	19.516,34	425.543,60	0,00	No	1.911.060,31	2.336.603,91	4,7230	4,2507	425.543,60	1.911.060,31	2.336.603,91
Papanut SL	47.871,68	1.043.816,97	0,00	No	4.687.644,70	5.731.461,67	11,5851	10,4266	1.043.816,97	4.687.644,70	5.731.461,67
Fondos Perfectos SL	123.124,80	2.684.671,93	0,00	No	12.056.508,50	14.741.180,42	29,7967	26,8170	2.684.671,93	12.056.508,50	14.741.180,42
Promcat Alternativa SL	124.231,48	2.708.802,51	0,00	No	12.164.875,75	14.873.678,26	30,0645	27,0581	2.708.802,51	12.164.875,75	14.873.678,26
Generalitat - DTES			0,00								
ADIF			0,00								
Ajuntament de Viladecans			0,00								
RIN, SA			1.020.414,37								
Losalse 2000 SL			227,33								
Rodoam SL			484,27								
Dolores López Bastida			227,33								
Rosa López Bastida			348,33								
Josefa Manzanares Fernández			257.700,35								
Ramon Renau Vergés			257.700,35								
José Manuel Gil González			624,21								
Jesús Gil González			624,21								
José Javier Esteban Torres			5,61								
María Elena Esteban Torres			7,29								
Francisca González López			3,37								
José Martí Gómez			4.777,42								
Administració actuant					0,00	0,00	0,0000	10,0000	1.001.107,25	4.495.841,00	5.496.948,25
					0,00						
<b>Total</b>	<b>413.216,29</b>	<b>9.009.965,29</b>	<b>1.742.024,68</b>		<b>40.462.568,96</b>	<b>49.472.534,25</b>	<b>100,0000</b>	<b>100,0000</b>	<b>10.011.072,55</b>	<b>44.958.409,96</b>	<b>54.969.482,50</b>



## 4. Finques resultants i adjudicació

### 4.1. Criteris generals

Per a l'adjudicació de les finques resultants s'han considerat els següents criteris:

D'acord amb l'article 126 TRLU i l'article 138 i següents del RLU, el sòl privat, un cop urbanitzat, es reparteix entre les actuals persones propietàries, després de descomptar el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, que és de cessió obligatòria i lliure de càrregues d'urbanització a l'administració actuant.

Quan l'escassa quantia dels drets d'algunes persones propietàries no permet que se'ls adjudiqui finques independents a tots ells, les finques resultants se'ls adjudicaran en proindivís. No obstant això, i d'acord amb l'article 126.1.d del TRLU, si la quantia d'aquests drets no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic.

En aquest cas, el valor corresponent al 15% de la parcel·la mínima edificable equival a 32.537,86 €. Per sota d'aquest valor no hi haurà, per tant, adjudicació de terrenys edificables, sinó la indemnització en metàl·lic corresponent.

En el cas que existeixin diferències entre els drets adjudicables i els adjudicats, aquests seran objecte de compensació econòmica, calculada en el compte de liquidació provisional.

D'acord amb la legislació vigent, les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, sempre que s'ajustin a legalitat del temps de la valoració, i el seu import es satisfarà al propietari interessat, en concepte de despeses d'urbanització del sector.

S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi de conformitat amb el planejament urbanístic. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància dels interessats, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

D'acord amb l'article 44 del TRLU i, així mateix, d'acord amb l'article 16 del TRLS, les actuacions de transformació urbanística, comporten entre altres, els següents deures legals:

- a. Lliurar a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, de manera obligatòria i gratuïta el sòl reservat per a vialitat, espais lliures, zones verdes, equipaments i restants dotacions públiques, incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció.
- b. Lliurar a l'Administració actuant, en aquest cas el Consorci, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent en aquest cas al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, lliure de càrregues d'urbanització.

Tanmateix cal tenir en compte que tractar-se aquest d'un projecte en execució de sentència per anul·lació de l'anterior projecte de reparcel·lació, la cessió de sòl d'aprofitament a favor de l'administració actuant ja es va produir en l'anterior projecte en forma d'un indivís en la finca adjudicada 22pp5-1, i l'administració actuant ha transmès amb posterioritat la totalitat de la seva adjudicació a favor de Promcat Alternativa SL.

Com que aquesta adjudicació a favor de l'administració actuant gaudia d'un 10% de l'aprofitament lliure de càrregues i com que en l'actualitat la totalitat de la finca 22pp5-1 és de Promcat Alternativa SL, a efectes de calcular els possibles saldos positius, neutres o negatius entre les liquidacions resultants del nou compte de liquidació i les quotes d'urbanització ja satisfetes, resultants de l'anterior projecte de reparcel·lació, la part de l'adjudicació de Promcat Alternativa SL provinent de la transmissió de l'administració actuant apareix com a Promcat Alternativa SL per poder computar precisament els deures de tots els titulars, mentre que la resta de l'adquisició de Promcat Alternativa SL apareix com a Promcat Alternativa SL.



## 4.2. Valoració de les finques resultants i adjudicacions

La valoració i adjudicació de les finques resultants queda reflectida en el quadre següent:

Q11. Finques resultants i adjudicacions									
Finques resultants - sòl privat -			Ús de sòl/sostre segons finques resultants			Valor finca	Adjudicació		
núm. finca	qualificació	superfície finca	ús de sòl/sostre	valor unitari ús	superfície ús	valor	persones i entitats adjudicatàries	percentatge	valor adjudicat
22pp2*-1	22pp2*. Zona industrial i logística del parc productiu	25.260,84 m <sup>2</sup> sòl	I1. Industrial - tipus 1	197,20 €/m <sup>2</sup> st	27.786,92 m <sup>2</sup> st	5.479.557,88 €	Fondos Perfectos SL	100,00%	5.479.557,88 €
22pp3*-1	22pp3*. Zona industrial del parc productiu	4.889,27 m <sup>2</sup> sòl	I2. Industrial - tipus 2	197,20 €/m <sup>2</sup> st	5.378,20 m <sup>2</sup> st	1.060.576,64 €	Fundos 92 SL	100,00%	1.060.576,64 €
22pp3*-2	22pp3*. Zona industrial del parc productiu	25.069,56 m <sup>2</sup> sòl	I2. Industrial - tipus 2	197,20 €/m <sup>2</sup> st	27.576,51 m <sup>2</sup> st	5.438.065,20 €	Papanut SL	100,00%	5.438.065,20 €
22pp3*-3	22pp3*. Zona industrial del parc productiu	6.216,30 m <sup>2</sup> sòl	I2. Industrial - tipus 2	197,20 €/m <sup>2</sup> st	6.837,93 m <sup>2</sup> st	1.348.434,20 €	Fundos 92 SL	100,00%	1.348.434,20 €
22pp4-1	22pp4. Zona industrial i logística del parc productiu	25.280,08 m <sup>2</sup> sòl	I3. Industrial - tipus 3	197,20 €/m <sup>2</sup> st	48.537,75 m <sup>2</sup> st	9.571.604,56 €	Fondos Perfectos SL	100,00%	9.571.604,56 €
22pp5-1	22pp5. Zona industrial i comercial del parc productiu	75.387,56 m <sup>2</sup> sòl	I4. Industrial - tipus 4	418,38 €/m <sup>2</sup> st	49.583,00 m <sup>2</sup> st	20.744.637,03 €	Promcat Alternativa SL PromcatAlternativa SL	73,27% 26,73%	15.199.595,55 € 5.545.041,48 €
22pt-1	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.011,36 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	393,24 €/m <sup>2</sup> st	6.609,94 m <sup>2</sup> st	2.599.316,55 €	Institut Català del Sòl Parcel Baix SL Clos Belfort SL Finques Sant Climent SL Fernández Rangel SL Klausnaus SL	53,55% 10,22% 5,23% 5,49% 13,19% 12,32%	1.391.934,01 € 265.650,15 € 135.944,26 € 142.702,48 € 342.849,85 € 320.235,80 €
22pt-2	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	4.075,93 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	393,24 €/m <sup>2</sup> st	8.946,66 m <sup>2</sup> st	3.518.216,72 €	Institut Català del Sòl	100,00%	3.518.216,72 €
22pt-3	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.018,88 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	393,24 €/m <sup>2</sup> st	6.626,44 m <sup>2</sup> st	2.605.805,07 €	SPM Viladecans Mediterrània SL	100,00%	2.605.805,07 €
22pt-4	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.015,94 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	393,24 €/m <sup>2</sup> st	6.619,99 m <sup>2</sup> st	2.603.268,65 €	Institut Català del Sòl Construsol Empresa de Obras S.R.L	43,50% 56,50%	1.132.421,86 € 1.470.846,79 €

Finques resultants - sòl públic -			Adjudicació	
núm. finca	qualificació	superfície finca	entitats adjudicatàries	percentatge
3-1	3. Sistema ferroviari	2.146,31 m² sòl	ADIF	100,00%
3-2	3. Sistema ferroviari	4.565,40 m² sòl	ADIF	100,00%
3-3	3. Sistema ferroviari	2.262,57 m² sòl	ADIF	100,00%
3-4	3. Sistema ferroviari	612,45 m² sòl	ADIF	100,00%
4-1	4. Serveis tècnics	29,80 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
4-2	4. Serveis tècnics	29,99 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
4-3	4. Serveis tècnics	30,09 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
4-4	4. Serveis tècnics	30,00 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
4-5	4. Serveis tècnics	30,02 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
4-6	4. Serveis tècnics	30,27 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
5-1	5. Xarxa viària	93.193,43 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
5-2	5. Xarxa viària	7.278,37 m² sòl	Generalitat - DTES	100,00%
5 *-1	5 *. Reserva de vialitat no obligada	2.582,02 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
5 *-2	5 *. Reserva de vialitat no obligada	1.620,97 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-1	6b. Parc urbà	12.028,22 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-2	6b. Parc urbà	6.156,73 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-3	6b. Parc urbà	5.603,58 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-4	6b. Parc urbà	3.038,13 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-5	6b. Parc urbà	1.296,70 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-6	6b. Parc urbà	1.223,53 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-7	6b. Parc urbà	853,28 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-8	6b. Parc urbà	853,28 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-9	6b. Parc urbà	452,34 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-10	6b. Parc urbà	3.587,99 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-7b-1	6b-7b. Parc urbà/Equipament públic com.	12.384,14 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
6b-7b-2	6b-7b. Parc urbà/Equipament públic com.	11.592,96 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
7b-1	7b. Equipament públic comunitari	11.270,53 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
7b-2	7b. Equipament públic comunitari	6.068,77 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
7b-3	7b. Equipament públic comunitari	3.866,94 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
7b-4	7b. Equipament públic comunitari	12.786,52 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
7b-5	7b. Equipament públic comunitari	8.365,79 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
9-1	9. Protecció de sistemes generals	2.744,43 m² sòl	Generalitat - DTES	100,00%
9-2	9. Protecció de sistemes generals	1.585,76 m² sòl	Generalitat - DTES	100,00%
9-3	9. Protecció de sistemes generals	7,31 m² sòl	Generalitat - DTES	100,00%
9-4	9. Protecció de sistemes generals	147,12 m² sòl	Generalitat - DTES	100,00%
9-5	9. Protecció de sistemes generals	2.407,58 m² sòl	Generalitat - DTES	100,00%
9-6	9. Protecció de sistemes generals	5.921,29 m² sòl	Generalitat - DTES	100,00%
9-7	9. Protecció de sistemes generals	9.013,82 m² sòl	Generalitat - DTES	100,00%
9-8	9. Protecció de sistemes generals	72,22 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
9-9	9. Protecció de sistemes generals	170,27 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
9h-1	9h. Protecció sistema hídic	658,97 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
9h-2	9h. Protecció sistema hídic	6.978,04 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%
9h-3	9h. Protecció sistema hídic	2.553,82 m² sòl	Ajuntament de Viladecans	100,00%

A continuació es mostra la valoració i adjudicació de les finques resultants ordenada per adjudicatari:

Q12. Desglòs finques resultants de cada adjudicatària										
Persones i entitats adjudicatàries		Finques resultants adjudicades						Valor adjudicat		
Identificació	finca	qualificació	superfície finca	ús de sòl/sostre	superfície ús	habitatges	valor finca	percentatge	valor adjudicat	total valor adj.
Institut Català del Sòl	22pt-1	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.011,36 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	6.609,94 m <sup>2</sup> st		2.599.316,55 €	53,55%	1.391.934,01 €	6.042.572,60 €
	22pt-2	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	4.075,93 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	8.946,66 m <sup>2</sup> st		3.518.216,72 €	100,00%	3.518.216,72 €	
	22pt-4	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.015,94 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	6.619,99 m <sup>2</sup> st		2.603.268,65 €	43,50%	1.132.421,86 €	
Parcel Baix SL	22pt-1	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.011,36 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	6.609,94 m <sup>2</sup> st		2.599.316,55 €	10,22%	265.650,15 €	265.650,15 €
Clos Belfort SL	22pt-1	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.011,36 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	6.609,94 m <sup>2</sup> st		2.599.316,55 €	5,23%	135.944,26 €	135.944,26 €
Finques Sant Climent SL	22pt-1	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.011,36 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	6.609,94 m <sup>2</sup> st		2.599.316,55 €	5,49%	142.702,48 €	142.702,48 €
Construsol Empresa de Obras S.R.L	22pt-4	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.015,94 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	6.619,99 m <sup>2</sup> st		2.603.268,65 €	56,50%	1.470.846,79 €	1.470.846,79 €
Fernández Rangel SL	22pt-1	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.011,36 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	6.609,94 m <sup>2</sup> st		2.599.316,55 €	13,19%	342.849,85 €	342.849,85 €
Klausnaus SL	22pt-1	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.011,36 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	6.609,94 m <sup>2</sup> st		2.599.316,55 €	12,32%	320.235,80 €	320.235,80 €
SPM Viladecans Mediterrània SL	22pt-3	22pt. Zona terciària del parc tecnològic	3.018,88 m <sup>2</sup> sòl	T1. Terciari - tipus 1	6.626,44 m <sup>2</sup> st		2.605.805,07 €	100,00%	2.605.805,07 €	2.605.805,07 €
Fundos 92 SL	22pp3*-1	22pp3*. Zona industrial del parc productiu	4.889,27 m <sup>2</sup> sòl	I2. Industrial - tipus 2	5.378,20 m <sup>2</sup> st		1.060.576,64 €	100,00%	1.060.576,64 €	2.409.010,84 €
	22pp3*-3	22pp3*. Zona industrial del parc productiu	6.216,30 m <sup>2</sup> sòl	I2. Industrial - tipus 2	6.837,93 m <sup>2</sup> st		1.348.434,20 €	100,00%	1.348.434,20 €	
Papanut SL	22pp3*-2	22pp3*. Zona industrial del parc productiu	25.069,56 m <sup>2</sup> sòl	I2. Industrial - tipus 2	27.576,51 m <sup>2</sup> st		5.438.065,20 €	100,00%	5.438.065,20 €	5.438.065,20 €
Fondos Perfectos SL	22pp2*-1	22pp2*. Zona industrial i logística del parc productiu	25.260,84 m <sup>2</sup> sòl	I1. Industrial - tipus 1	27.786,92 m <sup>2</sup> st		5.479.557,88 €	100,00%	5.479.557,88 €	15.051.162,44 €
	22pp4-1	22pp4. Zona industrial i logística del parc productiu	25.280,08 m <sup>2</sup> sòl	I3. Industrial - tipus 3	48.537,75 m <sup>2</sup> st		9.571.604,56 €	100,00%	9.571.604,56 €	
Promcat Alternativa SL	22pp5-1	22pp5. Zona industrial i comercial del parc productiu	75.387,56 m <sup>2</sup> sòl	I4. Industrial - tipus 4	49.583,00 m <sup>2</sup> st		20.744.637,03 €	73,27%	15.199.595,55 €	15.199.595,55 €
PromcatAlternativa SL	22pp5-1	22pp5. Zona industrial i comercial del parc productiu	75.387,56 m <sup>2</sup> sòl	I4. Industrial - tipus 4	49.583,00 m <sup>2</sup> st		20.744.637,03 €	26,73%	5.545.041,48 €	5.545.041,48 €



### **4.3. Descripció de les finques resultants i adjudicacions**

Les finques resultants són les reflectides en els quadres precedents i en el plànol número 5 "Finques resultants i adjudicacions" d'aquest Projecte de reparcel·lació. La descripció de les finques resultants i la seva adjudicació queda recollida en el Document 3.

**Veure el Document núm. 3 Descripció de finques resultants**



#### 4.4. Compte de liquidació provisional

Aquest Projecte de Reparcel·lació determina el compte de liquidació provisional i especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte. Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant. En la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

El compte de liquidació provisional sense IVA queda especificat en el quadre següent:

Q13. Compte de liquidació provisional sense IVA																		
Propietàries i interessades en el polígon	Aportació de sòl		Participació		E		Adjudicació		A B C					D		(A+B+C+D)-E		
	percentatge (%)	valor sòl aportat (euros)	percentatge (%)	drets inicials (euros)	valor (euros)	finques adjudicades (núm.)	percentatge (%)	drets adjudicats (euros)	finca (%)	contribució (%)	indemnitzacions (euros)	obres (euros)	gestió (euros)	percentatge (%)	valor (euros)	valor (euros)	valor (euros)	
Institut Català del Sòl	12,6598	1.140.644,33	11,3938	6.263.127,98	44.668,86	22pt-1 22pt-2 22pt-4	53,55 % 100,00 % 43,50 %	10,9924	6.042.572,60	2,8135 % 7,1114 % 2,2890 %	12,2139	212.769,16	4.234.627,60	494.660,96	-3,5215	-220.555,38	-40.167,67	4.857.221,19
Parcel Baix SL	0,5525	49.782,67	0,4973	273.350,12	1.955,59	22pt-1	10,22 %	0,4833	265.650,15	0,5370 %	0,5370	9.354,67	186.180,91	21.748,41	-2,8169	-7.699,97	-1.402,32	213.926,08
Clos Belfort SL	0,2828	25.483,11	0,2545	139.924,41	1.001,84	22pt-1	5,23 %	0,2473	135.944,26	0,2748 %	0,2748	4.787,08	95.274,70	11.129,35	-2,8445	-3.980,15	-724,87	109.464,42
Finques Sant Climent SL	0,2968	26.738,61	0,2671	146.818,21	1.049,93	22pt-1	5,49 %	0,259600	142.702,48	0,2884 %	0,2884	5.024,00	99.989,90	11.680,15	-2,8033	-4.115,73	-749,5584	114.894,56
Construol Empresa de Obras S.R.L	3,1150	280.656,99	2,8035	1.541.050,59	0,00	22pt-4	56,50 %	2,675800	1.470.846,79	2,9731 %	2,9731	51.792,14	1.030.790,44	120.410,06	-4,5556	-70.203,81	-12.785,56	1.190.207,08
Fernández Rangel SL	0,8006	72.136,63	0,7206	396.092,72	95,26	22pt-1	13,19 %	0,623700	342.849,85	0,6930 %	0,6930	12.072,23	240.266,99	28.066,39	-13,4420	-53.242,87	-9.696,62	270.613,73
Klausnaus SL	0,6794	61.216,51	0,6115	336.131,79	6.733,01	22pt-1	12,32 %	0,582600	320.235,80	0,6473 %	0,6473	11.276,13	224.422,54	26.215,54	-4,7291	-15.895,99	-2.894,99	252.286,21
SPM Viladecans Mediterrània SL	5,4007	486.604,20	4,8607	2.671.879,66	606,24	22pt-3	100,00 %	4,740500	2.605.805,07	5,2672 %	5,2672	91.755,92	1.826.167,78	213.320,73	-2,4730	-66.074,59	-12.033,54	2.118.604,65
Desconegut 4	0,0185	1.662,59	0,0166	9.129,07	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-9.129,07	-1.662,59	-1.662,59
Desconegut 5	0,0027	240,07	0,0024	1.318,18	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-1.318,18	-240,07	-240,07
Desconegut 6	0,0078	706,90	0,0071	3.881,50	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-3.881,50	-706,90	-706,90
Desconegut 7	0,0024	218,92	0,0022	1.202,04	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-1.202,04	-218,92	-218,92
Desconegut 8	0,0068	617,07	0,0062	3.388,23	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-3.388,23	-617,07	-617,07
Desconegut 9	0,0021	191,23	0,0019	1.049,99	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-1.049,99	-191,23	-191,23
ADIF - Béns patrimonials	0,0026	230,47	0,0023	1.265,50	142.769,51			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-1.265,50	-230,47	-142.999,99
Fundos 92 SL	4,7230	425.543,60	4,2507	2.336.603,91	0,00	22pp3*-1 22pp3*-3	100,00 % 100,00 %	4,382500	2.409.010,84	2,1438 % 2,7256 %	4,8694	84.826,15	1.688.248,28	197.209,90	3,0988	72.406,92	13.186,79	1.983.471,12
Papanut SL	11,5851	1.043.816,97	10,4266	5.731.461,67	0,00	22pp3*-2	100,00 %	9,892900	5.438.065,20	10,9921 %	10,9921	191.485,09	3.811.022,71	445.178,24	-5,1191	-293.396,48	-53.433,53	4.394.252,51
Fondos Perfectos SL	29,7967	2.684.671,93	26,8170	14.741.180,42	0,00	22pp2*-1 22pp4-1	100,00 % 100,00 %	27,380900	15.051.162,44	11,0760 % 19,3473 %	30,4233	529.981,39	10.547.928,71	1.232.138,64	2,1028	309.982,02	56.454,10	12.366.502,84
Promcat Alternativa SL	30,0645	2.708.802,51	27,0581	14.873.678,26	0,00	22pp5-1	73,27 %	27,651000	15.199.595,55	30,7233 %	30,7233	535.207,47	10.651.940,39	1.244.288,59	2,1912	325.917,29	59.356,24	12.490.792,69
Generalitat - DTES					0,00													0,00
ADIF					0,00													0,00
Ajuntament de Viladecans					0,00													0,00
RIN, SA					1.020.414,37													-1.020.414,37
Losalse 2000 SL					227,33													-227,33
Rodoam SL					484,27													-484,27
Dolores López Bastida					227,33													-227,33
Rosa López Bastida					348,33													-348,33
Josefa Manzanares Fernández					257.700,35													-257.700,35
Ramon Renau Vergés					257.700,35													-257.700,35
José Manuel Gil González					624,21													-624,21
Jesús Gil González					624,21													-624,21
José Javier Esteban Torres					5,61													-5,61
María Elena Esteban Torres					7,29													-7,29
Francisca González López					3,37													-3,37
José Martí Gómez					4.777,42													-4.777,42
Promcat Alternativa SL	0,0000	0,00	10,0000	5.496.948,25	0,00	22pp5-1	26,73 %	10,087500	5.545.041,48	0,0972 %	0,0972	1.693,25	33.699,79	3.936,58	0,8749	48.093,23	8.758,77	48.088,39
<b>Total</b>	<b>100,0000</b>	<b>9.009.965,29</b>	<b>100,0000</b>	<b>54.969.482,50</b>	<b>1.742.024,68</b>			<b>100,0000</b>	<b>54.969.482,50</b>	<b>100,0000 %</b>	<b>100,0000</b>	<b>1.742.024,68</b>	<b>34.670.560,74</b>	<b>4.049.983,54</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.720.544,28</b>

El compte de liquidació provisional amb IVA queda especificat en el quadre següent:

**Q14. Compte de liquidació provisional amb IVA**

Propietàries i interessades en el polígon  (identificació)	Participació		Indemnitzacions a favor	Adjudicació		Contribució despeses				Compensació diferència sòl aportat	Liquidació provisional	Liquidació IVA (21,00%)					Liquidació amb IVA
	percentatge (%)	drets inicials (euros)	valor (euros)	percentatge (%)	drets adjudicats (euros)	percentatge (%)	indemnitzacions (euros)	obres (euros)	gestió (euros)	valor (euros)	valor (euros)	indemnitzacions (euros)	obres (euros)	gestió (euros)	comp. sòl (euros)	total IVA (euros)	valor (euros)
Institució Català del Sòl	11,3938	6.263.127,98	44.668,86	10,9924	6.042.572,60	12,2139	212.769,16	4.234.627,60	494.660,96	-40.167,67	4.857.221,19	44.681,52	889.271,80	103.878,80	-8.435,21	1.029.396,91	5.886.618,10
Parcel Baix SL	0,4973	273.350,12	1.955,59	0,4833	265.650,15	0,5370	9.354,67	186.180,91	21.748,41	-1.402,32	213.926,08	1.964,48	39.097,99	4.567,17	-294,49	45.335,15	259.261,23
Clos Belfort SL	0,2545	139.924,41	1.001,84	0,2473	135.944,26	0,2748	4.787,08	95.274,70	11.129,35	-724,87	109.464,42	1.005,29	20.007,69	2.337,16	-152,22	23.197,92	132.662,34
Finques Sant Climent SL	0,2671	146.818,21	1.049,93	0,2596	142.702,48	0,2884	5.024,00	99.989,90	11.680,15	-749,56	114.894,56	1.055,04	20.997,88	2.452,83	-157,41	24.348,34	139.242,91
Construsol Empresa de Obras S.R.L	2,8035	1.541.050,59	0,00	2,6758	1.470.846,79	2,9731	51.792,14	1.030.790,44	120.410,06	-12.785,56	1.190.207,08	10.876,35	216.465,99	25.286,11	-2.684,97	249.943,49	1.440.150,57
Fernández Rangel SL	0,7206	396.092,72	95,26	0,6237	342.849,85	0,6930	12.072,23	240.266,99	28.066,39	-9.696,62	270.613,73	2.535,17	50.456,07	5.893,94	-2.036,29	56.848,89	327.462,62
Klausnaus SL	0,6115	336.131,79	6.733,01	0,5826	320.235,80	0,6473	11.276,13	224.422,54	26.215,54	-2.894,99	252.286,21	2.367,99	47.128,73	5.505,26	-607,95	54.394,04	306.680,25
SPM Viladecans Mediterrània SL	4,8607	2.671.879,66	606,24	4,7405	2.605.805,07	5,2672	91.755,92	1.826.167,78	213.320,73	-12.033,54	2.118.604,65	19.268,74	383.495,23	44.797,35	-2.527,04	445.034,29	2.563.638,93
Desconegut 4	0,0166	9.129,07	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-1.662,59	-1.662,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.662,59
Desconegut 5	0,0024	1.318,18	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-240,07	-240,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-240,07
Desconegut 6	0,0071	3.881,50	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-706,90	-706,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-706,90
Desconegut 7	0,0022	1.202,04	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-218,92	-218,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-218,92
Desconegut 8	0,0062	3.388,23	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-617,07	-617,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-617,07
Desconegut 9	0,0019	1.049,99	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-191,23	-191,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-191,23
ADIF - Béns patrimonials	0,0023	1.265,50	142.769,51	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-230,47	-142.999,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-142.999,99
Fundos 92 SL	4,2507	2.336.603,91	0,00	4,3825	2.409.010,84	4,8694	84.826,15	1.688.248,28	197.209,90	13.186,79	1.983.471,12	17.813,49	354.532,14	41.414,08	2.769,23	416.528,94	2.400.000,05
Papanut SL	10,4266	5.731.461,67	0,00	9,8929	5.438.065,20	10,9921	191.485,09	3.811.022,71	445.178,24	-53.433,53	4.394.252,51	40.211,87	800.314,77	93.487,43	-11.221,04	922.793,03	5.317.045,54
Fondos Perfectos SL	26,8170	14.741.180,42	0,00	27,3809	15.051.162,44	30,4233	529.981,39	10.547.928,71	1.232.138,64	56.454,10	12.366.502,84	111.296,09	2.215.065,03	258.749,11	11.855,36	2.596.965,60	14.963.468,43
Promcat Alternativa SL	27,0581	14.873.678,26	0,00	27,6510	15.199.595,55	30,7233	535.207,47	10.651.940,39	1.244.288,59	59.356,24	12.490.792,69	112.393,57	2.236.907,48	261.300,60	12.464,81	2.623.066,46	15.113.859,15
Generalitat - DTES			0,00		0,00						0,00					0,00	0,00
ADIF			0,00		0,00						0,00					0,00	0,00
Ajuntament de Viladecans			0,00		0,00						0,00					0,00	0,00
RIN, SA			1.020.414,37		0,00						-1.020.414,37					0,00	-1.020.414,37
Losalse 2000 SL			227,33		0,00						-227,33					0,00	-227,33
Rodoam SL			484,27		0,00						-484,27					0,00	-484,27
Dolores López Bastida			227,33		0,00						-227,33					0,00	-227,33
Rosa López Bastida			348,33		0,00						-348,33					0,00	-348,33
Josefa Manzanares Fernández			257.700,35		0,00						-257.700,35					0,00	-257.700,35
Ramon Renau Vergés			257.700,35		0,00						-257.700,35					0,00	-257.700,35
José Manuel Gil González			624,21		0,00						-624,21					0,00	-624,21
Jesús Gil González			624,21		0,00						-624,21					0,00	-624,21
José Javier Esteban Torres			5,61		0,00						-5,61					0,00	-5,61
María Elena Esteban Torres			7,29		0,00						-7,29					0,00	-7,29
Francisca González López			3,37		0,00						-3,37					0,00	-3,37
José Martí Gómez			4.777,42		0,00						-4.777,42					0,00	-4.777,42
Promcat Alternativa SL	10,0000	5.496.948,25	0,00	10,0875	5.545.041,48	0,0972	1.693,25	33.699,79	0,87	0,00	48.088,39	355,58	7.076,96	0,18	0,00	7.432,72	55.521,11
<b>Total</b>	<b>100,0000</b>	<b>54.969.482,50</b>	<b>1.742.024,68</b>	<b>100,0000</b>	<b>54.969.482,50</b>	<b>100,0000</b>	<b>1.742.024,68</b>	<b>34.670.560,74</b>	<b>4.049.983,54</b>	<b>0,00</b>	<b>38.720.544,28</b>	<b>365.825,18</b>	<b>7.280.817,76</b>	<b>850.496,54</b>	<b>-1.027,22</b>	<b>8.496.112,26</b>	<b>47.216.656,54</b>

Barcelona, octubre de 2025

L'especialista  
Direcció de sòl residencial i activitat econòmica

La coordinadora de Projectes  
Direcció de sòl residencial i activitat econòmica

La lletrada  
Direcció de sòl residencial i activitat econòmica

El director d'Habitatge

Joaquim Romano Córdoba

Carlota Mensa i Valls

Gemma Magrans i Martínez

Jordi Salvat Martí

## 4.5. Còmput dels saldos del propietaris i interessats

El compte de liquidació anterior indica les quantitats a càrrec o a favor de les diferents persones propietàries i interessats. Però en tant que les quotes urbanístiques del projecte de reparcel·lació anul·lat corresponents a l'anterior compte de liquidació es van girar completament i han estat satisfetes, amb l'excepció d'un titular, es fa necessari calcular les diferències entre les responsabilitats definides en el nou compte de liquidació provisional en relació a les quantitats ja satisfetes, de forma que no neixin noves responsabilitats per imports que de fet ja s'han satisfet al Consorci.

Tanmateix, com que l'estructura de la propietat actual no es correspon amb les adjudicacions del projecte anul·lat, en tant que s'han agrupat finques i han canviat total o parcialment els seus titulars, per poder comparar una per una les responsabilitats de cadascun dels actuals titulars i determinar si el seu saldo és positiu, neutre o negatiu, segons sigui el cas, es fa necessari determinar quin hauria estat el compte de liquidació provisional que hauria correspost al projecte de liquidació anterior si l'estructura de la propietat hagués estat l'actual. D'aquesta forma es podran determinar les diferències que hi pugui haver entre la liquidació actual i la que els hauria correspost de resultes de l'anterior projecte de reparcel·lació, amb les despeses i valors de repercussió de llavors. S'anomena aquest compte de liquidació *Compte de liquidació provisional equivalent 2014*.

### 4.5.1. Compte de liquidació provisional equivalent

El compte de liquidació provisional sense IVA que hauria correspost amb les mateixes despeses i valors de repercussió de l'anterior projecte de reparcel·lació però amb l'actual estructura de la propietat és el següent:



**Q18. Compte de liquidació provisional equivalent sense IVA. Estructura de la propietat 2025, despeses i valors de repercussió del projecte de reparcel·lació anul·lat de 2014.**

Propietàries i interessades en el polígon (identificació)	E				A				B				C				D		(A+B+C+D)-E
	Aportació de sòl		Participació		Indemnitzacions a favor valor (euros)	Adjudicació		drets adjudicats (euros)	Contribució despeses				Diferència d'adjudicació		Compensació diferència sòl aportat valor (euros)	Liquidació provisional valor (euros)			
	percentatge (%)	valor sòl aportat (euros)	percentatge (%)	drets inicials (euros)		finques adjudicades (núm.)	percentatge (%)		finca (%)	contribució (%)	indemnitzacions (euros)	obres (euros)	gestió (euros)	percentatge (%)			valor (euros)		
Institut Català del Sòl	12,6598	1.150.202,32	11,3938	6.254.611,62	44.668,86	22pt-1 22pt-2 22pt-4	53,55 % 100,00 % 43,50 %	11,5367	6.332.919,89	2,9534 % 7,4656 % 2,3991 %	12,8182	204.995,74	4.444.141,81	519.134,99	1,2520	78.308,27	14.400,63	5.138.004,31	
Parcel Baix SL	0,5525	50.199,83	0,4973	272.978,43	1.955,59	22pt-1	10,22 %	0,5073	278.481,07	0,5637 %	0,5637	9.015,00	195.437,95	22.829,76	2,0158	5.502,65	1.011,92	226.339,04	
Clos Belfort SL	0,2828	25.696,65	0,2545	139.734,15	1.001,84	22pt-1	5,23 %	0,2596	142.510,37	0,2885 %	0,2885	4.613,85	100.024,57	11.684,20	1,9868	2.776,23	510,54	115.831,32	
Finques Sant Climent SL	0,2968	26.962,67	0,2671	146.618,57	1.049,93	22pt-1	5,49 %	0,272500	149.595,02	0,3028 %	0,3028	4.842,54	104.982,46	12.263,35	2,0301	2.976,45	547,3596	121.585,78	
Construsol Empresa de Obras S.R.L	3,1150	283.008,74	2,8035	1.538.955,13	0,00	22pt-4	56,50 %	2,804500	1.539.548,01	3,1162 %	3,1162	49.835,99	1.080.404,01	126.205,59	0,0385	592,88	109,03	1.256.554,62	
Fernández Rangel SL	0,8006	72.741,09	0,7206	395.554,13	95,26	22pt-1	13,19 %	0,654700	359.409,53	0,7275 %	0,7275	11.634,58	252.228,33	29.463,63	-9,1377	-36.144,60	-6.646,87	286.584,41	
Klausnaus SL	0,6794	61.729,47	0,6115	335.674,73	6.733,01	22pt-1	12,32 %	0,611500	335.703,21	0,6795 %	0,6795	10.866,94	235.586,46	27.519,64	0,0085	28,49	5,24	267.245,27	
SPM Viladecans Mediterrània SL	5,4007	490.681,68	4,8607	2.668.246,54	606,24	22pt-3	100,00 %	4,963800	2.724.863,74	5,5153 %	5,5153	88.203,72	1.912.185,44	223.368,74	2,1219	56.617,20	10.411,71	2.233.563,37	
Desconegut 4	0,0185	1.676,52	0,0166	9.116,66	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-9.116,66	-1.676,52	-1.676,52	
Desconegut 5	0,0027	242,08	0,0024	1.316,39	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-1.316,39	-242,08	-242,08	
Desconegut 6	0,0078	712,82	0,0071	3.876,22	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-3.876,22	-712,82	-712,82	
Desconegut 7	0,0024	220,75	0,0022	1.200,41	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-1.200,41	-220,75	-220,75	
Desconegut 8	0,0068	622,24	0,0062	3.383,62	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-3.383,62	-622,24	-622,24	
Desconegut 9	0,0021	192,83	0,0019	1.048,57	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-1.048,57	-192,83	-192,83	
ADIF - Béns patrimonials	0,0026	232,40	0,0023	1.263,78	0,00			0,000000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-1.263,78	-232,40	-232,40	
Fundos 92 SL	4,7230	429.109,42	4,2507	2.333.426,69	0,00	22pp3*-1 22pp3*-3	100,00 % 100,00 %	4,250700	2.333.432,39	2,1112 % 2,6118 %	4,7230	75.532,82	1.637.490,58	191.280,72	0,0002	5,70	1,05	1.904.305,17	
Papanut SL	11,5851	1.052.563,60	10,4266	5.723.668,25	0,00	22pp3*-2	100,00 %	9,550700	5.242.828,62	10,6119 %	10,6119	169.711,36	3.679.205,24	429.780,20	-8,4009	-480.839,64	-88.424,81	4.190.271,99	
Fondos Perfectos SL	29,7967	2.707.168,04	26,8170	14.721.135,94	0,00	22pp2*-1 22pp4-1	100,00 % 100,00 %	27,171100	14.915.530,52	10,9964 % 19,1938 %	30,1902	482.818,33	10.467.111,63	1.222.698,13	1,3205	194.394,58	35.748,52	12.208.376,61	
Promcat Alternativa SL	30,0645	2.731.500,83	27,0581	14.853.453,61	0,00	22pp5-1	73,27 %	27,415400	15.049.595,55	30,4615 %	30,4615	487.157,11	10.561.172,86	1.233.685,74	1,3205	196.141,94	36.069,85	12.318.085,56	
Generalitat - DTES					0,00													0,00	
ADIF					0,00													0,00	
Ajuntament de Viladecans					0,00													0,00	
RIN, SA					1.020.414,37													-1.020.414,37	
Losalse 2000 SL					227,33													-227,33	
Rodoam SL					484,27													-484,27	
Dolores López Bastida					227,33													-227,33	
Rosa López Bastida					348,33													-348,33	
Josefa Manzanares Fernández					257.700,35													-257.700,35	
Ramon Renau Vergés					257.700,35													-257.700,35	
José Manuel Gil González					624,21													-624,21	
Jesús Gil González					624,21													-624,21	
José Javier Esteban Torres					5,61													-5,61	
María Elena Esteban Torres					7,29													-7,29	
Francisca González López					3,37													-3,37	
José Martí Gómez					4.777,42													-4.777,42	
Promcat Alternativa SL	0,0000	0,00	10,0000	5.489.473,71	0,00	22pp5-1	26,73 %	10,001500	5.490.319,22	0,0017 %	0,0017	27,19	589,40	68,85	0,0154	845,50	155,49	840,93	
<b>Total</b>	<b>100,0000</b>	<b>9.085.463,98</b>	<b>100,0000</b>	<b>54.894.737,15</b>	<b>1.599.255,17</b>			<b>100,0000</b>	<b>54.894.737,15</b>	<b>100,0000 %</b>	<b>100,0000</b>	<b>1.599.255,17</b>	<b>34.670.560,74</b>	<b>4.049.983,54</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.720.544,28</b>	

El mateix quadre amb IVA:

**Q19. Compte de liquidació provisional equivalent amb IVA. Estructura de la propietat 2025, despeses i valors de repercussió del projecte de reparcel·lació anul·lat de 2014**

Propietàries i interessades en el polígon  (identificació)	Participació		Indemnitzacions a favor  valor (euros)	Adjudicació		Contribució despeses				Compensació diferència sòl aportat  valor (euros)	Liquidació provisional  valor (euros)	Liquidació IVA (21,00%)					Liquidació amb IVA  valor (euros)
	percentatge (%)	drets inicials (euros)		percentatge (%)	drets adjudicats (euros)	percentatge (%)	indemnitzacions (euros)	obres (euros)	gestió (euros)			indemnitzacions (euros)	obres (euros)	gestió (euros)	comp. sòl (euros)	total IVA (euros)	
Institut Català del Sòl	11,3938	6.254.611,62	44.668,86	11,5367	6.332.919,89	12,8182	204.995,74	4.444.141,81	519.134,99	14.400,63	5.138.004,31	43.049,10	933.269,78	109.018,35	3.024,13	1.088.361,37	6.226.365,67
Parcel Baix SL	0,4973	272.978,43	1.955,59	0,5073	278.481,07	0,5637	9.015,00	195.437,95	22.829,76	1.011,92	226.339,04	1.893,15	41.041,97	4.794,25	212,50	47.941,87	274.280,91
Clos Belfort SL	0,2545	139.734,15	1.001,84	0,2596	142.510,37	0,2885	4.613,85	100.024,57	11.684,20	510,54	115.831,32	968,91	21.005,16	2.453,68	107,21	24.534,96	140.366,28
Finques Sant Climent SL	0,2671	146.618,57	1.049,93	0,2725	149.595,02	0,3028	4.842,54	104.982,46	12.263,35	547,36	121.585,78	1.016,93	22.046,32	2.575,30	114,95	25.753,50	147.339,28
Construsol Empresa de Obras S.R.L	2,8035	1.538.955,13	0,00	2,8045	1.539.548,01	3,1162	49.835,99	1.080.404,01	126.205,59	109,03	1.256.554,62	10.465,56	226.884,84	26.503,17	22,90	263.876,47	1.520.431,09
Fernández Rangel SL	0,7206	395.554,13	95,26	0,6547	359.409,53	0,7275	11.634,58	252.228,33	29.463,63	-6.646,87	286.584,41	2.443,26	52.967,95	6.187,36	-1.395,84	60.202,73	346.787,14
Klausnaus SL	0,6115	335.674,73	6.733,01	0,6115	335.703,21	0,6795	10.866,94	235.586,46	27.519,64	5,24	267.245,27	2.282,06	49.473,16	5.779,12	1,10	57.535,44	324.780,71
SPM Viladecans Mediterrània SL	4,8607	2.668.246,54	606,24	4,9638	2.724.863,74	5,5153	88.203,72	1.912.185,44	223.368,74	10.411,71	2.233.563,37	18.522,78	401.558,94	46.907,44	2.186,46	469.175,62	2.702.738,99
Desconegut 4	0,0166	9.116,66	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-1.676,52	-1.676,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.676,52
Desconegut 5	0,0024	1.316,39	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-242,08	-242,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-242,08
Desconegut 6	0,0071	3.876,22	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-712,82	-712,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-712,82
Desconegut 7	0,0022	1.200,41	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-220,75	-220,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-220,75
Desconegut 8	0,0062	3.383,62	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-622,24	-622,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-622,24
Desconegut 9	0,0019	1.048,57	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-192,83	-192,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-192,83
ADIF - Béns patrimonials	0,0023	1.263,78	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-232,40	-232,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-232,40
Fundos 92 SL	4,2507	2.333.426,69	0,00	4,2507	2.333.432,39	4,7230	75.532,82	1.637.490,58	191.280,72	1,05	1.904.305,17	15.861,89	343.873,02	40.168,95	0,22	399.904,09	2.304.209,25
Papanut SL	10,4266	5.723.668,25	0,00	9,5507	5.242.828,62	10,6119	169.711,36	3.679.205,24	429.780,20	-88.424,81	4.190.271,99	35.639,39	772.633,10	90.253,84	-18.569,21	879.957,12	5.070.229,10
Fondos Perfectos SL	26,8170	14.721.135,94	0,00	27,1711	14.915.530,52	30,1902	482.818,33	10.467.111,63	1.222.698,13	35.748,52	12.208.376,61	101.391,85	2.198.093,44	256.766,61	7.507,19	2.563.759,09	14.772.135,70
Promcat Alternativa SL	27,0581	14.853.453,61	0,00	27,4154	15.049.595,55	30,4615	487.157,11	10.561.172,86	1.233.685,74	36.069,85	12.318.085,56	102.302,99	2.217.846,30	259.074,01	7.574,67	2.586.797,97	14.904.883,53
Generalitat - DTES			0,00		0,00						0,00					0,00	0,00
ADIF			0,00		0,00						0,00					0,00	0,00
Ajuntament de Viladecans			0,00		0,00						0,00					0,00	0,00
RIN, SA			1.020.414,37		0,00						-1.020.414,37					0,00	-1.020.414,37
Losalse 2000 SL			227,33		0,00						-227,33					0,00	-227,33
Rodoam SL			484,27		0,00						-484,27					0,00	-484,27
Dolores López Bastida			227,33		0,00						-227,33					0,00	-227,33
Rosa López Bastida			348,33		0,00						-348,33					0,00	-348,33
Josefa Manzanares Fernández			257.700,35		0,00						-257.700,35					0,00	-257.700,35
Ramon Renau Vergés			257.700,35		0,00						-257.700,35					0,00	-257.700,35
José Manuel Gil González			624,21		0,00						-624,21					0,00	-624,21
Jesús Gil González			624,21		0,00						-624,21					0,00	-624,21
José Javier Esteban Torres			5,61		0,00						-5,61					0,00	-5,61
María Elena Esteban Torres			7,29		0,00						-7,29					0,00	-7,29
Francisca González López			3,37		0,00						-3,37					0,00	-3,37
José Martí Gómez			4.777,42		0,00						-4.777,42					0,00	-4.777,42
Promcat Alternativa SL	10,0000	5.489.473,71	0,00	10,0015	5.490.319,22	0,0017	27,19	589,40	0,02	0,00	840,93	5,71	123,77	0,00	0,00	129,49	970,41
<b>Total</b>	<b>100,0000</b>	<b>54.894.737,15</b>	<b>1.599.255,17</b>	<b>100,0000</b>	<b>54.894.737,15</b>	<b>100,0000</b>	<b>1.599.255,17</b>	<b>34.670.560,74</b>	<b>4.049.983,54</b>	<b>0,00</b>	<b>38.720.544,28</b>	<b>335.843,58</b>	<b>7.280.817,76</b>	<b>850.496,54</b>	<b>786,27</b>	<b>8.467.944,16</b>	<b>47.188.488,44</b>

**4.5.2. Saldos entre el compte de liquidació provisional i el compte de liquidació provisional equivalent 2014**

Una vegada es disposa tant del compte de liquidació provisional del nou projecte de reparcel·lació com el del que hauria correspost amb l'anterior projecte si la propietat hagués estat l'actual és possible computar per cadascun dels titulars actual els saldos a favor o en contra restant de l'actual la liquidació provisional d'aquest projecte la que hauria correspost amb l'anterior projecte:

**Q20. Saldos entre el Compte de liquidació provisional i el CLP equivalent 2014, sense IVA**

Propietàries i interessades en el polígon (identificació)	(A+B+C+D)-E		
	Liquidació provisional valor (euros)	Liquidació provisional equivalent 2014 valor (euros)	Liquidació provisional - Liquidació provisional equivalent 2014 valor (euros)
Institut Català del Sòl	4.857.221,19	5.138.004,31	-280.783,12
Parcel Baix SL	213.926,08	226.339,04	-12.412,96
Clos Belfort SL	109.464,42	115.831,32	-6.366,90
Finques Sant Climent SL	114.894,56	121.585,78	-6.691,22
Construsol Empresa de Obras S.R.L	1.190.207,08	1.256.554,62	-66.347,53
Fernández Rangel SL	270.613,73	286.584,41	-15.970,68
Klausnaus SL	252.286,21	267.245,27	-14.959,05
SPM Viladecans Mediterrània SL	2.118.604,65	2.233.563,37	-114.958,73
Desconegut 4	-1.662,59	-1.676,52	13,93
Desconegut 5	-240,07	-242,08	2,01
Desconegut 6	-706,90	-712,82	5,92
Desconegut 7	-218,92	-220,75	1,83
Desconegut 8	-617,07	-622,24	5,17
Desconegut 9	-191,23	-192,83	1,60
ADIF - Béns patrimonials	-142.999,99	-232,40	-142.767,58
Fundos 92 SL	1.983.471,12	1.904.305,17	79.165,95
Papanut SL	4.394.252,51	4.190.271,99	203.980,53
Fondos Perfectos SL	12.366.502,84	12.208.376,61	158.126,23
Promcat Alternativa SL	12.490.792,69	12.318.085,56	172.707,13
Generalitat - DTES	0,00	0,00	0,00
ADIF	0,00	0,00	0,00
Ajuntament de Viladecans	0,00	0,00	0,00
RIN, SA	-1.020.414,37	-1.020.414,37	0,00
Losalse 2000 SL	-227,33	-227,33	0,00
Rodoam SL	-484,27	-484,27	0,00
Dolores López Bastida	-227,33	-227,33	0,00
Rosa López Bastida	-348,33	-348,33	0,00
Josefa Manzanares Fernández	-257.700,35	-257.700,35	0,00
Ramon Renau Vergés	-257.700,35	-257.700,35	0,00
José Manuel Gil González	-624,21	-624,21	0,00
Jesús Gil González	-624,21	-624,21	0,00
José Javier Esteban Torres	-5,61	-5,61	0,00
María Elena Esteban Torres	-7,29	-7,29	0,00
Francisca González López	-3,37	-3,37	0,00
José Martí Gómez	-4.777,42	-4.777,42	0,00
PromcatAlternativa SL	48.088,39	840,93	47.247,46
<b>Total</b>	<b>38.720.544,28</b>	<b>38.720.544,28</b>	<b>0,00</b>

**4.5.3. Saldos finals entre el compte de liquidació provisional i el compte de liquidació provisional equivalent 2014**

Tenint en compte l'estat del pagament de quotes d'urbanització, els saldos exigibles als titulars actuals de sòl (sense IVA) és el següent:

Q21. Saldos entre el Compte de liquidació provisional i el CLP equivalent 2014 + deute pendent, sense IVA						
Propietàries i interessades en el polígon	(A+B+C+D)-E					
	Liquidació provisional	Liquidació provisional equivalent 2014	Liquidació provisional - Liquidació provisional equivalent 2014	Deute pendent per quotes d'urbanització impagades	Indemnització per OJC satisfeta a favor d'ADIF el 2019	Liquidació provisional - Liquidació provisional equivalent 2014 + deute pendent + Indemnització per OJC satisfeta a ADIF (2019)
(identificació)	valor (euros)	valor (euros)	valor (euros)	valor (euros)	valor (euros)	valor (euros)
Institut Català del Sòl	4.857.221,19	5.138.004,31	-280.783,12	0,00		-280.783,12
Parcel Baix SL	213.926,08	226.339,04	-12.412,96	0,00		-12.412,96
Clos Belfort SL	109.464,42	115.831,32	-6.366,90	0,00		-6.366,90
Finques Sant Climent SL	114.894,56	121.585,78	-6.691,22	0,00		-6.691,22
Construsol Empresa de Obras S.R.L	1.190.207,08	1.256.554,62	-66.347,53	1.256.554,62		1.190.207,08
Fernández Rangel SL	270.613,73	286.584,41	-15.970,68	0,00		-15.970,68
Klausnaus SL	252.286,21	267.245,27	-14.959,05	0,00		-14.959,05
SPM Viladecans Mediterrània SL	2.118.604,65	2.233.563,37	-114.958,73	0,00		-114.958,73
Desconegut 4	-1.662,59	-1.676,52	13,93	0,00		13,93
Desconegut 5	-240,07	-242,08	2,01	0,00		2,01
Desconegut 6	-706,90	-712,82	5,92	0,00		5,92
Desconegut 7	-218,92	-220,75	1,83	0,00		1,83
Desconegut 8	-617,07	-622,24	5,17	0,00		5,17
Desconegut 9	-191,23	-192,83	1,60	0,00		1,60
ADIF - Béns patrimonials	-142.999,99	-232,40	-142.767,58	0,00	142.767,58	0,00
Fundos 92 SL	1.983.471,12	1.904.305,17	79.165,95	0,00		79.165,95
Papanut SL	4.394.252,51	4.190.271,99	203.980,53	0,00		203.980,53
Fondos Perfectos SL	12.366.502,84	12.208.376,61	158.126,23	0,00		158.126,23
Promcat Alternativa SL	12.490.792,69	12.318.085,56	172.707,13	0,00		172.707,13
Generalitat - DTES	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
ADIF	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Ajuntament de Viladecans	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
RIN, SA	-1.020.414,37	-1.020.414,37	0,00	0,00		0,00
Losalse 2000 SL	-227,33	-227,33	0,00	0,00		0,00
Rodoam SL	-484,27	-484,27	0,00	0,00		0,00
Dolores López Bastida	-227,33	-227,33	0,00	0,00		0,00
Rosa López Bastida	-348,33	-348,33	0,00	0,00		0,00
Josefa Manzanares Fernández	-257.700,35	-257.700,35	0,00	0,00		0,00
Ramon Renau Vergés	-257.700,35	-257.700,35	0,00	0,00		0,00
José Manuel Gil González	-624,21	-624,21	0,00	0,00		0,00
Jesús Gil González	-624,21	-624,21	0,00	0,00		0,00
José Javier Esteban Torres	-5,61	-5,61	0,00	0,00		0,00
María Elena Esteban Torres	-7,29	-7,29	0,00	0,00		0,00
Francisca González López	-3,37	-3,37	0,00	0,00		0,00
José Martí Gómez	-4.777,42	-4.777,42	0,00	0,00		0,00
PromcatAlternativa SL	48.088,39	840,93	47.247,46	0,00		47.247,46
<b>Total</b>	<b>38.720.544,28</b>	<b>38.720.544,28</b>	<b>0,00</b>	<b>1.256.554,62</b>		

## **5. Annex. Relació de propietaris i interessats**



## 2. Finques aportades

### 2.1. Relació de les persones interessades

En compliment d'allò disposat a l'article 129 del TRLU i l'article 145 del RLU, es consideren interessades les següents persones físiques o jurídiques:

- Les persones propietàries de terrenys inclosos en el polígon
- Les persones arrendatàries
- Les persones titulars d'altres drets sobre els terrenys
- Les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixen la seva residència habitual

Aquesta relació de persones interessades ha estat actualitzada respecte a la relació del projecte originari aprovat definitivament en data 3 de març de 2014, i inscrit en data 12 de març de 2014. Com s'ha exposat a l'apartat d'antecedents d'aquesta memòria, l'Institut Català del Sòl, a requeriment del Consorci urbanístic per al desenvolupament dels sectors Ca n'Alemanya, Can Sabadell i Serral Llarg (Deltabcn) en la seva qualitat d'Administració urbanística actuant, ha de dur a terme una modificació del projecte de reparcel·lació per tal d'adequar aquest projecte a la Sentència núm. 855/2024 de la Secció segona de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia.

De conformitat amb allò que disposa l'article 5 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es va sol·licitar al Registre de la propietat de Viladecans el certificat de domini i càrregues de les finques incloses en l'àmbit reparcel·latori.

Als efectes de garantir el dret a formular al·legacions establert a l'article 53 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, aquesta relació inclou tant els propietaris i interessats que formaven part de la comunitat reparcel·latòria del Projecte de reparcel·lació, com el que consta en el certificat registral emès pel Registre de la propietat de Viladecans, amb la sol·licitud de l'anotació de l'article 5 del Reial decret 1097/1997 de 4 de juliol, pel que 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.

Amb aquesta relació, i posteriors tràmits de notificació i publicació per part de l'Ajuntament de Viladecans, es garanteix la possibilitat de presentar escrits d'al·legacions, i en el seu cas, recursos administratius i contenciosos-administratius, per aquells propietaris i interessats anteriors a aquesta tramitació, i que van ser afectats pel Projecte de reparcel·lació anul·lat, com els recurrents en el procediment judicial de la sentència objecte d'execució, així com els actuals propietaris i interessats que formen part de la comunitat reparcel·latòria actual.

Per tant, la relació de propietaris i interessats queda de la següent manera:

#### 2.1.1. Persones propietàries de les finques aportades del Projecte de reparcel·lació originari, anul·lat judicialment, a títol merament informatiu

Propietari/a número 1: **INSTITUT CATALÀ DEL SÒL**

Adreça: carrer Còrsega, 273, 8a  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: XXXXXXXXXX

Finques aportades  
originàries:

100% de la finca aportada originària número 1  
100% de la finca aportada originària número 2  
100% de la finca aportada originària número 3  
100% de la finca aportada originària número 4  
100% de la finca aportada originària número 5

100% de la finca aportada originària número 6  
40,8458% de la finca aportada originària número 7  
100% de la finca aportada originària número 8  
100% de la finca aportada originària número 9  
100% de la finca aportada originària número 10  
100% de la finca aportada originària número 11  
100% de la finca aportada originària número 12

---

Propietari/a número 2: **CERVELLÓ I MARTÍ, S.A. INMOBILIÀRIA**

Adreça 1: carrer Pau Casals, número 4, entresòl  
08860 – Castelldefels  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: CUATRECASAS ABOGADOS  
Passeig de Gràcia, número 111  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades originàries: 100% de la finca aportada originària número 13

---

Propietari/a número 3: **RODOAM, S.L.**

Adreça 1: carrer Zaragoza, número 1, local, porta 26  
08860 – Castelldefels  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: ROURA ADVOCATS  
Carrer Gran de Gràcia, 61, 2n 1a  
08012 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades originàries: 37,62 % de la finca aportada originària número 14

---

Propietari/a número 4: **DOLORES LÓPEZ BASTIDA**

Adreça 1: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: ROURA ADVOCATS  
Carrer Gran de Gràcia, 61, 2n 1a  
08012 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades originàries: 17,66 % de la finca aportada originària número 14

---

---

Propietari/a número 5: **LOSALSE 2000, S.L.**

Adreça 1: carrer Provença, número 107, àtic, 8a  
08029 – Barcelona  
(Barcelonès)

Adreça 2: **ROURA ADVOCATS**  
Carrer Gran de Gràcia, 61, 2n 1a  
08012 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades  
originàries: 17,66 % de la finca aportada originària número 14

---

Propietari/a número 6: **ROSA LÓPEZ BASTIDA**

Adreça 1: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: **ROURA ADVOCATS**  
Carrer Gran de Gràcia, 61, 2n 1a  
08012 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades  
originàries: 27,06 % de la finca aportada originària número 14

---

Propietari/a número 7: **RAMON RENAU VERGES**

Adreça 1: [REDACTED]  
(Barcelonès)

Adreça 2: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades  
originàries: 50,00 % de la finca aportada originària número 15

---

Propietari/a número 8: **JOSEFA MANZANARES FERNÁNDEZ**

Adreça 1: [REDACTED]  
(Barcelonès)

Adreça 2: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

NIF: [REDACTED]

*Finques aportades originàries:* 50,00 % de la finca aportada originària número 15

---

*Propietari/a número 9:* **JOSÉ MANUEL GIL GONZÁLEZ**

*Adreça:*

[REDACTED]  
(Baix Llobregat)

*NIF:*

*Finques aportades originàries:*

50,00 % de la finca aportada originària número 16

*Propietari/a número 10:* **JESÚS GIL GONZÁLEZ**

*Adreça:*

[REDACTED]  
(Baix Llobregat)

*NIF:*

*Finques aportades originàries:*

50,00 % de la finca aportada originària número 16

---

*Propietari/a número 11:* **PARCEL BAIX LLOBREGAT, S.A.**

*Adreça:*

[REDACTED]  
(Baix Llobregat)

*NIF:*

*Finques aportades originàries:*

48,80 % de la finca aportada originària número 17  
48,80 % de la finca aportada originària número 22

---

*Propietari/a número 12:* **FINQUES SANT CLIMENT, S.L.**

*Adreça 1:*

carrer Moll, número 11  
08849 – Sant Climent de Llobregat  
(Baix Llobregat)

*Adreça 2:*

CUATRECASAS ABOGADOS  
Passeig de Gràcia, número 111  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)

*NIF:*

*Finques aportades originàries:*

26,20 % de la finca aportada originària número 17  
26,20 % de la finca aportada originària número 22

---

*Propietari/a número 13:* **CLOS BELFORT, S.L.**

*Adreça 1:*

carrer Moll, número 11  
08849 – Sant Climent de Llobregat  
(Baix Llobregat)

*Adreça 2:*

CUATRECASAS ABOGADOS

*Passeig de Gràcia, número 111  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)*

NIF:

[REDACTED]

*Finques aportades  
originàries:*

*25,00 % de la finca aportada originària número 17  
25,00 % de la finca aportada originària número 22*

---

*Propietari/a número 14: **JOSÉ MARTÍ GÓMEZ***

*Adreça 1:*

[REDACTED]

*(Baix Llobregat)*

*Adreça 2:*

*CUATRECASAS ABOGADOS  
Passeig de Gràcia, número 111  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)*

NIF:

[REDACTED]

*Finques aportades  
originàries:*

*100,00 % de la finca aportada originària número 18*

---

*Propietari/a número 15: **INMOBILIARIA SAN JOSÉ, S.A.***

*Adreça 1:*

*Gran Via de Carles III, número 59, 1er 1a  
08028 – Barcelona  
(Barcelonès)*

*Adreça 2:*

*CUATRECASAS ABOGADOS  
Passeig de Gràcia, número 111  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)*

NIF:

[REDACTED]

*Finques aportades  
originàries:*

*100,00 % de la finca aportada originària número 19*

---

*Propietari/a número 16: **JOSÉ JAVIER ESTEBAN TORRES***

*Adreça:*

[REDACTED]

*(Barcelonès)*

NIF:

[REDACTED]

*Finques aportades  
originàries:*

*5,0277 % de la finca aportada originària número 7  
5,0278 % de la finca aportada originària número 23*

Propietari/a número 17: **MARIA ELENA ESTEBAN TORRES**

Adreça:

[REDACTED]  
(Barcelonès)

NIF:

Finques aportades  
originàries:

6,5392 % de la finca aportada originària número 7  
6,5392 % de la finca aportada originària número 23

---

Propietari/a número 18: **FRANCISCA GONZÁLEZ LÓPEZ**

Adreça:

[REDACTED]  
(Barcelonès)

NIF:

Finques aportades  
originàries:

3,0230 % de la finca aportada originària número 7  
3,0230 % de la finca aportada originària número 23

---

Propietari/a número 19: **FERNÁNDEZ RANGEL, S.L.**

Adreça:

Avinguda del Canal, número 158  
08820 – El Prat del Llobregat  
(Baix Llobregat)

NIF:

Finques aportades  
originàries:

35,2844 % de la finca aportada originària número 7  
85,41 % de la finca aportada originària número 23  
100,00 % de la finca aportada originària número 25

---

Propietari/a número 20: **AMALIA GASCÓN VILLARROYA**

Adreça 1:

[REDACTED]  
(Baix Llobregat)

Adreça 2:

CUATRECASAS ABOGADOS  
Passeig de Gràcia, número 111  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF:

Finques aportades  
originàries:

3,0933 % de la finca aportada originària número 7

---

Propietari/a número 21: **SERGIO PÉREZ GASCÓN**

Adreça 1:

[REDACTED]

[REDACTED]  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: CUATRECASAS ABOGADOS  
Passeig de Gràcia, número 111  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades  
originàries: 3,0933 % de la finca aportada originària número 7

---

Propietari/a número 22: **PASCUAL PÉREZ FÉLEZ**

Adreça 1: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: CUATRECASAS ABOGADOS  
Passeig de Gràcia, número 111  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades  
originàries: 3,0933 % de la finca aportada originària número 7

---

Propietari/a número 23: **JAIME SABADELL BONVEHI**

Adreça: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades  
originàries: 100,00 % de la finca aportada originària número 20

---

Propietari/a número 24: **JUAN SOLINA MOLINS**

Adreça: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades  
originàries: 100,00 % de la finca aportada originària número 21

---

Propietari/a número 25: **KLAUSNAUS, S.L.**

Adreça 1: carrer Pompeu Fabra, número 25, baixos  
08860 – Castelldefels

---

*Adreça 2:* (Baix Llobregat)  
CUATRECASAS ABOGADOS  
Passeig de Gràcia, número 111  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)

*NIF:* ██████████

*Finques aportades originàries:* 100,00 % de la finca aportada originària número 24

---

*Propietari/a número 26:* **AJUNTAMENT DE VILADECANS**

*Adreça:* carrer Jaume Abril, número 2  
08840 – Viladecans  
(Baix Llobregat)

*NIF:* P-0830200-B

*Finques aportades originàries:* 100,00 % de la finca aportada originària número 26

---

*Propietari/a número 27:* **DESCONEGUT 1**

*Adreça:* Desconegut

*NIF:* Desconegut

*Finques aportades originàries:* 100,00 % de la finca aportada originària número 27

---

*Propietari/a número 28:* **DESCONEGUT 2**

*Adreça:* Desconegut

*NIF:* Desconegut

*Finques aportades originàries:* 100,00 % de la finca aportada originària número 28

---

*Propietari/a número 29:* **DESCONEGUT 3**

*Adreça:* Desconegut

*NIF:* Desconegut

*Finques aportades originàries:* 100,00 % de la finca aportada originària número 29

---

*Propietari/a número 30:* **DESCONEGUT 4**

*Adreça:* Desconegut

*NIF:* Desconegut

*Finques aportades originàries:* 100,00 % de la finca aportada originària número 30

---

Propietari/a número 31: **DESCONEGUT 5**

Adreça: *Desconegut*

NIF: *Desconegut*

*Finques aportades*

*originàries: 100,00 % de la finca aportada originària número 31*

---

Propietari/a número 32: **DESCONEGUT 6**

Adreça: *Desconegut*

NIF: *Desconegut*

*Finques aportades*

*originàries: 100,00 % de la finca aportada originària número 32*

---

Propietari/a número 33: **DESCONEGUT 7**

Adreça: *Desconegut*

NIF: *Desconegut*

*Finques aportades*

*originàries: 100,00 % de la finca aportada originària número 33*

---

Propietari/a número 34: **DESCONEGUT 8**

Adreça: *Desconegut*

NIF: *Desconegut*

*Finques aportades*

*originàries: 100,00 % de la finca aportada originària número 34*

---

Propietari/a número 35: **DESCONEGUT 9**

Adreça: *Desconegut*

NIF: *Desconegut*

*Finques aportades*

*originàries: 100,00 % de la finca aportada originària número 35*

---

Propietari/a número 36: **GENERALITAT DE CATALUNYA**

**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT (ACTUALMENT,  
DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA)  
DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERES (ACTUALMENT, DIRECCIÓ  
GENERAL D'INFRAESTRUCTURES I MOBILITAT)**

Adreça: *Avinguda de Josep Tarradellas, números 2-6  
08029 – Barcelona  
(Barcelonès)*

---

NIF: [REDACTED]

Finques aportades  
originàries: 100,00 % de la finca aportada originària número 36  
100,00 % de la finca aportada originària número 38

---

Propietari/a número 37: **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)**

Adreça: carrer Ocats, s/n, 1a planta  
08003 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades  
originàries: 100,00 % de la finca aportada originària número 37  
100,00 % de la finca aportada originària número 39

---

## 2.1.2. Persones adjudicatàries de les finques resultants del Projecte de reparcel·lació originari, anul·lat judicialment

Propietari/a número 1: **INSTITUT CATALÀ DEL SÒL**

Adreça: carrer Còrsega, 273, 8a  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques resultants  
originàries: 100,00 % de la finca resultant originària número 22pp2\*-1  
11,34 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-9  
100,00 % de la finca resultant originària número 22pp4-1  
73,27 % de la finca resultant originària número 22pp5-1  
37,90% de la finca resultant originària número 22pt-1  
100,00 % de la finca resultant originària número 22pt-2  
43,50 % de la finca resultant originària número 22pt-4

---

Propietari/a número 2: **KLAUSNAUS, S.L.**

Adreça: carrer Pompeu Fabra, número 25, baixos  
08860 – Castelldefels  
(Baix Llobregat)

NIF: [REDACTED]

Finques resultants  
originàries: 100,00 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-1  
12,32 % de la finca resultant originària número 22pt-1

---

Propietari/a número 3: **AMALIA GASCÓN VILLARROYA**

Adreça 1: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: [REDACTED]  
(Terol)

NIF: [REDACTED]

Finques resultants  
originàries: 6,28 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-2

---

Propietari/a número 4: **SERGIO PÉREZ GASCÓN**

Adreça 1: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: [REDACTED]  
(Terol)

NIF: [REDACTED]

Finques resultants  
originàries: 6,28 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-2

---

Propietari/a número 5: **PASCUAL PÉREZ FÉLEZ**

Adreça 1: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: [REDACTED]  
(Terol)

NIF: [REDACTED]

Finques resultants  
originàries: 6,28 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-2

---

Propietari/a número 6: **JOSÉ JAVIER ESTEBAN TORRES**

Adreça 1: [REDACTED]  
(Barcelonès)

Adreça 2: GIRÓ ADVOCATS, SLP  
Avinguda Diagonal, 534, 8è  
08006 – Barcelona  
(Barcelonès)

---

NIF:

[REDACTED]

Finques resultants  
originàries:

10,20 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-2  
6,48 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-6

---

Propietari/a número 7: **MARIA ELENA ESTEBAN TORRES**

Adreça 1:

[REDACTED]

(Barcelonès)

Adreça 2:

GIRÓ ADVOCATS, SLP  
Avinguda Diagonal, 534, 8è  
08006 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF:

[REDACTED]

Finques resultants  
originàries:

13,26 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-2  
8,43 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-6

---

Propietari/a número 8: **FRANCISCA GONZÁLEZ LÓPEZ**

Adreça 1:

[REDACTED]

(Barcelonès)

Adreça 2:

GIRÓ ADVOCATS, SLP  
Avinguda Diagonal, 534, 8è  
08006 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF:

[REDACTED]

Finques resultants  
originàries:

6,13 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-2  
3,90 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-6

---

Propietari/a número 9: **FERNÁNDEZ RANGEL, S.L.**

Adreça 1:

[REDACTED]

(Baix Llobregat)

Adreça 2:

GIRÓ ADVOCATS, SLP  
Avinguda Diagonal, 534, 8è  
08006 – Barcelona



(Barcelonès)

NIF:

██████████

Finques resultants  
originàries:

25,00 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-4  
5,23 % de la finca resultant originària número 22pt-1

---

Propietari/a número 13: **FINQUES SANT CLIMENT, S.L.**

Adreça 1: carrer del Moll, número 11  
08849 – Sant Climent de Llobregat  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: GIRÓ ADVOCATS, SLP  
Avinguda Diagonal, 534, 8è  
08006 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF:

██████████

Finques resultants  
originàries:

26,20 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-4  
5,49 % de la finca resultant originària número 22pt-1

---

Propietari/a número 14: **CERVELLÓ I MARTÍ, S.A. INMOBILIARIA**

Adreça 1: carrer Pau Casals, número 4, entresòl  
08860 – Castelldefels  
(Baix Llobregat)

Adreça 2: GIRÓ ADVOCATS, SLP  
Avinguda Diagonal, 534, 8è  
08006 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF:

██████████

Finques resultants  
originàries:

100,00 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-7  
25,28 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-9

---

Propietari/a número 15: **JOSEFA MANZANARES FERNÁNDEZ**

Adreça 1:

████████████████████

(Barcelonès)

Adreça 2:

BUFETE ESPINO  
carrer Rosselló, 168, 4t, 2a  
08036 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF:

[REDACTED]

Finques resultants  
originàries:

50,00 % de la finca resultant originària número 22pp3\*- 8

Propietari/a número 16: **RAMON RENAU VERGÉS**

Adreça 1:

[REDACTED]  
(Barcelonès)

Adreça 2:

BUFETE ESPINO  
carrer Rosselló, 168, 4t, 2a  
08036 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF:

[REDACTED]

Finques resultants  
originàries:

50,00 % de la finca resultant originària número 22pp3\*- 8

Propietari/a número 17: **LOSALSE 2000, S.L.**

Adreça 1:

Passeig del Cim, 49, casa 4  
08860 – Castelldefels  
(Baix Llobregat)

Adreça 2:

carrer Provença, número 107, àtic, 8a  
08029 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF:

[REDACTED]

Finques resultants  
originàries:

1,00 % de la finca resultant originària número 22pp3\*- 9

Propietari/a número 18: **DOLORES LÓPEZ BASTIDA**

Adreça 1:

[REDACTED]  
(Baix Llobregat)

Adreça 2:

[REDACTED]  
(Baix Llobregat)

NIF:

[REDACTED]



NIF: [REDACTED]

Finques resultants  
originàries: 13,60 % de la finca resultant originària número 22pp3\*- 9

---

Propietari/a número 22: **JESÚS GIL GONZÁLEZ**

Adreça: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

NIF: [REDACTED]

Finques resultants  
originàries: 13,60 % de la finca resultant originària número 22pp3\*- 9

---

Propietari/a número 23: **JAIME SABADELL BONVEHI**

Adreça: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

NIF: [REDACTED]

Finques resultants  
originàries: 3,10 % de la finca resultant originària número 22pp3\*- 9

---

Propietari/a número 24: **JUAN SOLINA MOLINS**

Adreça: [REDACTED]  
(Baix Llobregat)

NIF: 37.606.021-D

Finques resultants  
originàries: 6,60 % de la finca resultant originària número 22pp3\*- 9

---

Propietari/a número 25: **INMOBILIARIA SAN JOSÉ, S.A.**

Adreça: Gran Via de Carles III, número 59, 1er 1a  
08028 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques resultants  
originàries: 56,50 % de la finca resultant originària número 22pt-4

---

Propietari/a número 26: **CONSORCI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS  
CA N'ALEMANY, CAN SABADELL I SERRAL LLARG (DELTABCN)**

Adreça: carrer Pompeu Fabra, número 25, baixos  
08840 – Viladecans  
(Baix Llobregat)

NIF: [REDACTED]

Finques resultants

originàries: 26,73 % de la finca resultant originària número 22pp5-1

---

Propietari/a número 27: **GENERALITAT DE CATALUNYA**  
**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT (ACTUALMENT,**  
**DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA)**  
**DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERES (ACTUALMENT, DIRECCIÓ**  
**GENERAL D'INFRASTRUCTURES I MOBILITAT)**

Adreça: Avinguda de Josep Tarradellas, números 2-6  
08029 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: ██████████

Finques resultants  
originàries: 5,77 % de la finca resultant originària número 22pp3\*-9  
100,00 % de la finca resultant originària número 5-2  
100,00 % de la finca resultant originària número 9-1  
100,00 % de la finca resultant originària número 9-2  
100,00 % de la finca resultant originària número 9-3  
100,00 % de la finca resultant originària número 9-4  
100,00 % de la finca resultant originària número 9-5  
100,00 % de la finca resultant originària número 9-6  
100,00 % de la finca resultant originària número 9-7

---

Propietari/a número 28: **ADMINISTRADOR DE INFRASTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)**

Adreça: carrer Ocata, s/n, 1a planta  
08003 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: ██████████

Finques resultants  
originàries: 100,00 % de la finca resultant originària número 3-1  
100,00 % de la finca resultant originària número 3-2  
100,00 % de la finca resultant originària número 3-3  
100,00 % de la finca resultant originària número 3-4

---

Propietari/a número 29: **AJUNTAMENT DE VILADECANS**

Adreça: carrer Jaume Abril, número 2  
08840 – Viladecans  
(Baix Llobregat)

NIF:



Finques resultants  
originàries:

100,00 % de la finca resultant originària número 22pt-3  
100,00 % de la finca resultant originària número 4-1  
100,00 % de la finca resultant originària número 4-2  
100,00 % de la finca resultant originària número 4-3  
100,00 % de la finca resultant originària número 4-4  
100,00 % de la finca resultant originària número 4-5  
100,00 % de la finca resultant originària número 4-6  
100,00 % de la finca resultant originària número 5-1  
100,00 % de la finca resultant originària número 5\*-1  
100,00 % de la finca resultant originària número 5\*-2  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-1  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-2  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-3  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-4  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-5  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-6  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-7  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-8  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-9  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-10  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-7b-1  
100,00 % de la finca resultant originària número 6b-7b-2  
100,00 % de la finca resultant originària número 7b-1  
100,00 % de la finca resultant originària número 7b-2  
100,00 % de la finca resultant originària número 7b-3  
100,00 % de la finca resultant originària número 7b-4  
100,00 % de la finca resultant originària número 7b-5  
100,00 % de la finca resultant originària número 9-8  
100,00 % de la finca resultant originària número 9-9  
100,00 % de la finca resultant originària número 9h-1  
100,00 % de la finca resultant originària número 9h-2  
100,00 % de la finca resultant originària número 9h-3

### 2.1.3. Propietaris recurrents del Projecte de reparcel·lació originari, anul·lat judicialment

Tal i com s'ha exposat a la memòria, i al primer punt d'aquest apartat, el 14 de març de 2024, la Secció Segona de la Sala del Contenciós-administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en Sentència núm. 855/2024, va resoldre:

*“Primer.- Estimar en part aquest recurs d'apel·lació i estimar en part el recurs contenciós administratiu interposat per la representació processal de PARCEL BAIX LLOBREGAT, S.A. i d'altres, contra el Decret de l'Alcaldia de l'Ajuntament de Viladecans, de data 23 de maig de 2014, que desestima els recursos de reposició interposats contra el Decret, de data 3 de maig de 2014, pel qual s'aprova definitivament el Projecte de Reparcel·lació de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del Sector Industrial PPU-01 de Ca n'Alemanys de Viladecans, en el sentit d'anul·lar el projecte de reparcel·lació i desestimar la impugnació indirecta del la Modificació puntual el Pla Parcial Urbanístic del Sector Industrial PPU-01 de Ca n'Alemanys.”*

En execució d'aquest pronunciament judicial, els recurrents, que s'exposaran a continuació, es consideren interessats a efectes de notificacions de la present Modificació de Projecte de reparcel·lació, les dades dels quals consten en el punt 1.2 d'aquesta memòria:

- 1) Parcel Baix Llobregat, S.A.
- 2) Fernandez Rangel, S.L.
- 3) Cervelló i Martí, S.A.
- 4) Clos Belfort, S.L.

- 5) Finques Sant Climent, S.L.
- 6) Josep Martí Gómez
- 7) José Javier Esteban Torres
- 8) Maria Elena Esteban Torres
- 9) Francisca González López
- 10) Klausnaus, S.L.

#### **2.1.4. Propietàries de les finques aportades del nou Projecte de reparcel·lació objecte de redacció**

Propietari/a número 1: **INSTITUT CATALÀ DEL SÒL**

Adreça: carrer Còrsega , número 273  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 53,55 % de la finca aportada número 22pt-1  
100,00 % de la finca aportada número 22pt-2  
43,50 % de la finca resultant originària número 22pt-4

---

Propietari/a número 2: **FONDOS PERFECTOS, S.L.**

Adreça: carrer de Llúria, número 118, P.1  
08037 – Barcelona  
(Barcelonès)

Adreça electrònica: Desconegut

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 100,00 % de la finca aportada número 22pp2\*-1  
100,00 % de la finca aportada número 22pp4-1

---

Propietari/a número 3: **FUNDOS 92, S.L.**

Adreça: carrer Rafael Barradas, números 22-32  
08908 – L'Hospitalet de Llobregat  
(Barcelonès)

Adreça electrònica: [admon.autodis@rediveco.com](mailto:admon.autodis@rediveco.com)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 100,00 % de la finca aportada número 22pp3\*-1  
100,00 % de la finca aportada número 22pp3\*-3

---

---

Propietari/a número 4: **PAPANUT, S.L.**

Adreça: Passeig de Gràcia, número 91, 2n 2a, l'Eixample  
08008 – Barcelona  
(Barcelonès)

Adreça electrònica: [administracio@papanut.es](mailto:administracio@papanut.es)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 100,00 % de la finca aportada número 22pp3\*-2

---

Propietari/a número 5: **PROMCAT ALTERNATIVA, S.L.**

Adreça: Avenida Pio XII, número 44  
28016 – Madrid

Adreça electrònica: [neiver@neinver.com](mailto:neiver@neinver.com)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 100,00 % de la finca aportada número 22pp5-1

---

Propietari/a número 6: **FERNÁNDEZ RANGEL, S.L.**

Adreça: Avinguda del Canal, número 158, baixos  
08820 – El Prat de Llobregat  
(Baix Llobregat)

Adreça electrònica: desconegut

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 13,19 % de la finca aportada número 22pt-1

---

Propietari/a número 7: **PARCEL BAIX LLOBREGAT, S.A.**

Adreça: Avinguda del Progrés, número 11, planta 1a  
08840 – Viladecans  
(Baix Llobregat)

Adreça electrònica: [ifs@trielogistics.com](mailto:ifs@trielogistics.com)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 10,22 % de la finca aportada número 22pt-1

---

Propietari/a número 8: **CLOS BELFORT, S.L.**

---

Adreça: carrer del Moll, número 11  
08849 – Sant Climent de Llobregat  
(Baix Llobregat)

Adreça electrònica: desconegut

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 5,23 % de la finca aportada número 22pt-1

---

Propietari/a número 9: **FINQUES SANT CLIMENT, S.L.**

Adreça: carrer del Moll, número 11  
08849 – Sant Climent de Llobregat  
(Baix Llobregat)

Adreça electrònica: [stcliment@interbaix.com](mailto:stcliment@interbaix.com)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 5,49 % de la finca aportada número 22pt-1

---

Propietari/a número 10: **KLAUSNAUS, S.L.**

Adreça: carrer Pompeu Fabra, número 25, baixos  
08840 – Viladecans  
(Baix Llobregat)

Adreça electrònica: [leonardo@inverfusi.com](mailto:leonardo@inverfusi.com)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 12,32 % de la finca aportada número 22pt-1

---

Propietari/a número 11: **SOCIEDAD PRIVADA MUNICIPAL VILADECANS MEDITARRANEA, S.L.**

Adreça: carrer Jaume Abril, 2  
08840 – Viladecans  
(Baix Llobregat)

Adreça electrònica: [vimed@vimed.net](mailto:vimed@vimed.net)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 100,00 % de la finca aportada número 22pt-3

---

Propietari/a número 12: **CONSTRUSOL EMPRESA DE OBRAS, S.R.L**

Adreça 1: carrer Aragó, número 323, baix  
08009 – Palma de Mallorca  
(Illes Balears)

Adreça 2: Gran Via de Carles III, número 59, 1r 1a  
08028 – Barcelona  
(Barcelonès)

Adreça electrònica: [central@grupo-navas.com](mailto:central@grupo-navas.com)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 56,50 % de la finca aportada número 22pt-4

---

Propietari/a número 13: **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)**

Adreça: carrer Ocata, s/n, 1a planta  
08003 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 100,00 % de la finca aportada número 3-1  
100,00 % de la finca aportada número 3-2  
100,00 % de la finca aportada número 3-3  
100,00 % de la finca aportada número 3-4

---

Propietari/a número 14: **AJUNTAMENT DE VILADECANS**

Adreça: carrer Jaume Abril, número 2  
08840 – Viladecans  
(Baix Llobregat)

NIF: [REDACTED]

Finques aportades: 100,00 % de la finca aportada número 4-1  
100,00 % de la finca aportada número 4-2  
100,00 % de la finca aportada número 4-3  
100,00 % de la finca aportada número 4-4  
100,00 % de la finca aportada número 4-5  
100,00 % de la finca aportada número 4-6  
100,00 % de la finca aportada número 5-1  
100,00 % de la finca aportada número 5\*-1  
100,00 % de la finca aportada número 5\*-2  
100,00 % de la finca aportada número 6b-1  
100,00 % de la finca aportada número 6b-2  
100,00 % de la finca aportada número 6b-3  
100,00 % de la finca aportada número 6b-4  
100,00 % de la finca aportada número 6b-5  
100,00 % de la finca aportada número 6b-6  
100,00 % de la finca aportada número 6b-7  
100,00 % de la finca aportada número 6b-8  
100,00 % de la finca aportada número 6b-9  
100,00 % de la finca aportada número 6b-10  
100,00 % de la finca aportada número 6b-7b-1  
100,00 % de la finca aportada número 6b-7b-2

---

100,00 % de la finca aportada número 7b-1  
100,00 % de la finca aportada número 7b-2  
100,00 % de la finca aportada número 7b-3  
100,00 % de la finca aportada número 7b-4  
100,00 % de la finca aportada número 7b-5  
100,00 % de la finca aportada número 9-8  
100,00 % de la finca aportada número 9-9  
100,00 % de la finca aportada número 9h-1  
100,00 % de la finca aportada número 9h-2  
100,00 % de la finca aportada número 9h-3

---

Propietari/a número 15: **GENERALITAT DE CATALUNYA**  
**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT (ACTUALMENT,**  
**DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA)**  
**DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERES (ACTUALMENT, DIRECCIÓ**  
**GENERAL D'INFRAESTRUCTURES I MOBILITAT)**

Adreça: Avinguda de Josep Tarradellas, números 2-6  
08029 – Barcelona  
(Barcelonès)

NIF: XXXXXXXXXX

Finques aportades: 100,00 % de la finca aportada número 5-2  
100,00 % de la finca aportada número 9-1  
100,00 % de la finca aportada número 9-2  
100,00 % de la finca aportada número 9-3  
100,00 % de la finca aportada número 9-4  
100,00 % de la finca aportada número 9-5  
100,00 % de la finca aportada número 9-6  
100,00 % de la finca aportada número 9-7

#### **2.1.5. Titulars d'altres drets sobre les finques del nou Projecte de reparcel·lació objecte de redacció**

Titular número 1: **JUNTA DE CONSERVACIÓ DE L'ÀMBIT PPU-01 DE CA N'ALEMANY**

Adreça: carrer Jaume Abril, 2  
08840 – Viladecans

NIF: XXXXXXXXXX

Ostenta: Obligació de conservació de les finques aportades.

---

Titular número 2: **DEPARTAMENT D'ECONOMIA I FINANCES. GENERALITAT DE CATALUNYA**

Adreça: Carrer del Foc, 57  
08038 – Barcelona

---

NIF: [REDACTED]  
Ostenta: Afeccions fiscals sobre les finques aportades número 22pp2\*-1, 22pp3\*-1, 22pp3\*-2, 22pp3\*-3, 22pp5-1

---

Titular número 3: **BANCO SANTANDER, S.A.**  
Adreça: Paseo de Pereda, 9-12  
39004 – Santander  
NIF: [REDACTED]  
Ostenta: Hipoteca al seu favor sobre la finca aportada propietat de PAPANUT, S.L., corresponent amb el número 22pp3\*-2.  
  
Hipoteca al seu favor, amb una participació del 14,52%, sobre la finca aportada propietat de PROMCAT ALTERNATIVA, S.L., corresponent amb el número 22pp5-1.

Titular número 4: **CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK (SUCURSAL A ESPANYA)**  
Adreça: Paseo de la Castellana, 1  
28046 – Madrid  
NIF: [REDACTED]  
Ostenta: Hipoteca al seu favor, amb una participació del 7,66%, sobre la finca aportada propietat de PROMCAT ALTERNATIVA, S.L., corresponent amb el número 22pp5-1.

---

Titular número 5: **CA INDOSUEZ WEALTH -EUROPE (SUCURSAL A ESPANYA)**  
Adreça: Paseo de la Castellana, 1  
28046 – Madrid  
NIF: [REDACTED]  
Ostenta: Hipoteca al seu favor, amb una participació del 7,66%, sobre la finca aportada propietat de PROMCAT ALTERNATIVA, S.L., corresponent amb el número 22pp5-1.

---

Titular número 6: **NATIXIS, S.A. (SUCURSAL A ESPANYA)**  
Adreça: carrer de Serrano, 90  
28006 – Madrid  
Adreça electrònica: [cesar.delcampo@natixis.com](mailto:cesar.delcampo@natixis.com)  
NIF: [REDACTED]

---

Ostenta: Hipoteca al seu favor, amb una participació del 5,65%, sobre la finca aportada propietat de PROMCAT ALTERNATIVA, S.L., corresponent amb el número 22pp5-1.

---

Titular número 7: **NATIXIS ASSURANCES INVESTMENTS IN REAL ASSETS -REAL ESTATE COMPARTMENT**

Adreça: desconegut

NIF: desconegut

Ostenta: Hipoteca al seu favor, amb una participació del 9,68%, sobre la finca aportada propietat de PROMCAT ALTERNATIVA, S.L., corresponent amb el número 22pp5-1.

---

Titular número 8: **BNP PARIBAS, S.A. (SUCURSAL A ESPANYA)**

Adreça: carrer Emili Vargas, 4  
28043 – Madrid

Adreça electrònica: [csd\\_spain@bnpparibas.com](mailto:csd_spain@bnpparibas.com)

NIF: 

Ostenta: Hipoteca al seu favor, amb una participació del 15,32%, sobre la finca aportada propietat de PROMCAT ALTERNATIVA, S.L., corresponent amb el número 22pp5-1.

---

Titular número 9: **EUROPEAN COMMERCIAL MORTGAGES, S.A R.L.**

Adreça: desconegut

NIF: desconegut

Ostenta: Hipoteca al seu favor, amb una participació del 22,58%, sobre la finca aportada propietat de PROMCAT ALTERNATIVA, S.L., corresponent amb el número 22pp5-1.

---

Titular número 10: **NOVO BANCO, S.A. (SUCURSAL LUXEMBURG)**

Adreça 1: 1 Rue Schiller  
2519 - Gare Luxemburg

Adreça 2: carrer Príncipe de Vergara, 211, escala esquerra, planta 1a, porta 5  
28002 - Madrid

NIF: 

---

Ostenta: Hipoteca al seu favor, amb una participació del 10,48%, sobre la finca aportada propietat de PROMCAT ALTERNATIVA, S.L., corresponent amb el número 22pp5-1.

---

Titular número 11: **BANCO PICHINCHA ESPAÑA, S.A.**

Adreça: carrer Lagasca, 4  
28001 - Madrid

Adreça electrònica: [atencionalcliente@bancopichincha.es](mailto:atencionalcliente@bancopichincha.es)

NIF: 

Ostenta: Hipoteca al seu favor, amb una participació del 6,45%, sobre la finca aportada propietat de PROMCAT ALTERNATIVA, S.L., corresponent amb el número 22pp5-1.

---

Titular número 12: **CONSORCI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS  
CA N'ALEMANY, CAN SABADELL I SERRAL LLARG, DELTABCN**

Adreça: carrer Pompeu Fabra, 25, baixos  
08840 – Viladecans  
(Baix Llobregat)

NIF: 

Ostenta: L'Administració actuant del sector i anotacions preventives al seu favor sobre la finca aportada número 22pt-4.

---

## **6. Annex. Conveni de col·laboració**




**INCASÒL**  
 Institut Català  
 del Sòl

**CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE VILADECANS, L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL I EL CONSORCI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PARC EMPRESARIAL D'ACTIVITATS AEROSPAICIALS I DE LA MOBILITAT AL SECTOR DE CA N'ALEMANY, RELATIU A LA CESSIÓ D'UNS TERRENYS EN EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN ELS ÀMBITS DEL PA-01 I DEL PPU-01 DE CA N'ALEMANY, DEL TERME MUNICIPAL DE VILADECANS**

Barcelona, 12 de setembre de 2012

**REUNITS**

D'una banda, el senyor Carles Ruiz Novella, alcalde-president de l'Ajuntament de Viladecans, i president del Consorci Urbanístic per al desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat al sector de Ca n'Alemany, del terme municipal de Viladecans, en endavant CONSORCI i d'altra, el senyor Josep Anton Grau i Reines, director de l'Institut Català del Sòl, en endavant l'INCASOL.

**INTERVENEN I ACTUEN**

El senyor Carles Ruiz Novella, en nom i representació de l'Ajuntament de Viladecans, de conformitat amb allò que disposa l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53.1.a) del Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2003, de 28 d'abril, i per l'acord del Ple de l'Ajuntament de Viladecans, de 26 de juliol de 2012; i com a President del CONSORCI qui ostenta la seva representació d'acord amb l'acord del Consell General de 17 de gener de 2012 i d'acord amb els articles 14 i 15 dels Estatuts pels quals es regeix l'esmentat Consorci, que va ser constituït per Acord del Govern CPT/88/2006, de 29 d'agost, publicat en el DOGC número 4715, de 8 de setembre de 2006.

El segon, en raó del seu càrrec, i en nom i representació de l'INCASÒL, en qualitat de Director nomenat per Decret 175/2011, de 18 de gener, publicat en el DOGC número 5800, de 20 de gener de 2011; i en virtut de les facultats atribuïdes per l'article 10 de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, per l'acord del Consell d'Administració de 14 de març de 2011, i per l'acord del Consell de Direcció de 25 d'abril de 2012.

Els senyors compareixents es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per la qual cosa, tal com actuen,

## EXPOSEN

I.- Que el 22 de juny de 2005, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques (actualment Territori i Sostenibilitat) va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General Metropolità al sector Ca n'Alemaný, de Viladecans, publicada en el DOGC núm. 4487, d'11 d'octubre de 2005.

Aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità al sector Ca n'Alemaný tenia per objecte, d'una banda, definir una nova zona industrial com a clau 22a\*, adaptada a les necessitats de les empreses que havien d'instal·lar-se en el Parc Aeroespacial i de la Mobilitat, i, d'altra banda, va delimitar els següents àmbits d'actuació:

- a) Per una banda, va delimitar el PA-01, polígon d'actuació discontinu de sòl urbà no consolidat, constituït per una porció de terreny de 44.397 m<sup>2</sup> i una altra porció de terreny de 9.961,70 m<sup>2</sup>, qualificada com a sistemes públics.
- b) I, per altra banda, el sector de sòl urbanitzable, anomenat PPU-01, de 481.039 m<sup>2</sup> de superfície.

L'administració actuant d'aquests àmbits seria el CONSORCI, format per l'INCASÒL i l'Ajuntament de Viladecans, amb una participació del 50 % cadascun.

S'adjunta com a **document número 1**, un plànol on es troba grafat en groc l'àmbit del PPU-01; en blau, l'àmbit discontinu del PA-01 on es concentra la totalitat de l'aprofitament privat juntament amb la major part de la xarxa viària del PA-01; i en taronja, l'àmbit discontinu del PA-01 qualificat de sistemes públics (equipament xarxa viària bàsica i parcs i jardins urbans).

II.- Que, el 22 d'octubre de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques (actualment Territori i Sostenibilitat) va aprovar definitivament una altra Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit Ca n'Alemaný, que va ser publicada en el DOGC 5261, de 19 de novembre de 2008. Aquesta nova MpPGM tenia per objecte:

- a) Definir les condicions d'edificació i ús de l'àmbit PA-01 com a clau 22a\*, que implicava restringir l'ús industrial a les activitats vinculades a l'aeronàutica i la mobilitat.
- b) Definir l'àmbit del PPU-01 com a zona de desenvolupament d'activitat econòmica, amb la clau 22b\* que permet com a usos principals l'ús industrial (restringit a les activitats aeroespacials i les relacionades amb la mobilitat); oficines i residencial- hoteler.

III.- Que, el 23 de febrer de 2009, l'Ajuntament de Viladecans va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització en l'àmbit del polígon d'actuació PA-01 al sector de Ca n'Alemaný, i va publicar aquest acord en el BOP de Barcelona número 54, de 4 de març de 2009.

Hores d'ara, les obres d'urbanització del PA-01 estan totalment executades a excepció feta de l'àmbit discontinu de 9.961,70 m<sup>2</sup>, esmentat al punt expositiu primer d'aquest conveni, que es troba pendent d'urbanitzar.

IV.- Que, el 21 de juliol de 2009, l'Ajuntament de Viladecans va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació del polígon discontinu PA-01 del sector Ca n'Alemaný. Aquest acord va ser publicat en el BOP número 276, de 18 de novembre de 2009.


**INCASÒL**  
 Institut Català  
 del Sòl

La inscripció d'aquest projecte va ser suspesa fins a la presentació d'una operació jurídica complementària, aprovada el 12 de novembre de 2010 i que va ser inscrita el 21 de setembre de 2011.

En virtut d'aquest projecte de reparcel·lació, l'Ajuntament de Viladecans és propietari, entre altres, d'una parcel·la destinada a equipament públic, d'una altra parcel·la destinada a zona verda i de dues parcel·les destinades a vialitat, totes elles situades dins l'àmbit discontinu del PA-01, i que es corresponen amb les següents parcel·les resultants:

- A) **Equipament públic:** Parcel·la resultant J del projecte de reparcel·lació, de 9.139 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada d'equipament públic, i que es correspon amb la finca registral 43.033 del Registre de la Propietat de Viladecans.
- B) **Zona verda:** Parcel·la resultant E del projecte de reparcel·lació, de 308,70 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada de parcs i jardins urbans i que es correspon amb la finca registral 43.031 del Registre de la Propietat de Viladecans.
- C) **Vialitat:** Parcel·la resultant H del projecte de reparcel·lació, de 57,89 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada de xarxa viària bàsica, i que es correspon amb la finca registral 43.021 del Registre de la Propietat de Viladecans.
- D) **Vialitat:** Parcel·la resultant F del projecte de reparcel·lació, de 456,11 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada de xarxa viària bàsica, i que es correspon amb la finca registral 43.019 del Registre de la Propietat de Viladecans.

S'adjunta com a **document número 1**, un plànol on es troben grafiades en taronja i amb les lletres A, B, C, D les finques propietat de l'Ajuntament de Viladecans.

V.- Que, per altra banda, dins l'àmbit del sector PPU-01 de sòl urbanitzable (que no ha estat objecte de gestió urbanística ni d'urbanització), l'INCASÒL és propietari de les següents finques, totes elles qualificades pel planejament vigent amb la clau 22b\* d'aprofitament privat, a excepció feta d'una franja de 514 m<sup>2</sup> de superfície aproximada qualificada de clau 5 xarxa viària bàsica:

- E) **Finca registral número 27030**, del Registre de la propietat de Viladecans, de 3.610,40 m<sup>2</sup> de superfície registral.
- F) **Finca registral número 4167**, del Registre de la propietat de Viladecans, de 3.600,5 m<sup>2</sup> de superfície registral.
- G) **Finca registral número 4168**, del Registre de la propietat de Viladecans, de 1.851,60 m<sup>2</sup> de superfície registral.
- H) **Finca registral número 2357**, del Registre de la propietat de Viladecans, de 14.117 m<sup>2</sup> de superfície registral.

S'adjunta com a **document número 1**, un plànol on es troben grafiades en verd i amb les lletres E, F, G i H les finques propietat de l'INCASÒL amb la superfície que serà objecte de cessió a l'Ajuntament de Viladecans.

**VI.-** Que, atès el context econòmic-financer actual l'Institut Català del Sòl va plantejar la possibilitat d'ampliar els usos admesos als sectors més enllà dels contemplats al planejament vigent i que es corresponen bàsicament a la indústria i empreses especialitzades en l'ús aeroespacial i de la mobilitat en l'àmbit de Ca n'Alemaný. Davant d'aquest plantejament, i amb l'objectiu de generar un àmbit de promoció econòmica divers on tinguin cabuda diferents iniciatives que generin llocs de treball, l'Ajuntament de Viladecans està tramitant una MpPGM redactada per l'Institut Català del Sòl que entre d'altres finalitats ha de facilitar la implantació de diferents activitats al sector, ha de col·laborar amb la dinamització de l'economia local i regional i ha de contribuir a crear llocs de treball en el municipi. La nova MpPGM en els àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemaný va ser aprovada provisionalment el 22 de març de 2012 per l'Ajuntament de Viladecans.

**VII.-** Que un dels objectius de la MpPGM aprovada provisionalment és modificar la delimitació del polígon d'actuació del PA-01 de manera que part de les finques propietat de l'INCASÒL, referenciades en el punt expositiu cinquè d'aquest conveni, que actualment estan situades dins l'àmbit del PPU-01, es requalificaran com a sistemes públics (concretament equipament públic, parcs i jardins urbans i xarxa viària bàsica), i passaran a estar incloses dins l'àmbit del PA-01 que deixarà així de ser discontinu.

Així mateix, les finques propietat de l'Ajuntament de Viladecans referenciades en l'anterior punt expositiu quart d'aquest conveni que actualment estan situades dins l'àmbit del PA-01, passaran a estar incloses dins l'àmbit del sector PPU-01.

S'adjunta com a **document número 2** un plànol de la MpPGM proposada en el que consta grafiat en groc el nou àmbit del PPU-01; en blau, l'àmbit on es situa tot l'aprofitament privat, part de la zona verda i la major part de la vialitat del PA-01; en taronja, verd i rosa els sistemes públics del PA-01 qualificats d'equipament, parcs i jardins urbans i xarxa viària bàsica que han estat objecte de relocalització; i en violeta, l'àmbit del nou PA-02.

**VIII.-** Que en desenvolupament de la MpPGM aprovada provisionalment, s'està redactant una Modificació puntual del Pla parcial del PPU-01 en la que s'està plantejant realitzar lleugers ajustos a la xarxa viària del sector que seran objecte d'aprovació en el marc de la tramitació l'instrument de planejament de referència, si s'escau. Concretament s'estan analitzant els següents punts, entre d'altres:

1. Estudi delimitació del carrer 5 entre la rotonda de la carretera de la Vila i l'extrem nord-est del sector.
2. Estudi supressió del carrer F.
3. Estudi solució constructiva tram del carrer 4 sobre el qual travessa el viaducte del carrer Agricultura.

**IX.-** Que, com a conseqüència de la nova configuració dels equipaments del PA-01 i concretament com a conseqüència del trasllat de l'anterior àmbit discontinu a la nova ubicació proposada identificada en apartats anteriors, i per tal de racionalitzar els itineraris de vianants i millorar l'accés en general a l'àmbit global de Ca n'Alemaný des del seu extrem oest, les parts compareixents manifesten la seva voluntat en què es construeixi una passarel·la per a vianants i bicicletes que estarà situada entre el carrer Llobatona i el carrer de l'Agricultura, i en què es dugui a terme la licitació, adjudicació i execució d'aquesta obra urbanitzadora.


**INCASÒL**  
 Institut Català  
 del Sòl

X.- Que, de conformitat amb els anteriors antecedents i, per tal que quedi acreditat que en aquest cas no pot operar el supòsit legal previst en l'article 97.2. d) cinquè, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, (en endavant TRLU), ambdues parts compareixents, tal com actuen

### ACORDEN

#### PRIMER.- Objecte del conveni.

L'objecte d'aquest conveni és, en primer lloc, garantir, abans que la MpPGM en els àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemaný sigui executiva, que part dels terrenys propietat de l'INCASÒL esmentats en l'anterior antecedent cinquè d'aquest conveni esdevindran de titularitat pública de l'Ajuntament de Viladecans, en tant que es requalificaran com a sistemes, d'acord amb el que preveu la MpPGM proposada de referència.

En segon lloc, també és objecte d'aquest conveni, establir i preveure el manteniment de la indemnitat patrimonial de l'INCASÒL, com a conseqüència de les requalificacions proposades per la referida MpPGM.

En tercer lloc, també és objecte d'aquest conveni incorporar una passarel·la per a vianants i bicicletes, com a infraestructura que millora l'accessibilitat a l'àmbit global de Ca n'Alemaný pel seu extrem oest, d'acord amb el que s'especifica a l'apartat tercer del present conveni.

#### SEGON.- Compromisos assumits per l'INCASÒL i l'Ajuntament de Viladecans en relació a la redacció i la tramitació de la MpPGM en l'àmbit de Ca n'Alemaný.

L'Ajuntament de Viladecans d'acord amb la normativa vigent d'aplicació continuarà impulsant la tramitació de la MpPGM en els àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemaný, que va ser aprovada provisionalment el 22 de març de 2012, i en virtut de la qual:

- a) En relació al PA-01, es modificaran els usos d'una part del seu àmbit, i es crearà una nova clau urbanística anomenada 22pp1, que, d'una banda, implicarà suprimir - en l'ús industrial - la restricció de les activitats relacionades amb el sector aeroespacial i de la mobilitat de la clau 22a\* definides en la MpPGM vigent, i d'altra banda, aquest ús industrial quedarà restringit a les activitats relacionades amb la logística, definides en l'article 280.1.2n. de la normativa del PGM.
- b) En relació a l'àmbit del sector PPU-01, se suprimeix la clau 22b\* que restringia l'ús industrial a les activitats d'ús aeroespacial i de la mobilitat i es creen tres noves claus: la clau 22b\*1, la clau 22b\*2 i la clau 22b\*3.
- c) Es modificarà la delimitació del polígon d'actuació del PA-01 i del sector del PPU-01, la qual cosa comportarà:

- c.1) que la parcel·la qualificada d'equipament públic del PA-01, referenciada en l'anterior punt expositiu IV) a) d'aquest conveni i propietat de l'Ajuntament, es requalificarà, en la seva totalitat, amb la clau 22b\*3 d'aprofitament privat, dins del nou àmbit proposat del PPU-01.
- c.2) que les parcel·les qualificades de parcs i jardins urbans i xarxa viària bàsica, esmentades a l'anterior punt expositiu IV) b), c) i d) d'aquest conveni, propietat de l'Ajuntament, dins l'àmbit de l'actual PA-01, passaran a incloure's amb les mateixes dimensions previstes en el projecte de reparcel·lació del PA-01, dins de la nova delimitació del PPU-01 proposada, mantenint-se la seva actual qualificació.
- c.3) que, per tal de compensar la supressió dels anteriors sistemes públics dins l'àmbit del PA-01, part de les finques propietat de l'INCASÒL, referenciades en el punt expositiu cinquè, e), f), g) i h) d'aquest conveni, que actualment estan situades dins l'àmbit del PPU-01, es requalificaran com a sistemes públics del PA-01 (concretament equipament públic, parcs i jardins urbans i xarxa viària bàsica), amb les mateixes magnituds que les que es preveuen suprimir del PA-01 vigent, en la ubicació senyalitzada en el plànol annex número 2, i passaran a estar incloses dins l'àmbit del PA-01, que deixarà, així, de ser discontinu.
- d) En l'àmbit del PPU-01 aquesta MpPGM té per objecte, a més a més, modificar la classificació urbanística d'una superfície aproximada de 62.574,83 m<sup>2</sup> de sòl urbanitzable delimitat inclòs en el PPU-01, per tal de delimitar un nou polígon d'actuació urbanística classificat de sòl urbà no consolidat anomenat PA-02.

**TERCER.- Compromisos assumits pel CONSORCI en relació a la urbanització d'una passarel·la per millorar l'accés a l'àmbit de Ca n'Alemanys des del seu extrem oest.**

Per tal de millorar l'accés a l'àmbit de Ca n'Alemanys des del seu extrem oest, el CONSORCI es compromet a redactar el projecte constructiu d'una passarel·la per a vianants i bicicletes situada entre el carrer Llobatona i el carrer de l'Agricultura; així com a dur a terme la licitació, adjudicació i execució d'aquesta obra urbanitzadora; garantint, en tot cas, la correcta execució de la mateixa i responsabilitzant-se de la corresponent direcció d'obres, atesa la seva condició d'administració actuant dels diferents àmbits urbanístics de Ca n'Alemanys, i en les mateixes condicions legals i tècniques en que es licitaran i controlaran la resta d'obres d'urbanització dels diferents àmbits de planejament de Ca n'Alemanys. La previsió de construcció de la passarel·la de referència constarà necessàriament en el document de Pla parcial que es presenti per part del Consorci a l'Ajuntament per la seva tramitació i aprovació, si s'escau.

Els costos màxims previstos per la construcció de la passarel·la que aniran a càrrec del sector són:

Obra	877.372,09
Redacció Projecte	36.000,00
Direcció d'Obra	30.000,00
Geotècnia i topografia	10.000,00
Coordinació Seguretat i salut	7.000,00
Permisos ADIF	50.000,00


**INCASÒL**  
 Institut Català  
 del Sòl

TOTAL	1.010.372,09 € (abans IVA)
-------	-------------------------------

Aquest projecte haurà de ser validat tècnicament per les parts signatàries d'aquest conveni, abans de la seva tramitació davant de l'Ajuntament de Viladecans per a la seva aprovació.

S'adjunta com a **document número 3** plànol orientatiu, no vinculant, que recull una possible solució per l'execució de l'esmentada passarel·la.

El cost real d'execució d'aquesta passarel·la per a vianants i bicicletes se sufragarà amb càrrec a les previsions econòmiques actuals del compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació del PA-01. En el cas que aquest cost real d'execució no es pugui finançar íntegrament amb les actuals previsions econòmiques contingudes en el compte de liquidació provisional del PA-01, abans esmentat, aquest diferencial del cost d'urbanització no assumit pel PA-01 es repercutirà amb càrrec a les comunitats reparcel·latòries del PA-02 i del PPU-01, en tant que aquesta passarel·la també suposarà una millora important en l'accés a aquests àmbits des del mateix terme municipal de Viladecans. Aquesta repercussió, en el seu cas, s'efectuarà en proporció a la superfície de sòl privat del PA-02 i del PPU-01 que estarà determinada en els respectius projectes de reparcel·lació. D'aquesta manera el CONSORCI repercutirà el cost que, en el seu cas, hagin d'assumir les comunitats reparcel·latòries del PA-02 i del PPU-01, en els comptes de liquidació provisional de les respectives reparcel·lacions, girant-se les corresponents quotes d'urbanització.

**QUART.- Compromisos de l'INCASÒL i de l'Ajuntament de Viladecans en relació a garantir l'atorgament de la corresponent escriptura de cessions en execució de les requalificacions proposades per la MpPGM en els àmbits del PA-01 i del PPU-01 de Ca n'Alemany.**

Un cop sigui aprovada definitivament la MpPGM de referència, i aquesta sigui executiva, l'INCASÒL i l'Ajuntament de Viladecans es comprometen a atorgar la corresponent escriptura pública de cessions en execució de les requalificacions esmentades en l'anterior pacte segon, i recollides en la MpPGM proposada de referència, de manera que:

- L'INCASÒL cedirà a l'Ajuntament de Viladecans una superfície de 9.961,70 m<sup>2</sup> que es correspon amb part de les finques registrals 27030, 4167, 4168 i 2357, relacionades en l'anterior antecedent V lletres e), f), g) i h) d'aquest conveni, que d'acord amb la MpPGM proposada passaran a ser qualificades de sistemes públics del nou àmbit del PA-01, en concret 9.139 m<sup>2</sup> d'equipament públic; 308,70 m<sup>2</sup> de parcs i jardins urbans; i 514 m<sup>2</sup> de xarxa viària bàsica, segons se senyalitza en el plànol annex número 2, de conformitat amb l'obligació legal prevista a l'article 44.1.b) del TRLU, i concretament:

- De la finca registral 27.030, se cedirà una superfície de 2.613,73 m<sup>2</sup>.

- De la finca registral 4.167, se cedirà una superfície de 2.325,96 m<sup>2</sup>.
  - De la finca registral 4.168, se cedirà una superfície de 1.829,35 m<sup>2</sup>.
  - De la finca registral 2.357, se cedirà una superfície de 3.192,66 m<sup>2</sup>.
- Paral·lelament, l'Ajuntament de Viladecans, per tal de mantenir la indemnitat patrimonial de l'INCASÒL, de conformitat amb el principi de justa distribució de beneficis i càrregues, com a resultat de la requalificació de l'equipament i la inclusió de la superfície afectada de parcs i jardins urbans i xarxa viària bàsica dins de la nova delimitació del PPU-01 proposada per la MpPGM, cedirà a l'INCASÒL les finques registrals 43019, 43021, 43031 i 43033, relacionades en l'anterior antecedent IV a), b), c) i d), que actualment es troben qualificades totes elles de sistemes públics, i tenen una superfície total de 9.961,70 m<sup>2</sup> situades dins l'àmbit del PA-01.

Amb aquesta cessió, l'aprofitament urbanístic que correspondria a l'INCASÒL en l'àmbit previst inicialment del PPU-01 com a propietari dels terrenys referenciats en el punt expositiu V e), f), g) i h) d'aquest conveni, que amb la tramitació de la MpPGM de referència passaran a ser sistemes del PA-01, es traslladarà a les parcel·les que quedaran qualificades amb les claus 22b\*3 (d'aprofitament privat), 6b (parcs i jardins) i 5 (xarxa viària bàsica) dins el nou àmbit del PPU-01 que actualment estan qualificades de sistemes públics del PA-01 i que es corresponen amb els terrenys actualment propietat de l'Ajuntament de Viladecans, referenciats en el punt expositiu IV a), b) c) i d) d'aquest conveni. Amb aquesta cessió es mantindrà i es respectarà la justa distribució de beneficis i càrregues del sector i s'evitarà la necessitat d'articular cap mena d'indemnització a favor de l'INCASÒL, al garantir-se la seva indemnitat patrimonial.

Totes les despeses notariales i registrals que es generin per aquesta operació aniran a càrrec íntegrament de l'INCASÒL, que en tot cas podrà repercutir les que legalment procedeixin a la comunitat reparcel·latòria; i els impostos segons llei.

#### **CINQUÈ.- Vigència**

Aquest conveni serà vigent i produirà efectes des de la data de la seva signatura i fins que l'Ajuntament de Viladecans i l'INCASÒL regularitzin la titularitat dominical del terrenys afectats per la MpPGM en tràmit que s'han referenciat en els anteriors pactes segon i quart. És a dir, aquest conveni serà vigent i produirà efectes fins que els terrenys propietat de l'INCASÒL que actualment estan qualificats, en la seva major part, de clau 22b\* del PPU-01 (i que es requalificaran de sistemes públics del PA-01), passin a ser de titularitat de l'Ajuntament de Viladecans.

Així mateix, aquest conveni serà vigent i produirà efectes fins que els terrenys propietat de l'Ajuntament de Viladecans que actualment estan qualificats de sistemes públics del PA-01 i que d'acord amb la MpPGM proposada passaran a ser inclosos dins la nova delimitació del PPU-01, passin a ser titularitat de l'INCASÒL tot requalificant-se amb la clau 22b\*3 - d'aprofitament privat- i mantenint-se les claus 6b -parcs i jardins urbans- i 5 -xarxa viària bàsica-.

Per últim, aquest conveni serà vigent i produirà efectes fins que s'executi l'obra urbanitzadora de la passarel·la esmentada a l'acorden tercer d'aquest conveni, i es repercuteixi pel CONSORCI el cost de la mateixa a les comunitats reparcel·latòries dels PA-01, i en el seu cas, al PA-02 i al PPU-01.


**INCASÒL**  
 Institut Català  
 del Sòl

### SISÈ.- Extinció.

A més de l'expiració del termini de vigència, constitueixen causes d'extinció anticipada d'aquest conveni són:

- (i) la resolució acordada de mutu acord entre les parts que el subscriuen.
- (ii) el compliment del seu objecte.
- (iii) la invalidesa, tant per motius de nul·litat com d'anul·labilitat, quan no es reuneixin els requisits de forma o els requisits de caràcter material, declarada judicialment.
- (iv) l'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions i compromisos contrets en aquest conveni.

### SETÈ.- Conformitat de les parts.

El senyor Carles Ruiz Novella i el senyor Josep Anton Grau i Reinés i tal com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se reciprocament al seu compliment.

### VUITÈ.- Publicitat i informació pública.

En compliment de la prescripció establerta a l'article 104.1 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, les parts signatàries deixen constància de les mesures de publicitat del present conveni: l'acord de la seva aprovació es publicarà, dins del mes següent a la seva aprovació, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona; se sotmetrà a la informació pública corresponent i podrà ser consultat públicament mitjançant consulta presencial a l'INCASÒL i a la seu de l'Ajuntament de Viladecans, amb possibilitat d'obtenir-ne còpia; un cop signat podrà ser consultat telemàticament a l'INCASÒL, a l'Ajuntament de Viladecans i al CONSORCI; i, finalment, serà tramès al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya (en el termini d'un mes a comptar des de la seva signatura) a fi que sigui divulgat telemàticament.

En compliment de l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic de les administracions públiques de Catalunya, el contingut íntegre d'aquest conveni, un cop signat, serà publicat a les webs de l'INCASÒL, del Departament de Territori i Sostenibilitat, de l'Ajuntament de Viladecans i del CONSORCI; i, així mateix, es publicarà en el DOGC la data de l'aprovació del conveni pel Consell de direcció de l'INCASÒL, la data en la qual es va donar compte del mateix al Consell d'Administració, i la data de la seva signatura, fent-se constar expressament que el seu contingut íntegre consta publicat en les abans esmentades webs.

**NOVÈ.- Jurisdicció.**

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació d'aquest conveni amb caràcter previ a la seva submissió, si escau, a la via judicial. Per qualsevol qüestió litigiosa que es derivi de les diferències sobre la interpretació i el compliment d'aquest conveni, les parts se sotmetran expressament a l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu de Barcelona, renunciant a qualsevol fur que els hi pogués correspondre.

I, en prova de conformitat, els compareixents signen aquest document, per triplicat exemplar.

El director de l'INCASÒL



Josep A. Grau i Reinés

El president del Consorci Urbanístic  
per al desenvolupament del Parc  
Empresarial d'Activitats Aeroespacials  
i de la Mobilitat al sector de Ca n'Alemaný



Carles Ruiz i Novella

L'alcalde-president de  
l'Ajuntament de Viladecans



Carles Ruiz i Novella

El Secretari de l'Ajuntament  
de Viladecans



Marcel·lí Pons i Duat





- Línia de límits de parcel·l·les  
 - Línia de parcel·l·les  
 - Línia de qualificacions  
 22b\*1 Qualificació  
 - Límit de les propietats



Govern de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat

Ajuntament de Viladecans

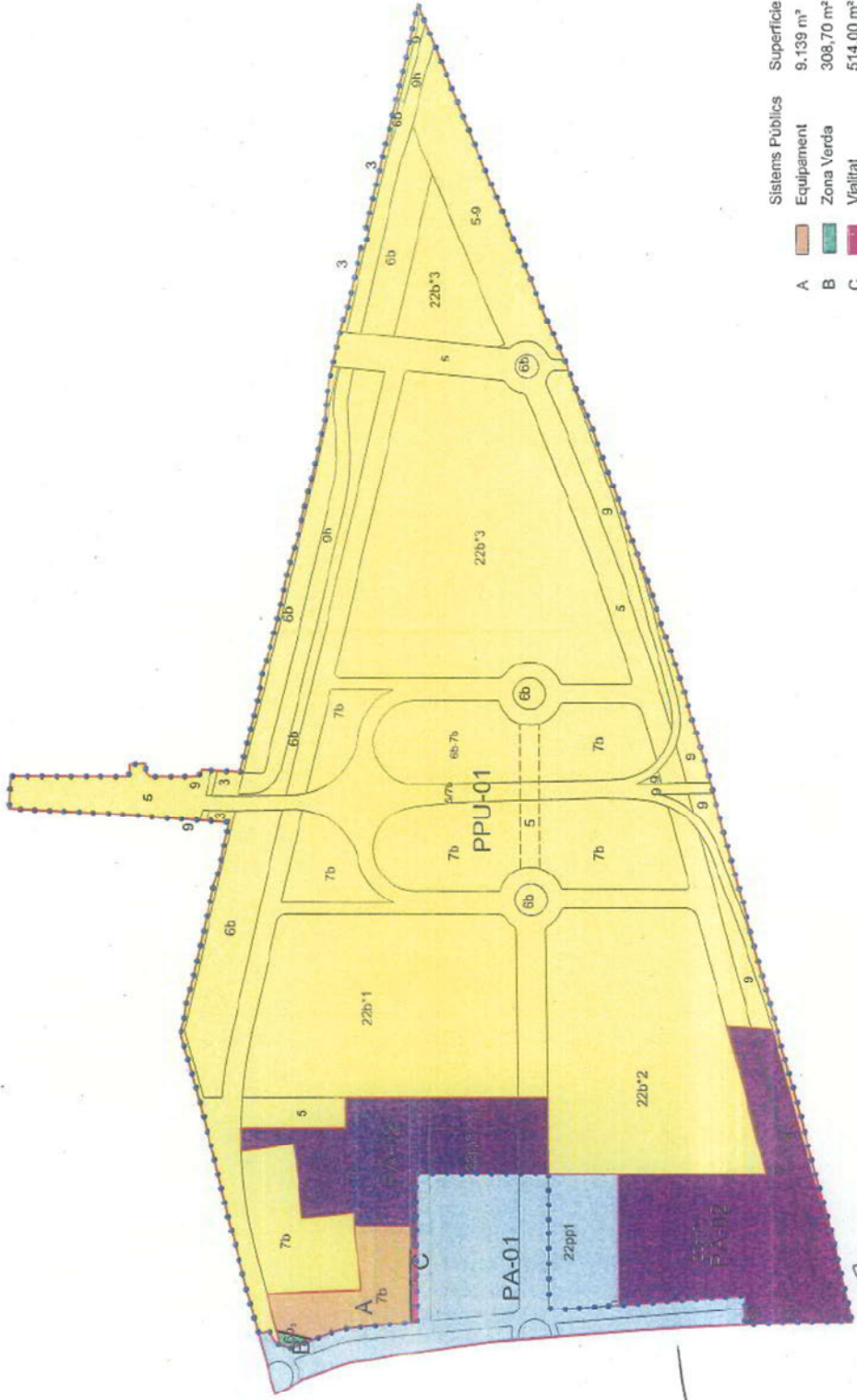
Títol del Projecte  
 Conveni de cessió  
 entre l'Incasòl i l'IA,  
 Viladecans

Adreça  
 Viladecans

Títol del Projecte  
 Nova ubicació dels  
 públics treslladats

Autor del Projecte  
 Àrea de Producció  
 de l'Institut Català  
 d'Innovació i Recerca

Data  
 Escala  
 1:5.000  
 0  
 1  
 Març 2012



Sistemes Públics		Superfície
A	Equipament	9.139 m <sup>2</sup>
B	Zona Verda	308,70 m <sup>2</sup>
C	Vialitat	514,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>9.961,7 m<sup>2</sup></b>








## **7. Annex. Conveni amb l'Agència Catalana de l'Aigua**



**CONVENI ENTRE EL CONSORCI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PARC EMPRESARIAL D'ACTIVITATS AEROESPACIALS I DE LA MOBILITAT DE CA N'ALEMANY DE VILADECANS, EN LA SEVA CONDICIÓN D'ENTITAT URBANÍSTICA ESPECIAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR INDUSTRIAL PPU-01 DE CA N'ALEMANY I L'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA.**


Barcelona, 10 de juny de 2008

**REUNITS**



D'una banda, el senyor Oriol Nel-lo i Colom, que actua com a president del Consorci Urbanístic per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat al sector de ca n'Alemanys de Viladecans, aprovat en data 29 de juliol de 2006 pel Govern de la Generalitat de Catalunya l'acord de la seva constitució (DOGC número 4715, de 8 de setembre de 2006), amb publicació íntegra igualment dels seus Estatuts, del que formen part la Generalitat de Catalunya, a través de l'Institut Català del Sòl, i l'Ajuntament de Viladecans, constituïnt-se formalment en data 12 de setembre de 2006, amb NIF núm. Q-0801422-G, i actuant en la seva condició d'entitat urbanística especial del Pla Parcial urbanístic del sector industrial PPU-01 de Ca n'Alemanys, a Viladecans.

De l'altra, el Sr. Manuel Hernández Carreras, director de l'Agència Catalana de l'Aigua, empresa pública adscrita al Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, amb domicili social a Barcelona, carrer Provença, 204-208, i CIF Q-080103-F, actuant en la representació que ostenta en virtut dels articles 11.11 apartat e) del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya i 17 del Decret 125/1999, de 4 de maig, d'aprovació dels Estatuts de l'Agència Catalana de l'Aigua.



Les parts que intervenen es reconeixen, en la representació en què actuen, la capacitat legal necessària per a la formalització del present Conveni, i

**EXPOSEN**

I. L'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb el Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya, exerceix les competències de la Generalitat en matèria d'aigües i obres hidràuliques. A tal fi, li correspon, entre d'altres funcions, la intervenció administrativa dels abocaments que puguin afectar a les aigües superficials, subterrànies i marítimes i el control de la qualitat de les aigües en general.

En exercici d'aquestes funcions autoritza els abocaments d'aigües residuals al medi receptor a les conques internes de Catalunya i efectua la proposta de resolució en relació amb les parts del territori que corresponen a conques hidrogràfiques compartides amb altres comunitats autònomes.

II. Igualment li correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua l'ordenació del servei de sanejament a tot Catalunya i l'acció concertada de les actuacions de les administracions competents en matèria de sanejament. Aquesta àmplia intervenció de l'Agència Catalana de l'Aigua en aquesta matèria respon a la necessitat d'assolir un bon estat de les aigües superficials. Aquest objectiu posa de relleu la importància que assoleix l'adequada planificació del sanejament de les aigües residuals urbanes i la intervenció de tots els agents implicats en la seva generació i gestió.

III. En data 20 de juny de 2006 (DOGC núm. 4679 de 19 de juliol), mitjançant Resolució MAH- Medi Ambient i Habitatge- 2370/2006, de 3 de juliol, es va fer públic l'Acord de Govern de la Generalitat pel qual s'aprova el Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes 2005, el qual conté les actuacions necessàries per donar compliment a les disposicions normatives que regeixen aquesta matèria, i específicament preveu la subscripció de convenis de col·laboració per tal de facilitar el compliment de les obligacions que la legislació urbanística aplicable a Catalunya imposa als propietaris dels terrenys subjectes a procés urbanitzador. Aquesta previsió del PSARU- Programa de Sanejament d'aigües residuals urbanes- 2005 té el seu recolzament legal en l'article 29 del Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.

IV.- En data 29 de juliol de 2006 el Govern de la Generalitat de Catalunya va aprovar l'acord de constitució del Consorci Urbanístic per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat al sector de Ca n'Alemany de Viladecans (DOGC número 4715, de 8 de setembre de 2006), amb publicació íntegra igualment dels seus Estatuts, del que formen part la Generalitat de Catalunya, a través de l'Institut Català del Sòl, i l'Ajuntament de Viladecans, constituint-se formalment en data 12 de setembre de 2006.

El Consorci té per objecte desenvolupar el planejament, la gestió urbanística, així com dur a terme la urbanització dels terrenys situats al terme municipal de Viladecans, a l'àmbit anomenat ca n'Alemany, en el sector destinat a la ubicació del Parc empresarial de referència.

V. En compliment de les seves finalitats, el Consorci ha impulsat la redacció de la Modificació Puntual de Pla General i el seu desenvolupament mitjançant el Pla parcial a l'àmbit del sector Ca n'Alemany, que han estat objecte d'aprovació inicial per acord del Ple municipal de l'Ajuntament de Viladecans de data 22 de Novembre de 2007 i publicats al BOP núm 302 de data 18 de desembre.

D'acord amb l'article 83 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, l'Ajuntament de Viladecans és el competent per a tramitar l'aprovació inicial i provisional del Pla Parcial urbanístic del Sector industrial PPU-01 de Ca n'Alemany, el qual, un cop aprovat inicialment i en compliment de l'establert en l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, ha de sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua sobre els aspectes que afectin a la seva competència. Igualment de conformitat amb l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme, li correspon recepcionar a l'Ajuntament de Viladecans les obres d'urbanització que estiguin previstes en el corresponent Pla i projecte d'urbanització.

VI. L'article 114 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya imposa als propietaris les despeses d'urbanització, que inclouen la totalitat de les despeses d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització, que comprenen les obres relatives al sanejament, inclosos els col·lectors d'aigües residuals i pluvials i les actuacions adequades per la depuració de les aigües residuals.

Així mateix, l'article 45.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, relaciona entre els deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat el de costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics general exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació.

VII. Amb la finalitat d'assolir una adequada protecció del domini públic hidràulic, l'article 90 del Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Aigües i l'article 253 apartat tercer del Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic, faculden a les entitats públiques, corporacions i particulars que tinguin la necessitat d'abocar aigües residuals per tal que es constitueixin en comunitat d'abocament, i a l'Organisme de Conca per requerir la seva constitució quan no existeixi un titular únic de l'activitat causant de l'abocament, als titulars d'urbanitzacions o altres complexos residencials a que es constitueixin en una comunitat d'abocaments als efectes de l'autorització d'abocaments de caire domèstic i de qui hagi un únic interlocutor i titular de l'autorització d'abocament.

VIII. Que d'acord amb allò previst a l'article 117 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Consorci pel desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat al sector de Ca n'Alemany de Viladecans serà qui, amb caire general, s'encarregarà d'executar les obres d'urbanització i conservar-les fins a la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de Viladecans, sense perjudici del que es pugui establir en relació a la constitució i objecte d'una Entitat Urbanística de Conservació.

A la vista dels preceptes legals i reglamentaris esmentats, les parts acorden subscriure el present conveni que es regeix per les següents

## **CLAUSULES**

### **Primera.- Objecte del conveni**

És objecte del present conveni l'establiment dels instruments de col·laboració entre les entitats sotasignants del present conveni per tal de fixar l'aportació econòmica en concepte de contribució a l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta a les necessitats generades pels nous desenvolupaments urbanístics.

## **Segona.- Compromisos de les parts participants**

El Consorci Urbanístic per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat al sector de ca n'Alemanys de Viladecans, d'acord amb els preceptes legals esmentats en l'antecedent V, aportarà a l'Agència Catalana de l'Aigua l'import que es determina en la clàusula tercera, en concepte de contribució a l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta a les necessitats generades pels nous desenvolupaments urbanístics.

L'Agència Catalana de l'Aigua col·laborarà en el compliment de les obligacions imposades per la legislació urbanística, mitjançant les actuacions que estimi necessàries per tal de preveure el sanejament de les aigües residuals generades pel sector objecte de conveni.

L'Agència Catalana de l'Aigua es compromet a emetre l'informe urbanístic del Pla Parcial urbanístic del sector industrial PPU-01 del sector Ca n'Alemanys amb la màxima celeritat. El Consorci Urbanístic per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat al sector de ca n'Alemanys de Viladecans es compromet a notificar a l'Agència Catalana de l'Aigua la següent documentació:

- la documentació relativa al projecte de reparcel·lació aprovat, on es fixin els titulars i els m<sup>2</sup> de sostre que correspon a cada parcel·la.
- les llicències de primera ocupació que atorgui l'Ajuntament de Viladecans en relació al sostre que s'edifiqui, comprès a l'àmbit territorial objecte d'aquest Pla Parcial.
- Informar als titulars de les parcel·les resultants la existència del present conveni i de l'obligació econòmica derivada del mateix, en concepte de càrrega corresponent a despesa d'urbanització.

El projecte d'urbanització del sector Ca n'Alemanys haurà de concretar les obres de connexió de la xarxa de sanejament del sector a la xarxa de sanejament existent.

L'execució de les obres de connexió aniran a càrrec del Consorci Urbanístic per al Desenvolupament del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat al sector de ca n'Alemanys de Viladecans. Aquesta connexió tindrà la consideració de xarxa de sanejament en baixa, i per tant no serà inclosa en el Pla de Sanejament a efectes del seu manteniment posterior.

## **Tercera.- Càlcul de l'aportació a la inversió en sanejament en alta a finançar pel PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR INDUSTRIAL PPU-01 DE CA N'ALEMANY**

En base a les previsions de construcció de 20.19 ha de superfície industrial, l'import fixat en concepte d'aportació a la inversió en sanejament en alta en relació amb el PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR INDUSTRIAL PPU-01 DE N'ALEMANY és de 684.327 €, abans d'IVA.

#### **Quarta.- Aportació econòmica**

L'aportació econòmica fixada serà repercutida de forma proporcional als m<sup>2</sup> de sostre que es vagin posant en funcionament en execució del planejament.

En el cas de les finques titularitat dels ens que formin part del Consorci Urbanístic del Parc Aeroespacial i de la Mobilitat, estarà obligat al pagament de l'esmentada aportació l'ens que gestioni de forma integral les parcel·les resultants del Sector, amb independència que pugui repercutir, si s'escau, les quantitats fetes efectives en el futur titulars de les parcel·les. Aquesta obligació es farà efectiva en el termini màxim d'un mes des de que s'atorgui la corresponent llicència de primera ocupació en relació al sostre que s'edifiqui.

En el cas de finques de titularitat privada, els propietaris privats estaran obligats a efectuar el pagament al Consorci Urbanístic del Parc Aeroespacial i de la Mobilitat o a l'ens que gestioni de forma integral les parcel·les resultants del Sector, en el termini màxim d'un mes des de que s'atorgui la corresponent llicència de primera ocupació en relació al sostre que s'edifiqui.

El Consorci urbanístic del Parc Aeroespacial i de la Mobilitat transferirà l'import aportat pels propietaris privats a l'Agència Catalana de l'Aigua i vetllarà per a una correcta gestió de les aportacions econòmiques dels propietaris privats.

Les parcel·les resultants del corresponent Projecte de Reparcel·lació incloses al sector de ca n'Alemany i objecte del Pla Parcial hauran d'incloure com a càrrega corresponent a despesa d'urbanització l'obligació del pagament de la quantitat establerta en el pacte tercer per la inversió de sanejament en alta en proporció al valor del seus m<sup>2</sup> d'aprofitament, fent-se constar la mateixa en el Registre de la Propietat.

#### **Cinquena.- Vigència del Conveni**

El Conveni es mantindrà en vigor fins la finalització de les obligacions que se'n derivin.

#### **Sisena.- Comissió de seguiment**

Les parts signants acorden posar els recursos tècnics i els mitjans necessaris per al desenvolupament del present Conveni i coordinar-se en les actuacions a què es comprometen.

Cada part signatària designarà un representant, els quals exerciran les funcions de comissió mixta per al seguiment, gestió, interpretació i execució del Conveni, i la resolució dels problemes que puguin derivar-se en el seu desenvolupament.

### **Setena.- Extinció**

El present Conveni s'extingirà:

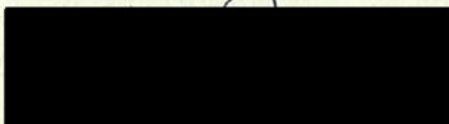
- a) Per l'incompliment de les obligacions pactades.
- b) Per mutu acord entre les parts.
- c) Per impossibilitat d'assolir l'objecte o la finalitat prevista.

### **Vuitena.- Jurisdicció**

El present Conveni té naturalesa administrativa i en la seva interpretació i desenvolupament regeix l'ordenament jurídic administratiu, amb expressa submissió de les parts a la jurisdicció contenciosa administrativa.

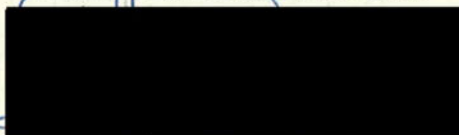
I en prova de conformitat, signen aquest document per triplicat exemplar, en el lloc i la data de l'encapçalament.

Oriol Nel·lo i Colom



President del Consorci urbanístic per al Desenvolupament  
Del Parc Empresarial d'Activitats Aeroespacials i de la Mobilitat  
De Viladecans.

Manuel Hernández i Carreras



Director de l'Agència Catalana de l'Aigua

Annex:  
Càlcul de l'aportació econòmica

**LL-F 93/06 PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR CAN ALEMANY A VILADECANS**

**udph 2007003465**

Hipòtesis de càlcul

Número habitatges totals	0
Número d'HPO i/o HD	0
Superfície neta ús industrial no determinat	0
Superfície neta ús exclusivament terciari	20,19
Superfície d'equipaments públics	11,48
Metres col·lector en alta	4789
L'aprovació provisional es anterior al 20/06/06?	no
Any actual	2007
Any previst de pagament	2008

habitatges totals  
 habitatges protegits i/o dotacionals (quedaran exclosos de l'aportació)  
 ha netes  
 ha netes (dotació d'un terç respecte la no logística)  
 ha netes (no contribueixen a l'aportació econòmica)  
 m (metres de col·lector en alta utilitzats abans d'arribar a EDAR)  
 Si existeix un informe negatiu previ de l'ACA, posar "NO"

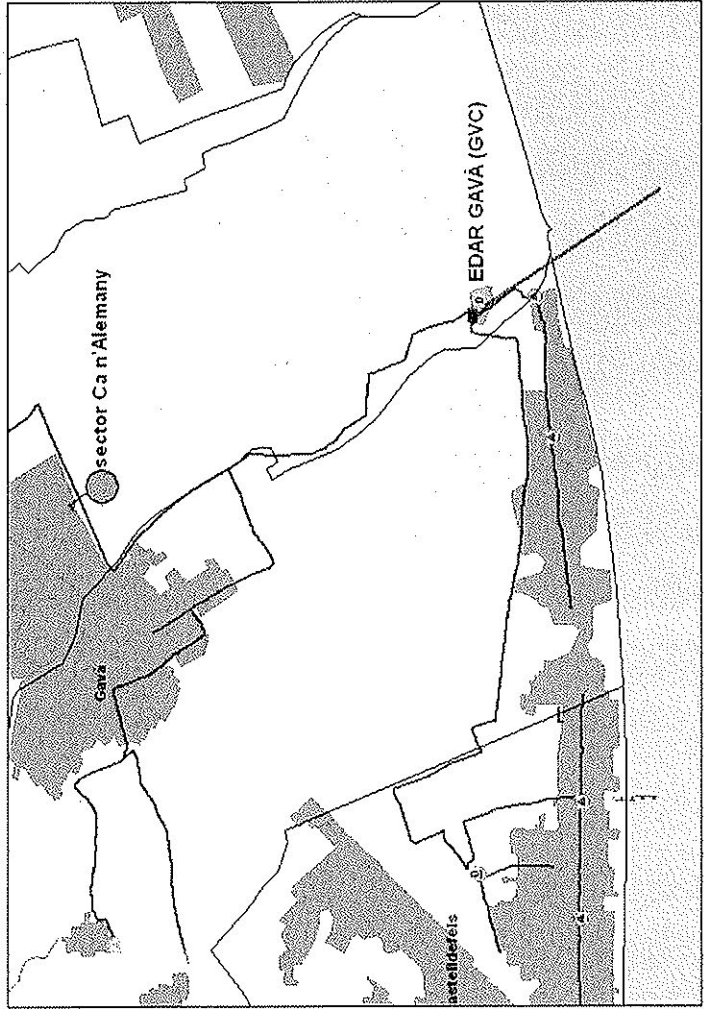
**Càlculs**

Habitants-equivalents del desenvolupament urbanístic	1.010
Factor d'actualització valor	1,03
Cost específic d'inversió depuració	524

hab-eq  
 Compta un 3% d'increment anual des de l'any actual (a revisar anualment)  
 €/hab-eq S/IVA (mínim 200, màxim 750)

**Resultats**

Repercussió depuració	544.900	€ s/IVA
Repercussió col·lectors en alta	139.427	€ s/IVA
<b>Repercussió general abans de deduccions</b>	<b>684.327</b>	<b>€ s/IVA</b>
Deducció per HPO i/o HD	0	€ s/IVA
Deducció per data d'aprovació	0	€ s/IVA
<b>REPERCUSSIÓ FINAL</b>	<b>684.327</b>	<b>€ s/IVA</b>



*(Handwritten signatures and marks)*

## **8. Annex. Contracte d'arrendament de RIN, S.A.**



# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIOS

0060023

EJEMPLAR PARA EL ARRENDADOR



1.ª CLASE

### IDENTIFICACION DEL LOCAL OBJETO DEL CONTRATO

Local NAVE INDUSTRIAL

Calle [REDACTED]

Ciudad Viladecans Provincia Barcelona



En Viladecans, a primero  
de Enero de mil novecientos setenta y nueve,  
reunidos Don GERONIMO CRUET SANCHEZ  
[REDACTED], natural de Barcelona  
provincia de [REDACTED], de [REDACTED] años, de estado  
casado, y profesión mecánico, vecino al presente  
de [REDACTED], con documento nacional  
de identidad n.º [REDACTED],  
expedido en Barcelona  
con fecha [REDACTED], en concepto de arrendatario, ~~yo~~  
~~yo~~ en nombre de RIN, SOCIEDAD ANONIMA  
como gerente del mismo (1), y Don PEDRO  
RUIZ GASSET  
de [REDACTED] años, de estado [REDACTED], vecino de Barcelona  
[REDACTED], con documento nacional de identidad  
número [REDACTED], expedido en Barcelona,  
con fecha [REDACTED] como (2) copropietario hemos  
contratado el arrendamiento del local de negocio que ha sido identi-  
ficado encabezando este contrato, por tiempo de (3) meses - -  
- - - - - v precio de [REDACTED]  
- - - - - pesetas cada  
año, pagaderas por meses anticipados por las demás condiciones  
que se estamparán al dorso

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por  
duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR,

- (1) *Táchese lo que no proceda.*
- (2) *Expresar el carácter con que interviene, si es Dueño, Apoderado o Administrador.*
- (3) *Determinar el plazo de arrendamiento, si es por meses o años.*

Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Tarifa 1.—Transmisiones Patrimoniales Inter-vivos.

F) Arrendamientos.

N.º 21 bis.—La constitución de arrendamientos de locales de negocios extendidos en efectos timbrados, según la siguiente escala:

B a s e	Pesetas
Hasta 5.000,00 pesetas.....	55
De 5.000,01 a 10.000 pesetas.....	110
De 10.000,01 a 25.000 pesetas.....	275
De 25.000,01 a 50.000 pesetas.....	550
De 50.000,01 a 75.000 pesetas.....	825
De 75.000,01 a 100.000 pesetas.....	1.100
De 100.000,01 a 150.000 pesetas.....	2.750
De 150.000,01 a 250.000 pesetas.....	4.400
De 250.000,01 a 500.000 pesetas.....	8.250
De 500.000,01 a 1.000.000 de pesetas..	11.000

De 1.000.000,01 en adelante, 27,50 pesetas por mil o fracción de mil.

Real Decreto 1.981/1975.—Artículo 1.º.

En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato

Cuando en los contratos de arrendamiento o aparcería no constase su duración, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse caso de continuar vigente después del expresado período de tiempo. En los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.



## CONDICIONES ANEXAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



de clase 1a núm. 0060023

Referentes al local nave industrial de la casa núm. s/n de la calle [REDACTED]

### a) DECLARACIONES

1.º El local objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a Industria y explotado directamente por el arrendatario, el cual manifiesta conocer la actual calificación urbanística del mismo.

2.º Las partes se someten a las disposiciones vigentes en todo momento si son de obligada observancia y en otro caso, a las presentes condiciones y subsidiariamente a aquellas disposiciones.

3.º Las partes podrán dar por terminado el presente contrato avisándose mutuamente con un mes de antelación, cuando las leyes lo permitan.

4.º Es objeto del arrendamiento exclusivamente la superficie situada dentro de las paredes del local, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de la escalera.

5.º El arrendatario reconoce recibir el local en perfecto estado de conservación, y a su entera satisfacción.

6.º La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivos del arrendatario.

El departamento se ajusta en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de que está dotado el inmueble.

El arrendatario es libre de concertar con las respectivas compañías suministradoras alguno o todos los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y administración.

Si se hubiese de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del departamento arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones en cada caso de las que deba realizar exigidas por la respectiva compañía suministradora.

En su caso, las modificaciones u obras realizadas quedarán en beneficio de la propiedad del inmueble sin derecho a reclamación de clase alguna.

7.º Quedan exentas la propiedad y el administrador, de cualquier responsabilidad por la falta de cualquier suministro. De no existir suministro de agua directa, mediante contadores divisionarios, individuales, desde este momento queda autorizada la propiedad, o el administrador, para proceder a la instalación, firmando en nombre del arrendatario cuantos documentos sean precisos para ello, obligándose éste a formalizar la correspondiente póliza de alta adquiriendo por su cuenta el contador respectivo. Caso de demorar el arrendatario dicha contratación, desde ahora faculta a la propiedad, o al administrador para que en su nombre, y a su cargo, pueda concertarla teniendo el carácter, dicha instalación, de obra de mejora, a todos los efectos.

8.º El arrendatario no asume responsabilidad alguna ni por los organismos competentes, estatales o municipales, no se concediera al arrendatario la apertura, o se prohibiera la misma una vez autorizada. Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que se impongan correspondientes al negocio, o por razón del mismo, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

9.º Será de cuenta totalmente del arrendatario el aumento de prima en el Seguro de Incendios del Inmueble, al ésta fuere debida a la instalación o índole del negocio.

10.º El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia, directa o indirecta, del negocio instalado, eximiendo de toda responsabilidad al propietario y al administrador, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros.

11.º El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local, sin previo permiso por escrito del arrendador. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario y quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a valoración, o reclamación, en momento alguno.

12.º El servicio de portería será a cargo del arrendatario, independientemente de la renta pactada. El costo total de dicho servicio, inclusive la Seguridad Social, modificaciones salariales, etc., serán distribuidas entre todos los inquilinos y arrendatarios, por partes iguales entre ellos.

13.º El arrendatario queda obligado al pago de la Tasa de Recogida de Basuras en su totalidad, por tratarse de un servicio que realiza el Municipio en beneficio exclusivo del usuario. No obstante, por mientras el Ayuntamiento percibe este servicio en un recibo conjunto o individualizado para todo el inmueble, y sea responsable subsidiaria o solidariamente de su pago el propietario, dicha cantidad podrá ser percibida por éste de aquí, independientemente de la renta pactada, e integrada en concepto aparte pero en el recibo del alquiler. (Orden 18, art. 6.º 2.º)

14.º El arrendatario entrega en este acto la suma de pesetas no hecha efectiva por la arrendatario en concepto de fianza legal. Queda facultado el administrador actual para hacer entrega a quien pueda sucederlo en el cargo, del papel de fianza correspondiente. El arrendatario se obliga a incrementar sucesivamente el importe de dicha fianza según vaya aumentando la renta, y siempre en relación a las mensualidades que correspondan, a los locales de negocio.

15.º Las partes contratantes convienen que la renta pactada se acomodará cada dos años, a las variaciones que, en más o en menos, sufra el Índice de Precios de Consumo (denominado antes de Coste de Vida) que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya) para el Conjunto Nacional Total, tomando como base el existente en la fecha del contrato (1).

### b) OBLIGACIONES

El arrendatario viene obligado:

16.º Al pago de la renta, aumentos e incrementos legales y cantidades asimiladas, por adelantado en el domicilio del administrador y dentro de los cinco primeros días de cada período natural acordado, sin que dicha domiciliación puede quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra. De pasarse al cobro el recibo, el arrendatario vendrá obligado a abonar el premio de cobranza correspondiente.

17.º A conservar lo arrendado en perfecto estado, y no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble, o de los colindantes, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble. (Clase al dorado)

18.\* De existir una puerta de entrada desde el vestíbulo de escalera, aquélla solamente podrá ser utilizada para personas, en casos justificados y en forma secundaria.

19.\* A satisfacer los gastos derivados de la legalización del presente contrato, tales como timbre, gestión, registro, y también el baremo del administrador por formalización y tramitación del mismo.

20.\* A no almacenar o manipular, en el local, materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las ordenanzas estatales y municipales vigentes.

21.\* A permitir el acceso al local, al propietario, al administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

22.\* A abonar, además de la renta pactada, el importe del tanto por ciento de interés anual, que en cada momento autorice la L.A.U. para el caso de las obras de conservación que el propietario realice en el inmueble, de las ordenadas por Organismos oficiales competentes, y de las contribuciones especiales de mejoras que aplique el Ayuntamiento, u obligue cualquier Organismo oficial.

23.\* A satisfacer cuantos incrementos puedan sobrevenir en adelante como consecuencia de aumentos en las bases o en los tipos impositivos de las contribuciones, arbitrios, tasas, seguros, servicios y suministros que gravan a la propiedad.

24.\* A satisfacer en concepto de aumento de renta cualquier diferencia que pudiere surgir entre la renta pactada y la que asigne en más el Servicio de Catastro o Valoración Urbana, en su totalidad.

25.\* A proceder, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal de Policía de la vía pública, a la limpieza de la parte de acera que corresponda a toda la fachada del local arrendado; así como también la recayente a la entrada del inmueble en caso de no existir servicio de portería. — Si por el Ayuntamiento se aplica la Tasa prevista en la Ordenanza Fiscal núm. 18 del año 1971 y siguientes, se repercutirá al arrendatario el total importe.

#### c) RENUNCIAS

En uso de la facultad que le reconoce el párrafo 3.º del artículo 6.º del Decreto de 13 de abril de 1956, y modificación de 11 de junio de 1964 de la L.A.U., el arrendatario hace expresa renuncia a:

26.\* La facultad que le otorga la causa 10.ª del artículo 99, de poder cambiar, ampliar o modificar la clase de negocio a que se destine el local arrendado, y señalado en la condición primera.

27.\* El beneficio establecido en el artículo 5.º, párrafo 1.º, no pudiendo bajo ningún pretexto utilizar el local arrendado, total o parcialmente, como vivienda propia o de cualquier persona, sea o no familiar o dependiente del arrendatario.

28.\* Los beneficios establecidos en el Capítulo X, siendo de cuenta y cargo del arrendatario, y en su totalidad, todas las obras de reparación y conservación del local arrendado, y de sus instalaciones y objetos, incluso las puertas metálicas; y su engrase, aun llegado el caso de cambio total de las mismas.

29.\* Los derechos de tanteo, retracto o impugnación establecidos en el Capítulo VI y para todos los supuestos de venta, donación, adjudicación de la finca o del local arrendado, que el citado capítulo hace mención.

30.\* A la acción revisoria establecida en el artículo 103.

Así dicen y otorgan las partes una vez leído y haberlo conforme en cada uno de sus extremos firmando por duplicado y a un solo efecto en Viladecans a primero de Enero de mil novecientos setenta y nueve.

EL ARRENDADOR

LA ARRENDATARIA

**NOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO 0060023  
DE 1 DE ENERO DE 1979 DE LA NAVE INDUSTRIAL SITA EN VILADECANS, CAMINO  
JUNTO A LA VIA S/N (FINCA LA ROSELL)**

De una parte D<sup>a</sup> Teresa Cruet Manzanares (DNI: [REDACTED]) y Alejandro Renau Paredes (DNI: [REDACTED]) actuando en nombre y representación de RIN, S.A. (CIF. [REDACTED]) en concepto de arrendataria

Y de la otra D. Ramón Renau Vergés (DNI: [REDACTED]) actuando en nombre y representación de la propiedad.

Ambas partes, en relación al contrato de arrendamiento de local de negocio nave industrial suscrito el 1 de enero de 1979, actualmente en situación de prórroga forzosa indefinida, atendida tanto la situación que atraviesa RIN, S.A. como el mercado actual del alquiler de las naves industriales de la zona, han convenido novar el plazo de duración y la renta de alquiler, fijando asimismo un periodo de carencia, todo ello de conformidad con los siguientes pactos:

**PRIMERO.-** Se establece un plazo de duración del arrendamiento de 10 años a contar desde el 1 de enero de 2011 y que finalizará, por tanto, el 1 de enero de 2021. Llegada esa fecha el contrato se prorrogará automáticamente por periodos anuales si ninguna de las partes lo notifica con una antelación de un mes a su vencimiento.

Finalizado el contrato no habrá lugar a indemnización alguna a favor del arrendatario.

**SEGUNDO.-** La renta mensual se establece en 5.009,92 €/mes (más IVA), pagaderos entre los días 1 y el 5 de cada mes en la cta. corriente que designe la propiedad. La renta se incrementará anualmente con la variación del IPC o índice que lo sustituya.

Se establece un periodo de carencia de 4 años, hasta el mes de diciembre de 2014 incluido, durante el cual se suspende el pago de la renta. Llegado el 1 de enero de 2015 se determinará el importe global y acumulado de la renta generada durante este periodo suspensivo (con sus variaciones de IPC) que será satisfecho por la arrendataria durante los siguientes 6 años de contrato de forma prorrateada en 72 pagos mensuales iguales y consecutivos, siendo el primer pago el mes de enero de 2015 en el que se satisfará, por tanto, la renta vigente en ese momento más la parte del prorrateo de la rentas acumuladas entre enero de 2001 y diciembre de 2014.

A efectos de su cómputo acumulativo, la propiedad, durante el periodo de suspensión del pago de la renta, remitirá a la arrendataria el importe de la renta.

En caso de que la arrendataria desistiera del contrato de forma anticipada deberá liquidar a la propiedad toda la renta devengada hasta ese momento y no satisfecha.

**TERCERO.-** El resto de cláusulas del contrato que no se opongan a las anteriores mantendrán su vigencia.

Viladecans, a 15 de diciembre de 2010.

EL ARRENDATARIO  
RIN, S.A.

[REDACTED]

EL ARRENDADOR

[REDACTED]

## **9. Annex. Estudi de mercat**

(Veure el document adjunt dintre del document electrònic global).



## **10. Annex. Certificat emès per l'Ajuntament de Viladecans**





Jaume Abril, 2  
08840 Viladecans  
Tel. 93 635 18 00  
Fax 93 637 04 02  
aj-viladecans@viladecans.cat  
www.viladecans.cat

ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL  
Departament Jurídicoadministratiu  
Unitat Jurídica/SM

MARCEL·LÍ PONS I DUAT, Secretari General de l'Ajuntament de Viladecans ,  
(Barcelona).

CERTIFICO:

Que consten donats d'alta a l'Inventari Municipal de Béns amb el número de matrícula 272 des de l'any 2011 els següents béns: "Camins i els vials del sector industrial Ca n'Alemaný", formant part dels referits béns, es troben els inclosos dins de l'àmbit del sector urbanitzable del Pla Parcial PPU-01 de Ca n'Alemaný.

Que els béns inclosos a l'Inventari municipal de Béns corresponents al sector urbanitzable del Pla Parcial PPU-01 de Ca n'Alemaný han estat objecte de descripció a l'informe emès pel cap del departament d'urbanisme de l'Àrea de Planificació Territorial en data 27-01-2014, el qual es transcriu a continuació:

**"INFORME QUE S'EMET PELS SERVEIS TÈCNICS EN RELACIÓ A LA DESCRIPCIÓ DE TERRENYS INCLOSOS A L'INVENTARI MUNICIPAL I QUE FORMEN PART DEL SECTOR URBANITZABLE DEL PLA PARCIAL PPU-01 DE CA N'ALEMANY.**

La descripció dels terrenys, de superfície total 22.316,71 m<sup>2</sup>, límits i superfícies d'acord amb la documentació que consta a cadastre i l'inventari municipal formant part del número de matrícula 272 i d'acord amb la delimitació del sector urbanitzable segons la figura de planejament *Modificació puntual del Pla parcial del sector industrial PPU-01 de Ca n'Alemaný*, aprovada definitivament en data 30 de gener de 2013 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, és la següent:

**Camí de les Feixes Roca (codi XV\_04):**


*Referència cadastral:* No en disposa.

*Descripció:* Camí situat al terme municipal de Viladecans, de superfície 3.250,14 m<sup>2</sup>, dintre del sector PPU-01 corresponent a la figura de planejament *Modificació puntual del Pla parcial del sector industrial PPU-01 de Ca n'Alemaný*.

Es correspon amb la finca aportada 105 del projecte de reparcel·lació del pla parcial.

Llinda amb les següents finques,

- Finca cadastral 8232131DF1782G0001GB
- Finca cadastral 8232132DF1782G0001QB
- Finca cadastral 8232151DF1773D0001EY
- Finca cadastral 8232152DF1773B0001SA
- Finca cadastral 8232155DF1783A0001HY
- Finca cadastral 8232156DF1783A0001WY
- Finca cadastral 8232157DF1783A0001AY
- Finca cadastral 8232158DF1773D0001BY
- Al nord amb el camí de la Via
- Al sud amb vial



**Camí (codi XV\_05):**

*Referència cadastral:* No en disposa.

*Descripció:* Camí situat al terme municipal de Viladecans, de superfície 2.755,33 m2 dintre del sector PPU-01 corresponent a la figura de planejament *Modificació puntual del Pla parcial del sector industrial PPU-01 de Ca n'Alemany.*

Es correspon amb la finca aportada 106 del projecte de reparcel.lació del pla parcial.

Llinda amb les següents finques,

- Finca cadastral 8232126DF1783A0001BY
- Finca cadastral 8232128DF1783A0001GY
- Finca cadastral 8232159DF1783C0001YQ
- Finca cadastral 8232160DF1783C0001AQ
- Finca cadastral 8232161DF1783C0001BQ
- Finca cadastral 8232162DF1783C0001YQ
- Finca cadastral 8232163DF1783C0001GQ
- Finca cadastral 8232164DF1783C0001QQ
- Al nord amb el camí de la Via
- Al sud amb vial.

**Camí (codi XV\_07):**

*Referència cadastral:* No en disposa.

*Descripció:* Camí situat al terme municipal de Viladecans, de superfície 117,46 m2 dintre del sector PPU-01 corresponent a la figura de planejament *Modificació puntual del Pla parcial del sector industrial PPU-01 de Ca n'Alemany.*

Es correspon amb la finca aportada 107 del projecte de reparcel.lació del pla parcial.

Llinda amb les següents finques,



Jaume Abril, 2  
 08840 Viladecans  
 Tel. 93 635 18 00  
 Fax 93 637 04 02  
 aj-viladecans@viladecans.cat  
 www.viladecans.cat

- Finca cadastral 8232107DF1783D0001KP
- Finca cadastral 8232177DF1783E0001XL
- Finca cadastral 8232176DF1783E0001DL


**Terreny corresponent a Carretera de la vila i colindant, camí del Portell Gran i prolongació camí de la Via (codi XV 08, XV 09, XV 10, XV 13)**

*Referència cadastral:* No en disposa.

*Descripció:* Terreny situat al terme municipal de Viladecans, de superfície 10.387,81 m2 dintre del sector PPU-01 corresponent a la figura de planejament *Modificació puntual del Pla parcial del sector industrial PPU-01 de Ca n'Alemany.*

Es correspon amb la finca aportada 108 del projecte de reparcel.lació del pla parcial.

Linda amb les següents finques,

- 
- Finca cadastral 8232106DF1783D0001OP
  - Finca cadastral 8232177DF1783E0001XL
  - Finca cadastral 8232178DF1783E0001IL,
  - Finca cadastral 8232105DF1783F0001MT
  - Finca cadastral 8232101DF1783F0001PT
  - Finca cadastral 8232102DF1783F0001LT
  - Finca cadastral 8232103DF1783F0001TT
  - Finca cadastral 8232115DF1783A0001JQ
  - Finca cadastral 8232124DF1783A0001WY
  - Finca cadastral 8232125DF1783A0001AY
  - Finca cadastral 8232158DF1773D0001BY
  - Finca cadastral 8232159DF1783C0001YQ
  - Finca cadastral 8232160DF1783C0001AQ
  - Finca cadastral 8232162DF1783C0001YQ
  - Finca cadastral 8232163DF1783C0001GQ
  - Finca cadastral 8232164DF1783C0001QQ
  - Finca cadastral 8232165DF1783C0001PQ
  - Finca cadastral 8232170DF1783C0001TQ
  - Finca cadastral 8232171DF1783C0001FQ
  - Finca cadastral 8232172DF1783C0001MQ
  - Finca cadastral 8232173DF1783E0001OL
  - amb la continuació de la Carretera de la Vila i amb el límit del domini públic ferroviari.

**Carrer Agricultura (codi XV\_14):**

*Referència cadastral:* No en disposa.

*Descripció:* Vial situat al terme municipal de Viladecans, de superfície 5.805,97 m2 dintre del sector PPU-01 corresponent a la figura de planejament *Modificació puntual del Pla parcial del sector industrial PPU-01 de Ca n'Alemany.*

Es correspon amb la finca aportada 109 del projecte de reparcel.lació del pla parcial.  
Linda amb les següents finques,

- Finca cadastral 8138111DF1783G
- Finca cadastral 7737117DF1783E
- Finca cadastral 7737135DF1783E
- Finca cadastral 7737136DF1783E
- Finca cadastral 7737137DF1783E
- Finca cadastral 7737138DF1783E
- Finca cadastral 7737118DF1783E
- Finca cadastral 7737119DF1783E
- Finca cadastral 7737120DF1783E
- Finca cadastral 7737121DF1783E
- Finca cadastral 7737139DF1783E
- Finca cadastral 7737122DF1783E
- Finca cadastral 7737124DF1783E
- Al sud amb el límit del domini públic ferroviari.
- Al nord amb el carrer Agricultura.- El cap del departament d'urbanisme (signat i rubricat".

I, perquè així consti i tingui els efectes oportuns, expedixo el present certificat d'ordre i amb el vistiplau del Sr. Alcalde Carles Ruiz Novella, a Viladecans vint-i-vuit de gener de dos mil catorze.

Vist i Plau  
L'ALCALDE

Carles Ruiz Novella

## **11. Annex. Certificat emès per ADIF**





Elena Ruiz Ferrándiz  
Jefe de Urbanismo e Inventario

Ref.: 10108-2012

**Doña Elena Ruiz Ferrándiz, Jefe de Urbanismo e Inventario de la Gerencia de Área Noreste, órgano encargado del Inventario y Administración del Patrimonio del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en dicho ámbito,**

### CERTIFICA:

Que de los documentos oficiales e Inventario General de Bienes Inmuebles del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario; con su Estatuto aprobado por Real Decreto 2395/2004 de 30 de diciembre, resulta que está incluido en dicho Inventario una parcela de terreno de superficie 6.607,54m<sup>2</sup>, sita en el término municipal de Viladecans (Barcelona), paralelo al trazado de la vía férrea, entre los pp.kk. 663/446 al 664/543 de la línea de Madrid a Barcelona.

La franja de terreno forma parte del Inventario de ADIF en virtud de los títulos que se adjuntan en formato digital. Dichos títulos acreditan la adquisición de las fincas matrices en las que se incluyen las porciones afectadas por el Plan Parcial Urbanístico del Sector Industrial PPU-01 de Ca n'Alemany, que suman los 6.607,54m<sup>2</sup> reconocidos al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Las fincas fueron adquiridas por las antiguas compañías ferroviarias: Compañía de los Ferrocarriles de Valls a Villanueva y Barcelona, cuyos documentos expropiatorios datan de los años 1879-1880; Compañía de los Ferrocarriles de Tarragona a Barcelona y Francia, existiendo dos contratos establecidos en el año 1896 y finalmente la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza y a Alicante, correspondiente al período 1909-1911.

Así mismo la parcela incluye terreno expropiado por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones para el proyecto "Refuerzo terraplenes, elevación rasante y ampliación sección útil puente de la Riera de San Clemente, trayecto de Gava-Prat, línea Madrid- Barcelona, del Km. 664/160 al 664/950", de fecha 30 de marzo de 1989.

Las fincas adquiridas por las mencionadas antiguas compañías ferroviarias fueron rescatadas por el Estado y entregadas a la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE) en virtud de la Ley de Bases de Ordenación Ferroviaria, de 24 de Enero de 1941, no constituyendo dicho inmueble ninguna de las excepciones dispuestas en la Base 2ª de la citada Ley.

La entidad Pública Empresarial RENFE ha pasado a denominarse Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), en virtud de la Disposición Adicional Primera de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

Y para que conste a todos los efectos y probatorios de la titularidad, expido el presente Certificado en Barcelona, a 2 de Octubre de 2012.



D.G. DE SERVICIOS A CLIENTES Y PATRIMONIO  
Dirección de Patrimonio y Urbanismo  
Gerencia de Área Noreste

C/Ocata, s/n – Primera Planta  
08003 Barcelona

Tel. (+34) 932 144 743  
Fax. (+34) 932 144 752  
[eruiz@adif.es](mailto:eruiz@adif.es)  
[www.adif.es](http://www.adif.es)