

El contingut d'aquest projecte de reparcel·lació coincideix amb el document que es va aprovar definitivament el 13/03/2026, mitjançant Resolució d'Alcaldia núm. 2026/730
2026.04.01 08:27:13 +02'00'

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU-13 I SEGREGACIÓ DE FINQUES

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ DEFINITIVA

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 13 "CAN PUIGORIOL", A PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

SEGREGACIÓ DE FINQUES PARCIALMENT AFECTADES PER LA REPARCEL·LACIÓ

SITUACIÓ	Àmbit PAU 13 Palau-solità i Plegamans
PROMOTOR	Heredad Pugioriol SL
TÈCNICS	
DATA	Desembre 2025



ÍNDEX

Document I. Memòria, finques aportades i resultants

DOCUMENT I: MEMÒRIA.	3
1. Generalitats	4
1.1 Plantejament urbanístic general vigent	4
1.2 Abreujaments	4
1.3 Normativa aplicable i marc legal	5
1.4 Documentació aportada pels propietaris	5
1.5 Sistema d'actuació, modalitat i iniciativa	6
1.6 Document III: Annex: fitxes del projecte de reparcel·lació	6
1.7 Descripció de l'àmbit reparcel·lable	6
1.8 Paràmetres de desenvolupament del PAU 13	7
1.9 Termini dels treballs d'urbanització	8
2. Finques inicials. Bens i drets aportats.	9
2.1. Estructura de propietat. Relació de propietaris i altres interessats en la reparcel·lació.	9
2.2. Descripció de les finques aportades	9
2.3. Finques aportades segons propietat.	14
3. Criteris per a definir i quantificar els drets dels afectats	15
3.1. Criteris de valoració.	15
3.2. Valor de l'aprofitament reconegut pel POUM.	15
3.3. Homogeneïtzació de l'aprofitament urbanístic.	16

3.4. Sòl en domini públic de cessió gratuïta.	17
3.5. Relació i valoració dels drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades.	17
4 Parcel·les resultants.	19
4.1. Delimitació de les finques resultants	19
4.2. Criteris d'adjudicació de les finques resultants	19
4.3. Quadre resum finques resultants i adjudicatari	20
4.5. Relació de finques resultants i adjudicatari	21
5 Compte de liquidació provisional	33
5.1. Justificació del Compte de liquidació provisional	33
5.2. Càrregues d'urbanització previstes.	33
5.3. Pressupost d'urbanització	36
5.4. Valoració de les compensacions econòmiques	37
5.4. Valoració de les indemnitzacions	39
6 Substitució de garanties.	39
DOCUMENT II: Valoracions.	40
1. Generalitats	41
1.2. Bases legals de valoració	41
1.2. Conclusions de les bases legals.	42
2. Metodologia de càlcul.	43
2.1 Criteris generals.	43
2.2 Mètode residual estàtic.	43

3. Valoració de cadascuna de les dues tipologies d'habitatges considerades.	44
3.1. Criteris generals	44
3.2. Valor de venda per metre quadrat edificat (Vv)	45
3.3 Despeses generals (K)	46
3.4. Cost de construcció (Vc)	46
4. Estudi de mercat d'habitatges en cases unifamiliars aïllades de 313m² de superfície construïda.	48
4.1. Mostres de mercat	48
4.2. Càlcul del valor de l'aprofitament mitjà	52
5. Dades extretes del document “Valores básicos inmuebles urbanos suelo, construcción, índices correctores de 2020” de la Generalitat de Catalunya	53
5.1. Valor de construcció	53
5.2. Coeficient d'antiguitat	53
DOCUMENT III: Annex - Fitxes.	54
1. Fitxes urbanístiques PAU-13.	55
DOCUMENT IV: Annexes – Certificats, escriptures i contractes.	58
1. Certificat de domini i càrregues de la finca amb Codi Registral Únic 08125000182548.	59
2. Certificat de domini i càrregues de la finca amb Codi Registral Únic 0812500019356.	62
DOCUMENT V: Segregacions.	68

1. Segregació finca CRU 08125000182548	69
1.1. Finca matriu	69
1.2. Finca segregada	69
2. Segregació finca CRU 08125000080219	70
2.1. Finca matriu	70
2.2. Finca segregada	70
DOCUMENT VI: Plànols.	71
1. Situació i emplaçament	
2. Plantejament vigent	
3. Interpretació de l'àmbit en funció del nou topogràfic	
4. Interpretació del planejament vigent en funció del nou topogràfic	
5. Topogràfic	
6. Finques aportades	
7. Finques resultants	
8. Superposició finques aportades i finques resultants	
9. Segregació finca CRU 08125000182548	
10. Segregació finca CRU 08125000080219	
11. Superposició segregacions i plantejament PAU-13	

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

DOCUMENT I: MEMÒRIA.

1. Generalitats

1.1 Plantejament urbanístic general vigent

En planejament urbanístic general vigent a Palau-Solità i Plegamans és el Pla d'ordenació municipal aprovat definitivament per la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona de 23 d'abril de 2015 i publicat en el DOGC del 30 d'octubre de 2015. Aquest plantejament urbanístic general classifica els terrenys com a sòl urbà no consolidat i els inclou dins l'àmbit del PAU-13 “Can Puigoriol”. Les fitxes de les Normes Urbanístiques d'aquest s'incorporen en aquest document a l'Annex (Document III).

1.1.1 Objecte del present projecte de reparcel·lació

L'objecte del present projecte de reparcel·lació és distribuir de forma equitativa els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística (PAU-13 Can Puigoriol). Les càrregues consisteixen en els costos derivats de l'execució de les obres previstes en el projecte d'urbanització PAU-13 Can Puigoriol i el cost de la cessió del 10% de l'aprofitament mig.

La distribució dels costos d'urbanització, al tractar-se d'un únic propietari amb dret a aprofitament són tots a càrrec d'aquest.

També es tracta la segregació de les finques matrius que estan parcialment afectades per el PAU-13 Can Puigoriol.

1.2 Abreujaments

Per a la realització del present projecte utilitzarem els abreujaments següents:

- Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer: **TRLUC**.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges per fer efectiu el dret de reallotjament: **RLUC**.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana: **LS**.
- Reial Decret 1492/2011, del 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl: **RVLS**.
- Reial Decret 1093/97, del 4 de juliol, sobre la inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística: **RD. 1093/97**.
- Decret de 8 de febrer de 1946, pel qual s'aprova el text refós de la Llei hipotecària (BOE núm. 58, de 27 de febrer), modificada varies vegades, la darrera per la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre): **LLH**.
- Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau-Solità i Plegamans: **POUM**.

1.3 Normativa aplicable i marc legal

El marc legal d'aplicació del present projecte de reparcel·lació ve determinat per l'aprovació del POUM. El contingut normatiu d'aquest instrument de plantejament general té rang reglamentari i constitueix la normativa vigent aplicable. En conseqüència, i en compliment del principi de jerarquia normativa establert a l'art. 13 del TRLU, el present Projecte de reparcel·lació s'ha d'ajustar al contingut d'aquest instrument que, a més dels continguts que són propis a l'ordinació urbanística, conté determinacions respecte la gestió i execució del POUM. Per tant, el Projecte de reparcel·lació és el darrer pas per tal que, una vegada aprovat es pugui executar el plantejament urbanístic i el corresponent Projecte d'urbanització.

Les principals i essencials disposicions aplicables al present Projecte de reparcel·lació, a les que el seu contingut s'ha de subjectar, i sense perjudici d'altres normatives i/o disposicions sectorials venen determinades en les següents normes:

- Real Decret Legislatiu 2/2008 del 20 de juny Text refós de la Llei de Sòl Estatal.
- Real Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei d'l Sòl Estatal.
- El Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de febrer i Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

- El Decret 305/2006, d 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- El RD 1093/1997, de 4 de juliol, que aprovà les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- La Llei hipotecària i el seu Reglament.
- El RD 1020/1993, de 25 de juny, sobre cadastre (d'aplicació per remissió del RDL 1/2004, de 5 de març) i les disposicions posteriors que l'han modificat, com l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda EHA/1213/2005, de 26 abril, en relació

Totes aquestes disposicions resulten aplicables de manera directa o indirecta, ja sigui per determinar el contingut del Projecte de reparcel·lació, la valoració dels drets inicials, la descripció de les finques inicials i les parcel·les resultants, etc. Però també incideixen altres normatives que resulten d'aplicació en determinats casos o en l'avaluació de determinades situacions. Finalment també resulta d'aplicació la normativa continguda en la legislació de règim local, tant pel que fa a béns d domini públic, com pel que fa a la pròpia tramitació del Projecte de reparcel·lació.

1.4 Documentació aportada pels propietaris

Amb caràcter previ a la formulació del present Projecte de Reparcel·lació, s'ha sol·licitat als propietaris els títols de propietat, contractes

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

d'arrendaments que s'hagin constituït sobre les finques i la certificació de domini de càrregues de totes les finques incloses en l'àmbit, fent constar al marge de cada finca afectada l'inici de l'expedient de reparcel·lació, d'acord amb l'art. 5 del Real decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari en matèria urbanística.

Altrament, s'ha procedit a comparar les superfícies o cabudes inscrites de totes les finques incloses a l'àmbit amb les superfícies que constava a l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, a la base cadastral i en la base cartogràfica de la Diputació de Barcelona, notificant les diferències d'acord amb l'art-146 del Decret 305/2006 del RLUC.

Per altra banda, a través del tràmit d'informació, s'ha pogut a través dels propietaris perfilar l'estructura de propietat perfectament actualitzada i corroborada pels propis interessats del projecte de reparcel·lació.

En conseqüència, el Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa ha respectat l'estructura del procediment ordinari establert en l'art. 119.2 del TRLUC.

1.5 Sistema d'actuació, modalitat i iniciativa

El POUM determina per a la gestió del PAU-13 un sistema d'actuació de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**. Aquest sistema suposa que els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització i es constitueixen en Junta de compensació.

La tramitació del present projecte es formularà pel procediment ordinari establert en l'art. 119.2 del TRLUC.

Així s'ha procedit a constatar tant a les titularitats dominicals com les titularitats d'altres drets reals (hipoteques, condicions resolutòries, etc.) que s'hagin constituït sobre les finques, per tal de completar correctament la relació d'interessats en l'expedient de reparcel·lació, conforme prescriu l'art. 129 del TRLU, i tenir correctament contemplada en el Projecte de Reparcel·lació les persones interessades que conformen la Comunitat de Reparcel·lació.

1.6 Document III: Annex: fitxes del projecte de reparcel·lació

El document número III annex “fitxes”, conté les dades relatives al Pla d'Ordenació Urbanística del PAU-13 Can Puigoriol.

1.7 Descripció de l'àmbit reparcel·lable

L'àmbit reparcel·lable objecte de la present proposta de reparcel·lació és el Polígon d'Actuació Urbanística número 13 “Can Puigoriol”, delimitat en el Pla d'ordenació urbanística municipal vigent, amb una superfície total, segons fitxa PAU-13 del POUM, de 8.499m².

L'àrea reparcel·lable s'ubica a la urbanització Can Falguera situada al nord-est del municipi. Llínia: al nord, amb part amb Carrer de l'Esquirol i amb part amb les cadastrals 2257406DG3025N0001GX i 2257404DG3025N0001BX; a l'est, amb la Rambla del Caganell; al sud, amb les cadastrals 2255701DG3025N0001KX, 2255707DG3025N0001EX i 2257405DG3025N0001YX; a l'oest, amb el Carrer Puigoriol Nou.

Queden excloses de l'àmbit reparcel·lable alguns parcel·les que no precisen de cap regularització, situació que queda reflexada en la documentació gràfica del projecte.

1.8 Paràmetres de desenvolupament del PAU 13

D'acord amb la fitxa que regula el PAU 13, els paràmetres de desenvolupament són els següents:

- Superfície: 8.499,00 m², tot i que de les dades topogràfiques en resulta una superfície de **8.490,87 m²**.
- Qualificació:
 - Sistema urbanístic de xarxa viària de trànsit restringit i prioritat invertida, clau X_r: 726,08 m², tot i que la superfície real segons medició topogràfica és **724,68 m²**.
 - Sistema urbanístic de xarxa viària, clau X: 1.337,11m², tot i que la superfície real segons medició topogràfica és 1334,01m².
 - Zona de cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m², amb clau 6c₂: 3.153,03 m², tot i que la superfície real segons medició topogràfica és **3.138,13 m²**.
 - Zona de cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa, clau 5a_{17-hp}: 1.137,68 m², tot i que la superfície real segons medició topogràfica és **1.122,89 m²**.
 - Zona de serveis tècnics d'energia elèctrica, clau T₂: **47,11m²**.
 - Zona de jardí urbà, clau V₂: 2.097,99m², tot i que la superfície real segons medició topogràfica és 2.124,05m².

- Sostre edificable màxim: 2.703,82m²/st, tot i que fent el càlcul amb la superfície real en resulta **2.694,88 m²/st**:
 - Habitatge de renda lliure: 1891,82 m²/st, tot i que fent el càlcul amb la superfície segons medició topogràfica: 3.138,13m²sol · 0,6m²st/m²sol = **1.882,88 m²/st**.
 - Habitatge protegit: **812,00 m²/st**. Tot i que el POUM no especifica el tipus de protecció, aquest projecte destina a habitatges de protecció oficial de règim general.
- Nombre màxim d'habitatges: 12
 - Habitatge de renda lliure: 6
 - Habitatge protegit: 6
- Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic: 10% sobre l'aprofitament reconegut en el POUM a determinar en el projecte de reparcel·lació.
- Modalitat d'actuació: la fitxa de les Normes urbanístiques que regula el PAU-13 estableix que aquest s'executarà en **modalitat de compensació bàsica**.

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 "Can Puigoriol", Palau-Solità i Plegamans

1.9 Termini dels treballs d'urbanització

Els treballs es duran a terme en una sola fase d'actuació. Per a l'execució d'aquesta obra es preveu una durada de 6 mesos segons el següent pla de treball:

[illegible]

2. Finques inicials. Bens i drets aportats.

2.1. Estructura de propietat. Relació de propietaris i altres interessats en la reparcel·lació.

La superfície de l'àrea reparcel·lable està constituïda per 3 parcel·les inicials, les quals estan indicades en el **Plànol nº6 – Finques Aportades** del present projecte de reparcel·lació.

2.1.1 Propietaris.

- HEREDAD PUIGORIOL SA
CIF B58013947
Carrer Serra, 15, 08184 Palau-solità i Plegamans, Barcelona
- AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
CIF P081550D
Plaça de la Vila, 1, 08184 Palau-solità i Plegamans, Barcelona

2.1.2 Altres interessats.

Es desconeix l'existència d'altres interessats.

2.2. Descripció de les finques aportades.

Als Annexes s'incorporen les fitxes de les Finques aportades i s'hi recull el número de finca, titularitat, títol, descripció registral, inscripció i càrregues. Incloent les operacions registrals que han de ser prèvies a la

inscripció del Projecte de Reparcel·lació al Registre de Propietat. En definitiva, les rectificacions dels l·lindars, els excessos o ajustos de cabuda comprovada sobre la titularitat i les segregacions, s'inclouen en la finca, amb descripció de la finca segregada, així com la resta de la finca matriu.

Cal incidir especialment, que en cas de discrepància entre els títols aportats i la realitat física de les finques d'entrada segons medició topogràfica efectuada de les mateixes amb motiu d'aquesta actuació, prevaldrà aquesta última en conformitat amb l'article 132 del RLUC.

D'acord amb l'article 7 del RD 1093/97 i els articles 144 i 146 del RLUC, es procedeix a la descripció de les finques inicials incloses en la unitat reparcel·lable.

FINCA INICIAL F1

a) Informació registral.

La finca inicial F1 correspon amb la finca amb CRU 08125000182548, les dades d’aquesta finca inscrites al Registre de la Propietat de Sabadell són els següents:

Finca de Palau-solità i Plegamans Nº: 27

Código Registral Único: 08125000182548

DATOS REGISTRALES

URBANA: FINCA RUSTICA que procede la heredad Puigoriol, sita en Palau de Plegamans. Tiene la cabida de VEINTIDOS HECTAREAS, TRENTA Y SEIS AREAS, CUARENTA Y UNA CENTIAREAS, equivalentes a sesenta y una cuarteras aproximadamente distribuidos en las clases y calidades siguientes, esto es cuatro cuarteras de regadio, doce cuarteras de secano de tercera calidad y cuarenta y cinco cuarteras de bosque y sotabosque de segunda y tercera calidad, dentro de cuya finca se halla una casa de labranza. LINDA: al Norte, con tierras de Manso Llobet que coinciden con el término municipal de Caldas de Montbui; al Sur, con Avenida de Folch y Torras; al Oeste, con la Carretera de Mollet a Mollà; y al Este, hoy en parte, calle Puigoriol y mediados estos con el que fue Manso Can Falguera, hoy Urbanización Can Falguera.

SE HACE CONSTAR: Que después de practicadas varias segregaciones queda un RESTO no descrito de 222.307,89 metros cuadrados.

Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: HERELDAD PUIGORIOL SA

100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa. Formalizada en escritura con fecha 04/06/85.

b) Detall de la superfície registral i la superfície inclosa en l'àmbit de la unitat.

SUPERFÍCIE REGISTRAL FINCA Nº27			
Descripció de la finca registral	Total (m²)	Inclosa en l'àmbit de la unitat (m²)	No inclosa en l'àmbit de la unitat (m²)
Finca rústica	222.307,89	4.829,79	217.478,10

c) Operacions registrals a realitzar en la finca nº27 amb caràcter previ a la inscripció de les operacions d'equidistribució.

La finca inicial F1 es veu afectada només parcialment per la unitat reparcel·lable PAU-13. A aquest efecte s’ha de realitzar la segregació respecte la finca matriu, realitzant els tràmits corresponents. L’especificació dels límits de la segregació es troben a **DOCUMENT VI: Segregacions**.

d) Definició gràfica:

La finca inicial F1 es veu il·lustrada en els plànols 6 i 9 del present projecte de reparcel·lació.

FINCA INICIAL F2

a) Informació registral

La finca inicial F2 correspon amb la finca amb CRU 08125000080219, les dades d’aquesta finca inscrites al Registre de la Propietat de Sabadell són les següents:

Nº Finca: 7174

Código Registral Único: 08125000080219

DATOS REGISTRALES

URBANA: PORCION DE TERRENO sito en PALAU DE PLEGAMANS, procedente de la heredad denominada Manso Figueras, perteneciente a la UNIDAD DE ACTUACION NUMERO UNO DE CAN FALGUERA, destinada a VIALES Y EQUIPAMIENTOS. Tiene una superficie de DOCE MIL NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, de los que corresponden, tres mil doscientos cincuenta metros cuadrados a viales, y ocho mil ochocientos cuarenta y cinco metros cuadrados a equipamientos. Tiene forma de poligono irregular de carácter discontinuo. Y LINDA: la total finca, por sus cuatro lindes con la finca matriz de la que se segrega; y en cuanto a la porción de terreno de equipamientos, hoy LINDA: tomando como frente la Rambla del Caganell, frenta, dicha Rambla; derecha entrando, con finca matriz de donde se segrega; izquierda, Avinguda Folch i Torres; y fondo, carrer del Gaig. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de cesión obligatoria. Formalizada en escritura con fecha 23/12/94.

b) Detall de la superfície registral i la superfície inclosa en l’àmbit de la unitat.

SUPERFÍCIE REGISTRAL FINCA Nº4573			
Descripció de la finca registral	Total (m²)	Inclosa en l’àmbit de la unitat (m²)	No inclosa en l’àmbit de la unitat (m²)
Porción de terreno	12.095	1.489,92	10.605,08

c) Detall de la superfície registral i la superfície inclosa en l’àmbit de la unitat.

La finca inicial F2 es veu afectada només parcialment per la unitat reparcel·lable PAU-13. A aquest efecte s’ha de realitzar la segregació respecte la finca matriu, realitzant els tràmits corresponents. L’especificació dels límits de la segregació es troben a **DOCUMENT VI: Segregacions**.

d) Afectacions degut a l’origen de la finca.

De conformitat amb l’article 126.4 TRLUC, les finques de titularitat municipal participen en el repartiment de beneficis i càrregues sempre i quan no hagin estat objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

La finca aportada per part de l’Ajuntament, s’obtingué precisament del desenvolupament urbanístic de la Unitat d’Actuació en la que estava inclosa, tal i com es mostra a les dades registrals, i va ser cedida obligatòria i gratuïtament en el marc de la mateixa.

Per tant, l’Ajuntament no pot ser adjudicatari de parcel·la com un propietari més i únicament se li pot adjudicar la cessió del 10% d’aprofitament mig.

e) Definició gràfica:

La finca inicial F2 es veu il·lustrada en els plànols 6 i 10 del present projecte de reparcel·lació.

FINCA INICIAL F3

a) Informació registral

La finca inicial F3 correspon amb la finca amb CRU 08125000193568, les dades d’aquesta finca inscrites al Registre de la Propietat de Sabadell són les següents:

Nº Finca: 4573

Código Registral Único: 08125000193568

DATOS REGISTRALES

URBANA: PORCION DE TERRENO, senyalada con la letra C y calificada de Zona Verde, en el plano de Urbanización de Can Falguera de PALAU DE PLEGAMANS, procedente de tierra que comprende parte del manso y heredad denominada Puigoriol. De superficie DOS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. LINDA: por el Norte, con las parcelas número tres y seis de la zona comercial de la propia Urbanización en línea de cuarenta y seis metros once centímetros; por el Sur, en línea de cuarenta y tres metros cincuenta y seis centímetros, con la calle de l’Esquirol; por el Oeste, en línea de cincuenta metros cinco centímetros con la calle del Gaig; y por el Este, en línea de cuarenta y siete metros sesenta y cuatro centímetros, con la Rambla del Caganell. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: HERELDAD PUIGORIOL SA

100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa. Formalizada en escritura con fecha 04/06/85.

b) Detall de la superfície registral i la superfície inclosa en l’àmbit de la unitat.

SUPERFÍCIE REGISTRAL FINCA Nº4573			
Descripció de la finca registral	Total (m²) segons medició topogràfica	Inclosa en l’àmbit de la unitat (m²) segons medició topogràfica	No inclosa en l’àmbit de la unitat (m²)
Porción de terreno	2.171,16	2.171,16	0

c) Operacions registrals a realitzar en la finca nº4573 amb caràcter previ a la inscripció de les operacions d’equidistribució.

No és necessari realitzar cap operació registral previa a la inscripció de les operacions d’equidistribució.

d) Edificis o instal·lacions existents.

La finca disposa d’un parc infantil.

e) Definició gràfica:

La finca inicial F3 es veu il·lustrada en el plànol 6 del present projecte de reparcel·lació.

2.3. Finques aportades segons propietat.

En el següent quadre-resum es descriuen les finques aportades segons la propietat:

QUADRE DE FINQUES APORTADES			
FINQUES PAU-13	PROPIETARI	Superfície inclosa dins l'àmbit	%
F1	Heredad Puigoriol SA	4.829,79 m ²	56,8821 %
F2	Ajuntament Palau-solità i Plegamans	1.489,92 m ²	17,5474 %
F3	Heredad Puigoriol SA	2.171,16 m ²	25,5705 %
TOTAL		8.490,87 m ²	100 %

QUADRE DE FINQUES APORTADES			
FINQUES	PROPIETARI	PARTICIPACIÓ	
		Superfície	%
F1+F3	Heredad Puigoriol SA	7.000,95 m ²	82,45 %
F2	Ajuntament Palau-solità i Plegamans	1.489,92 m ²	17,55 %
TOTAL		8.490,87 m ²	100 %

3. Criteris per a definir i quantificar els drets dels afectats

3.1. Criteris de valoració.

Els drets dels propietaris és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació de l'àmbit, segons estableix l'article 126.1 a) del TRLUC. Els drets en el procés de reparcel·lació s'han de distribuir proporcionalment a les aportacions efectuades per cada interessat i el valor unitari del sòl ha de ser el mateix per a totes les finques incloses en la unitat de gestió. El valor del sòl aportat pels propietaris amb drets d'aprofitament es traduirà, doncs, en el resultat d'aplicar l'aprofitament total del sector al seu percentatge de participació.

D'altra banda, l'article 126.1.b) del TRLUC i 140 del RLUC, estableix:

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

Atesa la casuística del present projecte, cal valorar l'aprofitament per tal de tenir-ho amb compte per l'adjudicació de finques i per la cessió del 10% a l'Ajuntament, per la qual cosa utilitzarem els criteris de la LS.

3.2. Valor de l'aprofitament reconegut pel POUM.

L'aprofitament urbanístic del PAU-13 està format per:

-6 habitatges de renda lliure a distribuir en 1.882,88 m² de sostre.

-6 habitatges de protecció en 812 m² de sostre.

Al **DOCUMENT II: Valoracions.** s'explica la normativa i la metodologia de càlcul a emprar per valorar cadascun d'aquests.

3.2.1 Habitatge de renda lliure

Pel que fa a la construcció d'habitatges aïllats de renda lliure, es disposen de 1.882,88m² a repartir en 6 habitatges (uns 313m² de sostre per habitatge). Tenint en compte les característiques d'habitatge s'ha determinat:

-A partir de l'estudi de mercat s'ha fixat el valor de venda en Vv=1.700,76€/m² d'edificació del producte immobiliari resultant de l'edificació de les parcel·les amb qualificació urbanística 6_{c2}.

-D'altra banda s'ha determinat el valor de construcció per metre quadrat edificable d'habitatges unifamiliars aïllats a través de les taules de Valoració d'immobles de la Generalitat de Catalunya en Vcc=1.050€/m².

-També s'ha establert el valor del coeficient K=1,2 seguint l'establert per l'article 22.2 RLLS.

-Finalment aplicant el mètode residual estàtic i aplicant la fórmula establerta a l'art. 22.25 del RVLS, el valor de repercussió del sòl per a habitatge de renda lliure obtingut és de $Vrs=367,30€/m^2$.

3.2.2 Habitatge de protecció pública de règim general

Pel que fa a la construcció d'habitatges en filera de protecció, es disposen de $812m^2$ a repartir en 6 habitatges (uns $135m^2$ de sostre per habitatge). Tenint en compte les característiques d'habitatge s'ha determinat:

-Pel càlcul del valor de venda d'habitatge de protecció s'ha de tenir en compte que Palau-solità i Plegamans està inclòs en la zona geogràfica “B”, per la qual s'estableix un preu màxim de venda de $1.938,32 €/m^2$ útil, equivalent a $Vv=1.686,34€/m^2$ construït.

-El valor de la construcció per metre quadrat edificable per a habitatges entre mitgeres d'acord amb les taules de Valoració d'immobles de la Generalitat de Catalunya s'ha determinat de $Vcc=924€/m^2$.

-També s'ha establert el coeficient $K=1,2$ seguint l'establert en l'article 22.2 RLLS.

-Aplicant el mètode residual estàtic s'ha obtingut un valor de repercussió del sòl de $Vrs=481,28€/m^2$.

3.3. Homogeneïtzació de l'aprofitament urbanístic

D'acord amb el que estableix l'article 37 del TRLU, l'aprofitament urbanístic és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni el sòl el plantejament urbanístic. Les regles de ponderació de l'aprofitament en un àmbit d'actuació urbanística

comporten que, quan el plantejament preveu diferents zones – com és el cas del PAU que executa –, cal establir un valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

El mètode per a la determinació del l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació, de conformitat amb el que estableix l'article 37 del RLU, consisteix, doncs, en l'establiment de coeficients d'homogeneïtzació, iguals o menors a la unitat, que expressin les diferències de valor de l'ús i la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos i les intensitats de la resta.

El PAU-13 preveu una edificabilitat màxima per al sector de $2.694,88 m^2$ de sostre (valors corregits per medicació topogràfica), que es distribueixen de la següent manera:

-Habitatge aïllat de renda lliure: $1.882,88 m^2$ st

-Habitatge en filera de protecció: $812,00 m^2$ st

De conformitat amb l'informe **DOCUMENT II: Valoracions**, es considera que el valor més alt correspon al sostre destinat a cases en filera de protecció (d'uns $135m^2$ per habitatge), per al qual s'estableix un valor de repercussió de $481,28 €/m^2$.

Respecte al sostre residencial que s'ha de destinar a habitatge aïllat de renda lliure (d'uns $313 m^2$ per habitatge), s'estableix un valor de repercussió de $367,30 €/m^2$.

D'acord amb els criteris esmentats, en resulten els següents coeficients d'homogeneïtzació:

	VRS [€/m ² st]	UV (Unitat de Valoració)
Cases en filera de protecció (d'uns 135m ² per habitatge)	481,28	1
Cases aïllades de renda lliure (d'uns 313 m ² per habitatge)	367,30	0,76317

A partir d'aquestes dades, l'aprofitament urbanístic de cada zona és el producte del coeficient que li correspongui a l'edificabilitat de la zona. El resultat, expressat en Unitats de Valor, per a cada una de les zones i parcel·les de l'àmbit reparcel·latori es reflecteix en el proper quadre. Cal tenir en compte que el número de parcel·la és d'acord amb el Plànol 7 – Finques Resultants.

Zones	Clau	Parcel·la	Sup. sòl [m ²]	Sostre [m ²]	UV/m ²	Valor UV
Residencial A Cases aïllades de parcel·la mínima 400m ²	6C ₂	A1	840,66	504,39	0,76317	384,94
	6C ₂	A2	420,10	252,06	0,76317	192,37
	6C ₂	A3	423,27	253,96	0,76317	193,82
	6C ₂	A4	491,14	294,68	0,76317	224,89
	6C ₂	A5	466,85	280,11	0,76317	213,77
	6C ₂	A6	496,11	297,67	0,76317	227,17
TOTAL A	6C ₂		3.138,13	1.882,88		1436,96
Residencial B Cases en filera definides per ordenació volumètrica precisa	5a _{17-hp}	B1	561,15	406	1	406
	5a _{17-hp}	B2	561,74	406	1	406
TOTAL B	5a _{17-hp}		1.122,89	812	1	812
TOTAL A+B			4.261,02	2.694,88		2248,96

3.4. Sòl en domini públic de cessió gratuïta

Els terrenys que s'han d'incorporar a domini públic per a destinar-los a sistemes urbanístics de vialitat, espais lliures i equipaments de titularitat pública s'adjudiquen a l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans a títol de cessió obligatòria i gratuïta, per prescripció del plantejament i per a llur vinculació als usos previstos a l'article 127.a) LU.

3.5. Relació i valoració dels drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades.

L'article 126.1a) del TRLU disposa que els drets dels propietaris, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

En conseqüència, la superfície de sòl aportada pels propietaris de les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística determina la seva participació en l'assignació de l'aprofitament urbanístic, traduint-ne el percentatge d'aportació de sòl de cada propietari en un percentatge d'adjudicació de l'aprofitament urbanístic. Les superfícies de cada una de les finques s'han establert d'acord amb les dades registrals i cadastrals, tenint en compte el què disposa l'article 132.2 del RLU.

D'altra banda, de conformitat amb l'article 126.4 TRLUC, les finques de titularitat municipal participen en el repartiment de beneficis i càrregues sempre i quan no hagin estat objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

La finca aportada per part de l'Ajuntament, s'obtingué precisament del desenvolupament urbanístic de la Unitat d'Actuació en la que estava inclosa, tal i com es mostra a les dades registrals, i va ser cedida

obligatòria i gratuïtament en el marc de la mateixa. Per tant, l’Ajuntament no pot ser adjudicatari de parcel·la com un propietari més i únicament se li adjudica la cessió del 10% d’aprofitament.

Segons les dades de les finques aportades, els drets dels propietaris de l’àmbit de reparcel·lació, expressats en percentatge i en unitats de valor que els corresponen sobre el total de les unitats de valor de l’àmbit i tenint en compte el deure de cessió a l’administració actuant del sòl corresponent al 10% de l’aprofitament de l’àmbit, són els següents:

RELACIÓ DE DRETS SOBRE LES FINQUES APORTADES					
FINQUES APORTADES	PROPIETARI	PARTICIPACIÓ		DRETS	
		Sup.	%	UV	%
F1	Heredad Puigoriol SA	4.829,79 m ²	56,8821 %	2248,95	100 %
F3		2.171,16 m ²	25,5705 %		
F2	Ajuntament Palau-solità i Plegamans	1.489,92 m ²	17,5474 %	Finca sense dret a aprofitament per procedir d'una cessió gratuïta i obligatòria.	
TOTAL		8.490,87 m ²	100 %	2248,95	100 %

Cessió del 10% del aprofitament

Cada propietari ha de cedir el 10% de l’aprofitament resultant a l’Ajuntament. **Aquesta cessió del 10% s’ha fet mitjançant la cessió de la parcel·la A4**, tal i com s’indica en els plànols i en la relació de finques resultants i adjudicataris.

4 Parcel·les resultants.

4.1. Delimitació de les finques resultants

Les finques resultants amb aprofitament s’han delimitat de conformitat amb les condicions de parcel·lació que defineix el POUM i tenint en compte, a més, que configurin unitats arquitectòniques viables.

D’acord amb aquestes determinacions, el present Projecte de reparcel·lació, delimita 8 parcel·les resultants amb aprofitament urbanístic, amb la superfície de sòl, sostre per usos i valor que reflecteix el quadre de l’apartat anterior.

Per altre banda, les finques resultants destinades a sistemes segons medició topogràfica, són les següents:

Identificació	Descripció	Sòl
Zona Verda	Jardí urbà	2.124,05 m ²
Equipaments	Servei tècnic d’energia elèctrica	47,11 m ²
Vials	Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	724,68 m ²
	Xarxa viària	1.334,01 m ²
	TOTAL Vials	2.058,69 m ²

4.2. Criteris d’adjudicació de les finques resultants

El present Projecte de reparcel·lació concreta les unitats de valor o d’aprofitament que corresponen a cada propietària, com a resultat del procés de distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

En els drets resultants per a cada persona propietària es determinen aplicant a l’aprofitament total de l’àmbit reparcel·lable (expressat en unitats de valor), el percentatge que representa la superfície de la parcel·la/es aportada/es sobre la superfície total de l’àmbit. De l’aprofitament així determinat, s’ha de deduir el corresponent 10% de l’aprofitament de l’àmbit, que s’ha de cedir gratuïtament a l’Ajuntament, en tant que administració actuant, de conformitat amb el que estableix l’article 43.1 del TRLU.

L’adjudicació de les finques resultants als diferents propietaris es realitza de conformitat amb les determinacions i criteris que estableixen els articles 126 del TRLU i 139 del RLU, i a la vista de les circumstàncies físiques i de titularitat concurrents en l’àmbit reparcel·ladori, i de la concreta ordenació urbanística que estableix el plantejament que s’executa.

4.3. Quadre resum finques resultants i adjudicatari

Adjudicatari	Parcel·la	Sup. sòl [m ²]	Sostre [m ²]	UV/m ²	Valor UV	Valor %
Hereldad Puigoriol	A1	840,66	504,40	0,76317	384,94	17,12
Hereldad Puigoriol	A2	420,10	252,06	0,76317	192,62	8,55
Hereldad Puigoriol	A3	423,27	253,96	0,76317	193,82	8,62
Ajuntament de Palau-solità i Plegamans (per cessió 10% aprofitament)	A4	491,14	294,68	0,76317	224,89	10,00
Hereldad Puigoriol	A5	466,85	280,11	0,76317	213,77	9,51
Hereldad Puigoriol	A6	496,11	297,67	0,76317	227,17	10,10
Hereldad Puigoriol	B1	561,15	406	1	406	18,05
Hereldad Puigoriol	B2	561,74	406	1	406	18,05
	Total	4.261,02	2.694,88		2248,95	100%

Parcel·la	% càrrega compte de liquidació
A1	19,018219%
A2	9,503906%
A3	9,575621%
A4	0%
A5	10,56153%
A6	11,223477%
B1	20,058624%
B2	20,058624%
Total	100%

4.4. Quantia saldo compte de liquidació de cada parcel·la

Tenint en compte que un 10% es de cessió obligatòria a l'ajuntament, per obtenir el percentatge a pagar per cada parcel·la del compte de liquidació, cal dividir el % del valor UV de la parcel·la per 0.9, a excepció de la parcel·la A4 que es cedeix per aquest 10% de cessió obligatòria.

4.5. Relació de finques resultants i adjudicatariis

FINCA RESULTANT A1

Descripció

Superfície:

840,66 m²

Dades registrals:

URBANA. Terreny de Palau-solità i Plegamans, Urbanitzable programat, Residencial amb una superfície de vuit-cents quaranta metres quadrats, situat al barri de Can Falguera. Llinda: al Nord, amb Carrer de l'esquirol; a l'Est amb parcel·la de referència cadastral 2256701DG3025N0001MX; al Oest amb Carrer Puigoriol Nou, i al Sud, amb finca resultant edificable núm. A2.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: Zona de cases aïllades (Clau 6c2)

Adjudicació

S'adjudica a "HERELDAD PUIGORIOL, SL", en ple domini, per subrogació real de la finques aportades, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació.

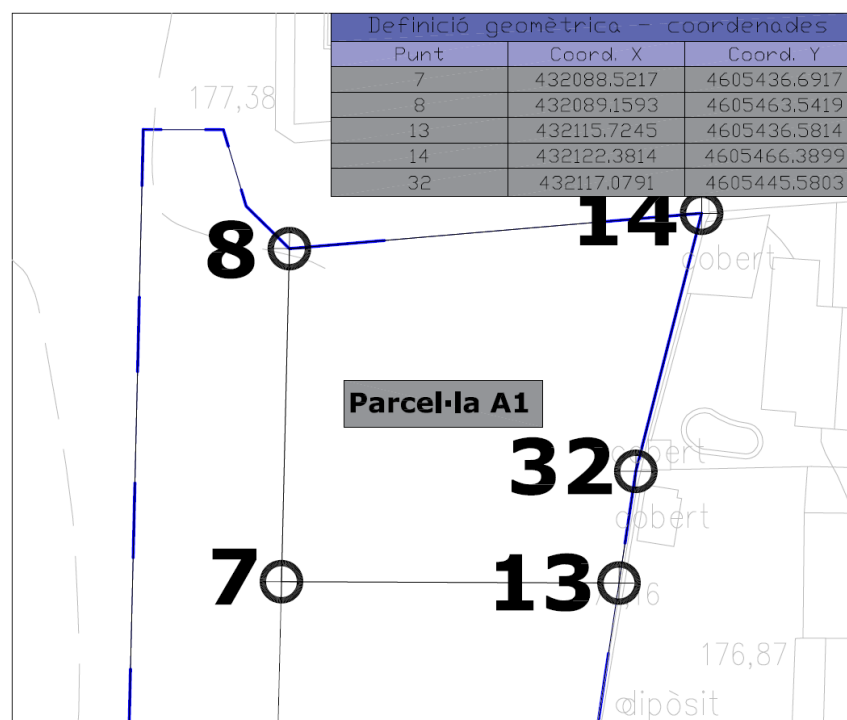
Càrregues per la seva procedència

—

Càrregues de nova creació

Afecció, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de reparcel·lació, en la quantia corresponent al 19,018219% del coeficient de participació en les despeses d'urbanització.

Descripció gràfica



FINCA RESULTANT A2

Descripció

Superfície:

420,10 m²

Dades registrals:

URBANA. Terreny de Palau-solità i Plegamans, Urbanitzable programat, Residencial amb una superfície de quatre-cents noranta vuit metres quadrats, situat al barri de Can Falguera. Llinda: al Nord, amb finca resultant edificable núm A1; a l’Est amb parcel·la de referència cadastral 2256702DG3025N0001OX; al Oest amb Carrer Puigoriol Nou, i al Sud, amb finca resultant edificable núm. A3.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: Zona de cases aïllades (Clau 6c2)

Adjudicació

S’adjudica a “HERELDAD PUIGORIOL, SL”, en ple domini, per subrogació real de la finques aportades, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació.

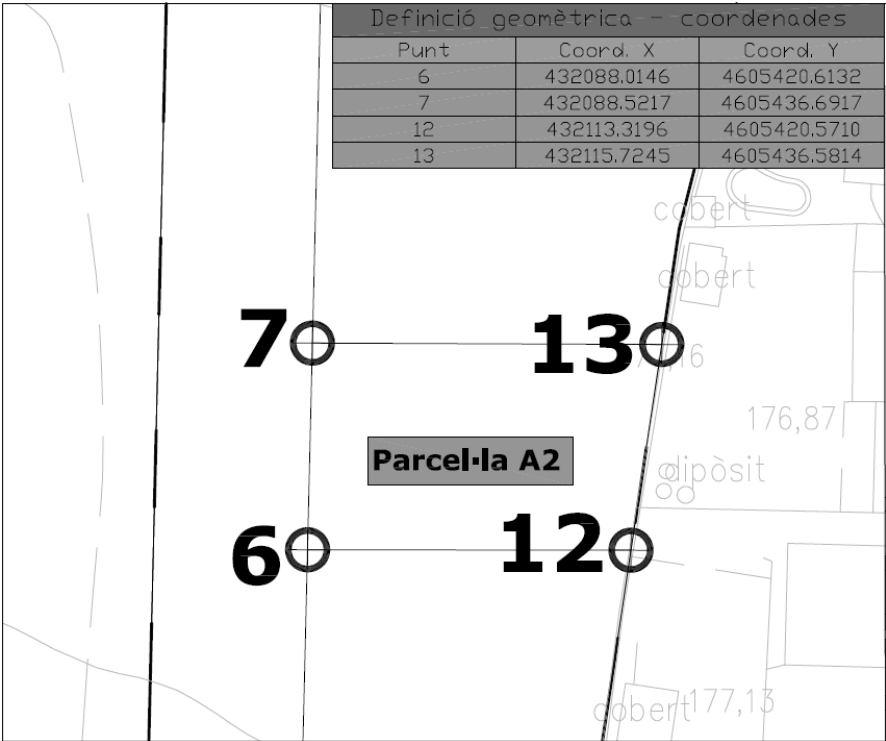
Càrregues per la seva procedència

-

Càrregues de nova creació

Afecció, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de reparcel·lació, en la quantia corresponent al 9,503906% del coeficient de participació en les despeses d’urbanització.

Descripció gràfica



FINCA RESULTANT A3

Descripció

Superfície:

423,27 m²

Dades registrals:

URBANA. Terreny de Palau-solità i Plegamans, Urbanitzable programat, Residencial amb una superfície de quatre-cents set metres quadrats, situat al barri de Can Falguera. Llinda: al Nord, amb finca resultant edificable núm A2; a l’Est amb parcel·la de referència cadastral 2256703DG3025N0001KX; al Oest amb Carrer Puigoriol Nou, i al Sud, amb finca resultant edificable núm. A4.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: Zona de cases aïllades (Clau 6c2)

Adjudicació

S’adjudica a “HERELDAD PUIGORIOL, SL”, en ple domini, per subrogació real de la finques aportades, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació.

Càrregues per la seva procedència

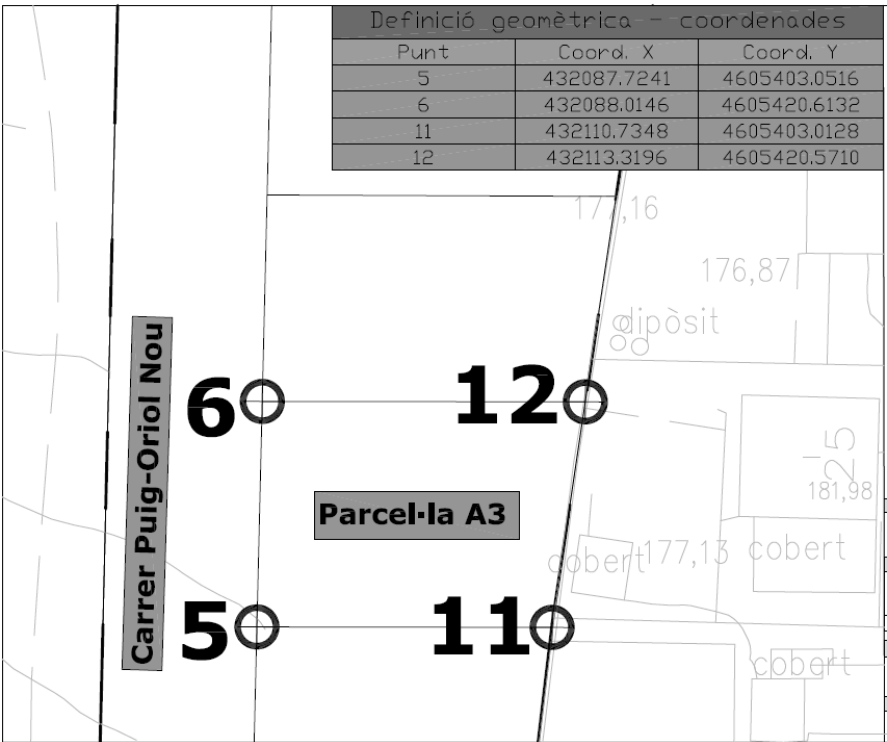
-

Càrregues de nova creació

Afecció, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de reparcel·lació, en la quantia

corresponent al 9,575621% del coeficient de participació en les despeses d’urbanització.

Descripció gràfica



FINCA RESULTANT A4

Descripció

Superfície:

491,14 m²

Dades registrals:

URBANA. Terreny de Palau-solità i Plegamans, Urbanitzable programat, Residencial amb una superfície de quatre-cents vint i vuit metres quadrats, situat al barri de Can Falguera. Llinda: al Nord, amb finca resultant edificable núm. A3; a l’Est amb parcel·la de referència cadastral 2256704DG3025N0001RX; al Oest amb Carrer Puigoriol Nou, i al Sud, amb finca resultant edificable núm. A5.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: Zona de cases aïllades (Clau 6c2)

Adjudicació

S’adjudica a “AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS”, en ple domini, per cessió obligatòria i gratuïta, per prescripció del plantejament i per a llur vinculació als usos previstos a l’article 127.a) LU., corresponent al 10% de l’aprofitament en virtut del present Projecte de Reparcel·lació.

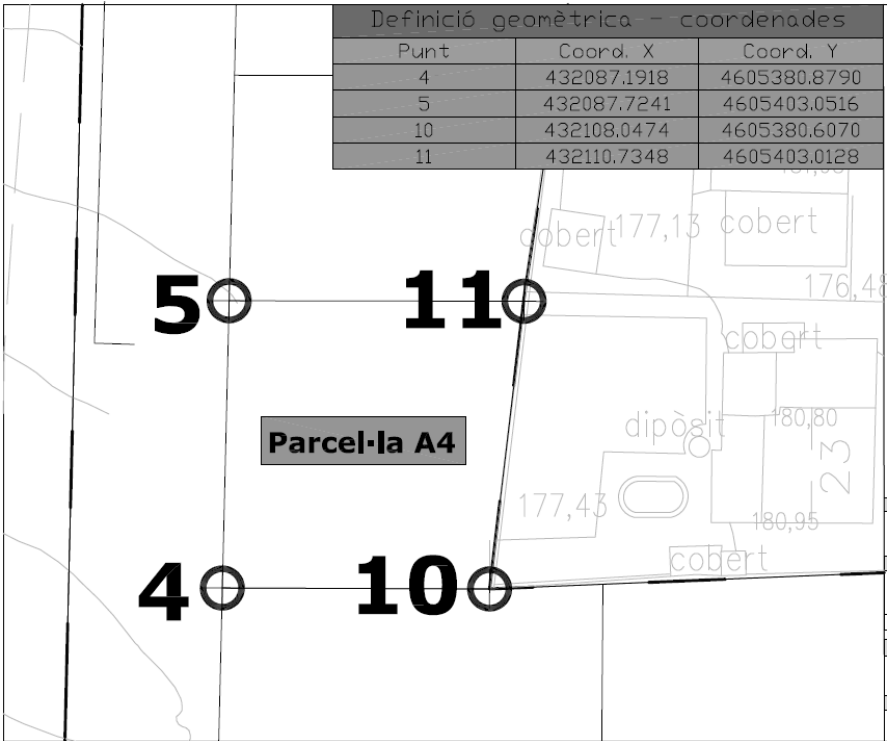
Càrregues per la seva procedència

-

Càrregues de nova creació

-

Descripció gràfica



FINCA RESULTANT A5

Descripció

Superfície:

466,85 m²

Dades registrals:

URBANA. Terreny de Palau-solità i Plegamans, Urbanitzable programat, Residencial amb una superfície de quatre-cents seixanta sis metres quadrats, situat al barri de Can Falguera. Llinda: al Nord, amb finca resultant edificable núm A4; a l'Est amb finca resultant edificable núm. A6; al Oest amb Carrer Puigoriol Nou, i al Sud, amb Viari de trànsit restringit sense nom.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: Zona de cases aïllades (Clau 6c2)

Adjudicació

S'adjudica a "HERELDAD PUIGORIOL, SL", en ple domini, per subrogació real de la finques aportades, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació.

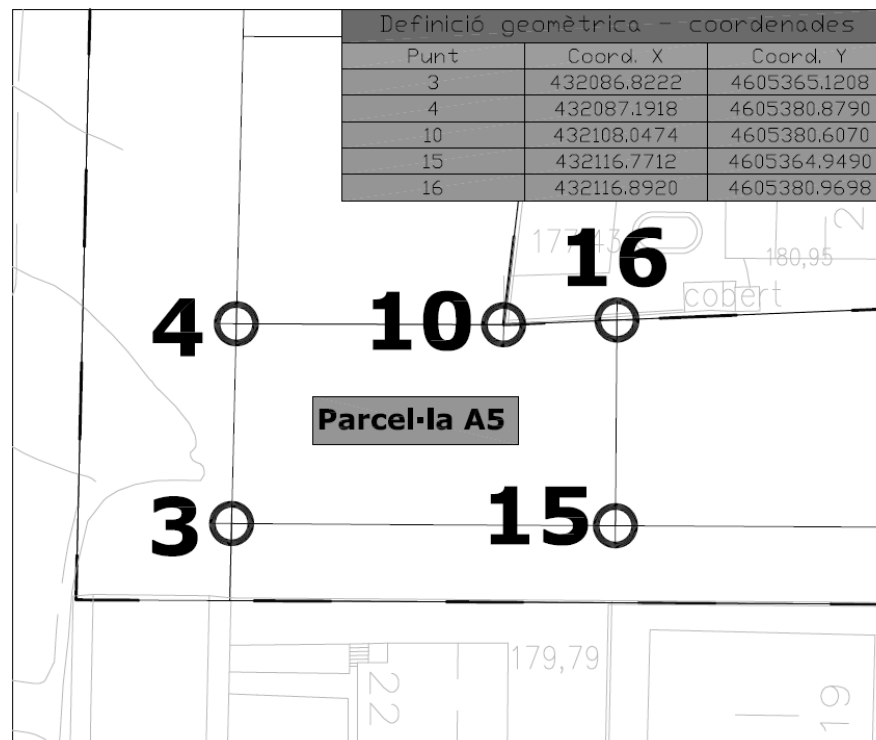
Càrregues per la seva procedència

—

Càrregues de nova creació

Afecció, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de reparcel·lació, en la quantia corresponent al 10,56153% del coeficient de participació en les despeses d'urbanització.

Descripció gràfica



FINCA RESULTANT A6

Descripció

Superfície:

496,11 m²

Dades registrals:

URBANA. Terreny de Palau-solità i Plegamans, Urbanitzable programat, Residencial amb una superfície de quatre-cents noranta sis metres quadrats, situat al barri de Can Falguera. Llinda: al Nord, amb parcel·la de referència cadastral 2256704DG3025N0001RX; a l’Est amb Carrer del Gaig; al Oest amb finca resultant edificable núm. A5, i al Sud, amb Viari de trànsit restringit sense nom.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: Zona de cases aïllades (Clau 6c2)

Adjudicació

S’adjudica a “HERELDAD PUIGORIOL, SL”, en ple domini, per subrogació real de la finques aportades, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació.

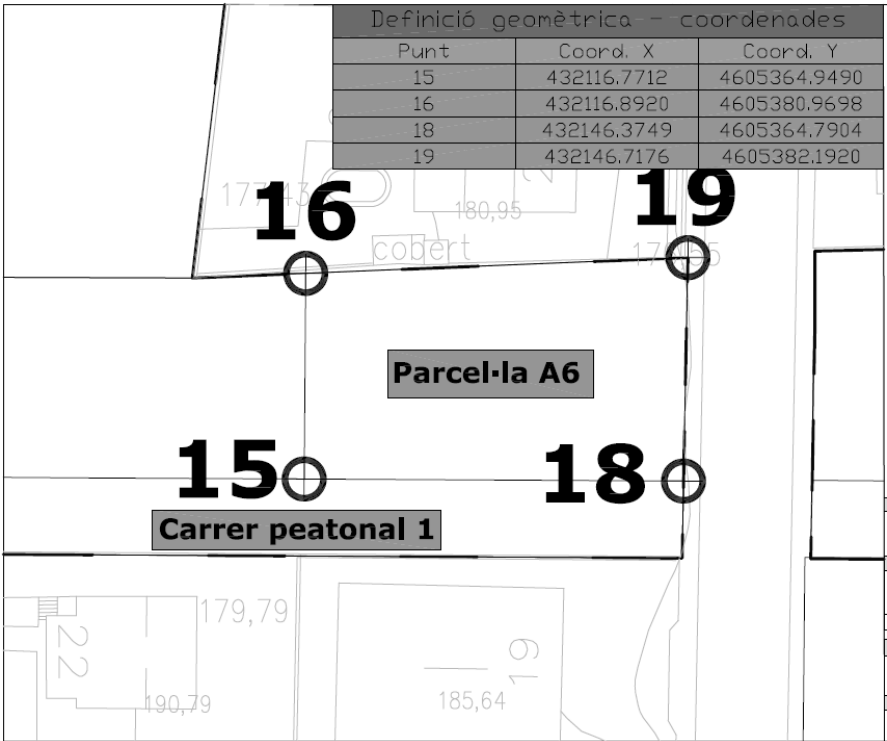
Càrregues per la seva procedència

-

Càrregues de nova creació

Afecció, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de reparcel·lació, en la quantia corresponent al 11,223477% del coeficient de participació en les despeses d’urbanització.

Descripció gràfica



FINCA RESULTANT B1

Descripció

Superfície:

561,15 m²

Dades registrals:

URBANA. Terreny de Palau-solità i Plegamans, Urbanitzable programat, Residencial amb una superfície de cinc-cents seixanta un metres quadrats, situat al barri de Can Falguera. Llinda: al Nord, amb parcel·la de referència cadastral 2256506DG3025N0001FX; a l’Est amb finca resultant edificable núm. B2; al Oest amb Carrer del Gaig, i al Sud, amb Viari de trànsit restringit sense nom.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: Zona de cases en filera (Clau 5a₁₇-hp)

Adjudicació

S’adjudica a “HERELDAD PUIGORIOL, SL”, en ple domini, per subrogació real de la finques aportades, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació.

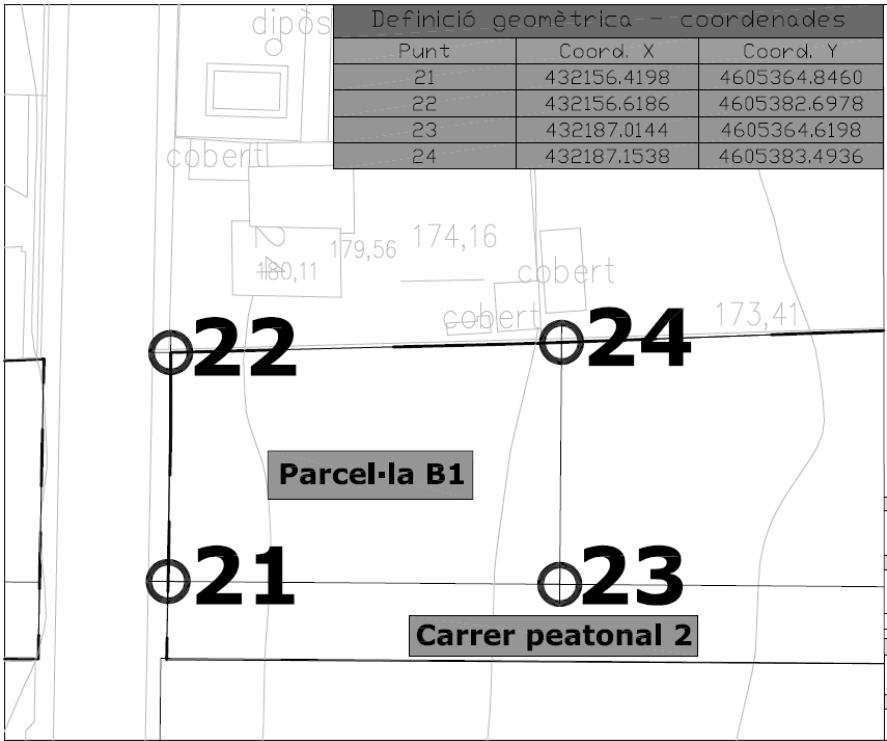
Càrregues per la seva procedència

-

Càrregues de nova creació

Afecció, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de reparcel·lació, en la quantia corresponent al 20,058624% del coeficient de participació en les despeses d’urbanització.

Descripció gràfica



FINCA RESULTANT B2

Descripció

Superfície:

561,74 m²

Dades registrals:

URBANA. Terreny de Palau-solità i Plegamans, Urbanitzable programat, Residencial amb una superfície de cinc-cents seixanta un metres quadrats, situat al barri de Can Falguera. Llinda: al Nord, amb parcel·la de referència cadastral 2256505DG3025N0001TX; a l’Est amb Rambla del Caganell; al Oest amb finca resultant edificable núm. B1, i al Sud, amb Viari de trànsit restringit sense nom.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: Zona de cases en filera (Clau 5a₁₇-hp)

Adjudicació

S’adjudica a “HERELDAD PUIGORIOL, SL”, en ple domini, per subrogació real de la finques aportades, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació.

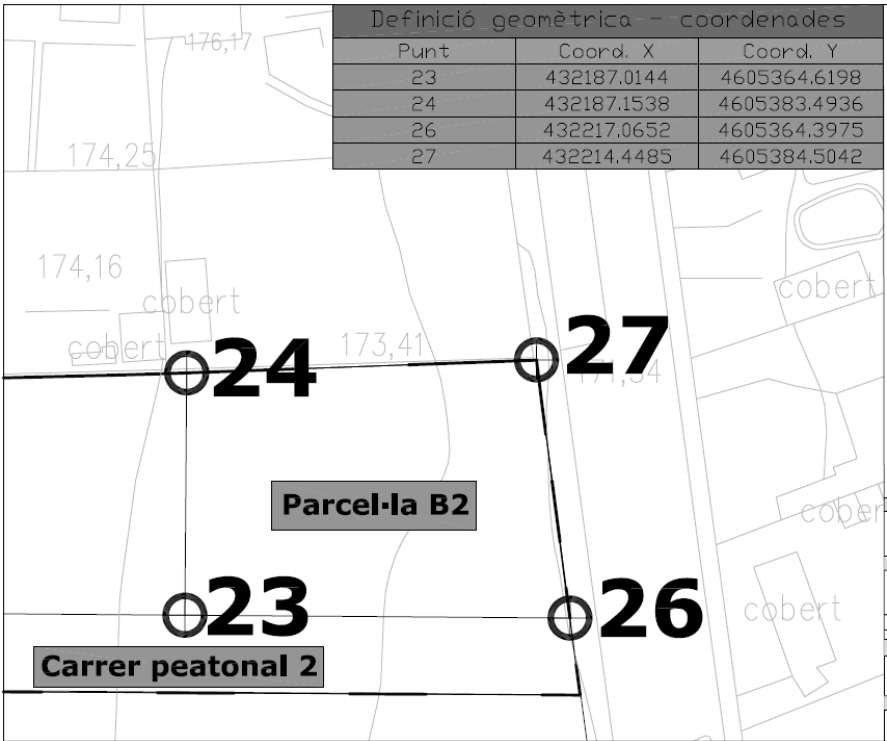
Càrregues per la seva procedència

-

Càrregues de nova creació

Afecció, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de reparcel·lació, en la quantia corresponent al 20,058624% del coeficient de participació en les despeses d’urbanització.

Descripció gràfica



FINCA RESULTANT 9 – VIALITAT CLAU X (XARXA VIARIA)

Descripció

Superfície:

1334,01 m²

Dades registrals:

TERRENY. Destinat a vialitat al terme municipal de Palau-solità i Plegamans, del sector Can Puigoriol, de forma reticular, de mil tres-cents trenta-quatre metres quadrats. Limita al Nord, en carrer de l’esquirol, a l’est amb les finques adjudicades nº A1, A2, A3, A4 i A5; al Sud amb continuació del carrer Puig-Oriol nou i a l’oest amb terrenys fora del polígon d’actuació.

S’adjudica com a bé d’ús i servei públic.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: vialitats de clau X (Xarxa viària).

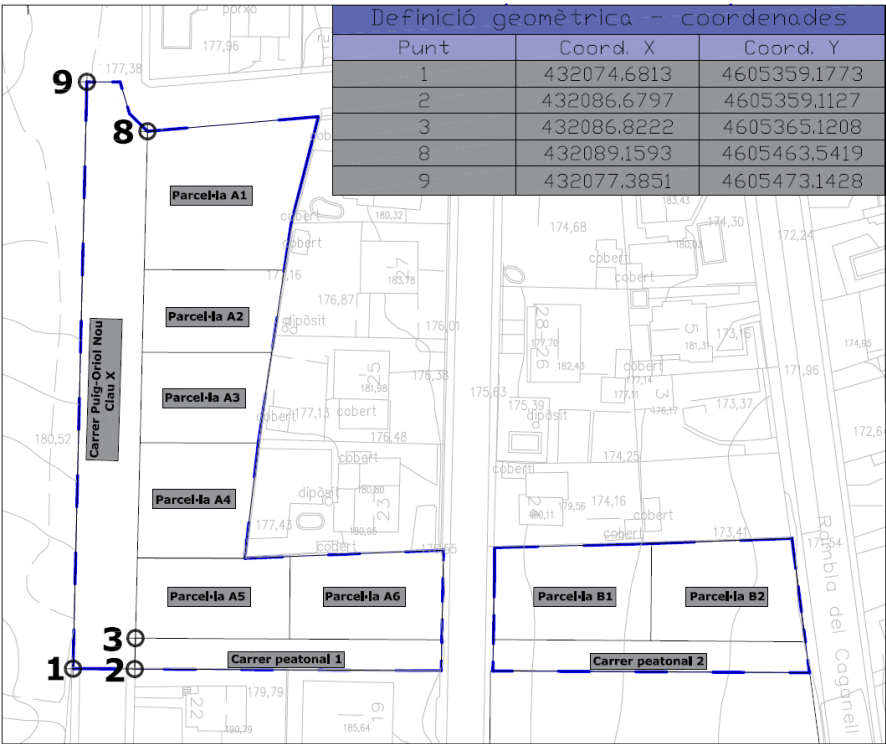
Adjudicació

S’adjudica a “AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS”, en ple domini, en concepte de cessions obligatòries i gratuïtes establertes pel Polígon d’Actuació Urbanística del sector Can Puigoriol.

Càrregues per la seva procedència

Per raó de la seva destinació i procedència no està afectada a cap càrrega, gravamen o liquidació.

Descripció gràfica



**FINCA RESULTANT 10 – VIALITAT CLAU XR (VIARI DE TRÀNSIT
RESTRINGIT I POLARITAT INVERTIDA)**

Descripció

Superfície:

724,68 m²

Dades registrals:

TERRENY. Destinat a vialitat al terme municipal de Palau-solità i Plegamans, del sector Can Puigoriol, de forma reticular, de superfície set-cents vint-i-quatre metres quadrats. Limita al Nord, amb les finques adjudicades nº A5, A6, B1 i B2; al Sud amb terrenys fora del polígon d’actuació; a l’Est, amb rambla del caganell i l’oest amb carrer puig-oriol nou.

S’adjudica com a bé d’ús i servei públic.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: vialitats de clau Xr (viari de trànsit restringit i prioritat invertida).

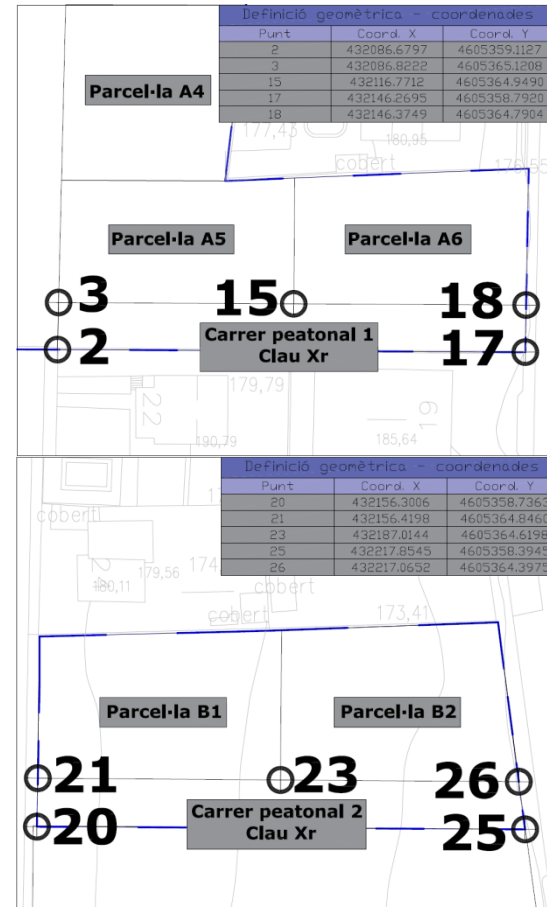
Adjudicació

S’adjudica a “AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS”, en ple domini, en concepte de cessions obligatòries i gratuïtes establertes pel Polígon d’Actuació Urbanística del sector Can Puigoriol.

Càrregues per la seva procedència

Per raó de la seva destinació i procedència no està afectada a cap càrrega, gravamen o liquidació.

Descripció gràfica



FINCA RESULTANT 11 – ZONA VERDA

Descripció

Superfície:

2124,05 m²

Dades registrals:

TERRENY. Destinat a espais lliures i zones verdes al terme municipal de Palau-solità i Plegamans, del sector Can Puigoriol, de superfície dos mil cent vint-i-quatre metres quadrats. Limita al Nord amb finques de referències cadastrals 2257406DG3025N0001GX i 2257404DG3025N0001BX; al Sud amb Carrer de l'Esquirol; a l'Est, amb Rambla del Caganell i l'oest amb Carrer del Gaig.

S'adjudica com a bé d'ús i domini públic.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: Espais lliures i zones verdes (clau V2).

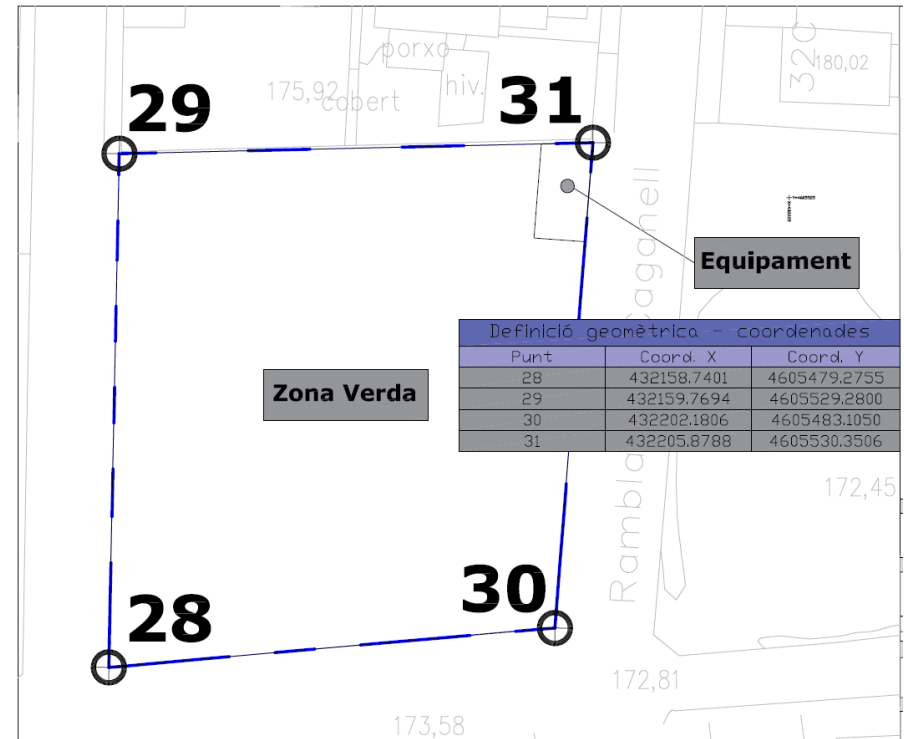
Adjudicació

S'adjudica a “AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS”, en ple domini, en concepte de cessions obligatòries i gratuïtes establertes pel Polígon d'Actuació Urbanística del sector Can Puigoriol.

Càrregues per la seva procedència

Per raó de la seva destinació i procedència no està afectada a cap càrrega, gravamen o liquidació.

Descripció gràfica



FINCA RESULTANT 12 - EQUIPAMENTS

Descripció

Superfície:

47,11 m²

Dades registrals:

TERRENY. Destinat a Servei tècnic al terme municipal de Palau-solità i Plegamans, del sector Can Puigoriol, de superfície quaranta-set metres quadrats. Limita al Nord, amb terrenys fora del polígon d'actuació; al Sud també amb finca adjudicada nº10 (zona verda); a l'Est, amb Rambla del Caganell i l'oest amb finca adjudicada nº 10 (zona verda).

S'adjudica com a bé d'ús i servei públic.

Règim urbanístic informatiu (Sense efectes registrals):

Zonificació: Servei tècnic d'energia elèctrica (clau T2).

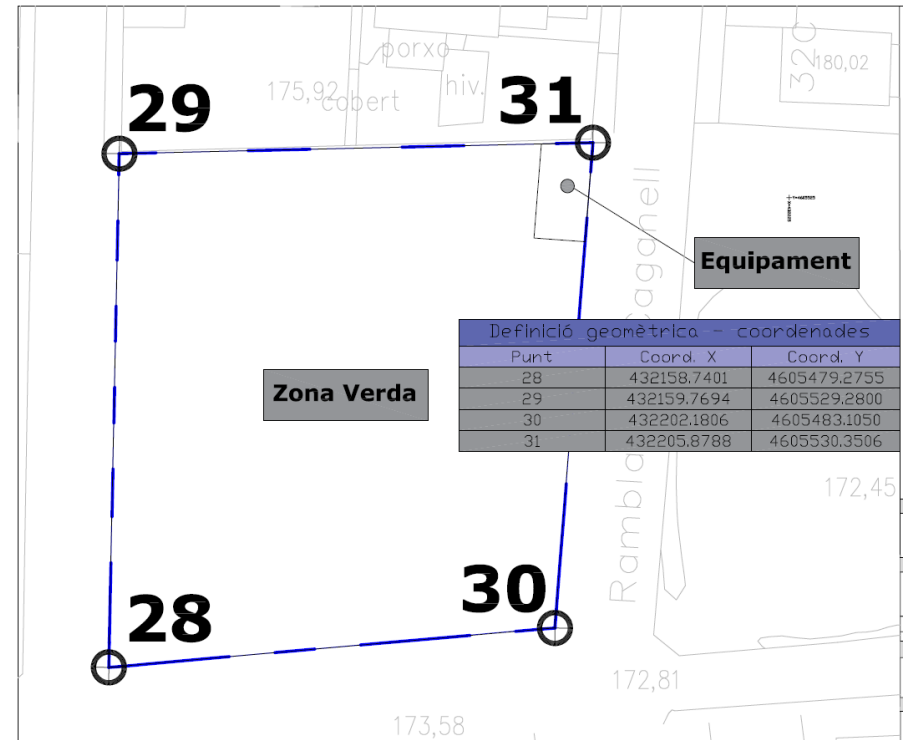
Adjudicació

S'adjudica a “AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS”, en ple domini, en concepte de cessions obligatòries i gratuïtes establertes pel Polígon d'Actuació Urbanística del sector Can Puigoriol.

Càrregues per la seva procedència

Per raó de la seva destinació i procedència no està afectada a cap càrrega, gravamen o liquidació.

Descripció gràfica



5 Compte de liquidació provisional

5.1. Justificació del Compte de liquidació

El Compte de Liquidació Provisional determina l’aportació financera que ha d’imposar-se sobre les diferents parcel·les resultants com a conseqüència dels costos de l’actuació urbanística, d’acord amb el que determina l’article 120.5 de la LU: “Les despeses d’urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d’aquestes”. Aquestes despeses, d’acord amb l’article 120.1 de la LU, inclouen:

“1. Les despeses d’urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenent els conceptes següents:

- a) La totalitat de les obres d’urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d’urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d’actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l’enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d’obres i d’instal·lacions que siguin exigits per a l’execució dels plans, d’acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d’activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d’urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- e) Les despeses de formalització i d’inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

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

h) Les despeses generades per a l’efectivitat del dret de reallotjament, d’acord amb el que disposa l’apartat 2.”

El Compte de Liquidació Provisional també inclou les compensacions que corresponguin per diferència d’adjudicació i que hagin de compensar-se en metàl·lic, d’acord amb el que determina l’article 126.1 de la LU: “Les diferències d’adjudicació han d’ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s’ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l’adjudicació hagués estat possible”.

El Compte de Liquidació Provisional fixa la quota de participació en el repartiment de costos d’urbanització per a cada una de les finques resultants, així com la valoració estimativa i distribució dels esmentats costos.

5.2. Càrregues d’urbanització previstes.

D’acord amb l’art. 46 TRLU, l’administració actuant no participa en les càrregues d’urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, per tant, el deures d’urbanització seran equivalents al valor de les finques adjudicades, descomptant el 10% de cessió obligatòria, tal i com descriu l’article 120 del TRLUC.

Taxa Agència Catalana de l’Aigua

La quota es calcula a partir de la fórmula següent:

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 "Can Puigoriol", Palau-Solità i Plegamans

Taxa = D + C (més IVA)
On: D: són les despeses d'increment de la capacitat de depuració derivades del nou desenvolupament a partir dels habitants equivalents (HE). C: és la despesa derivada de l'ús de col·lectors en alta existents.

Els imports a cada concepte es fixen d'acord amb les fórmules següents (tots els costos són sense IVA):

D (depuració)	Menys de 370HE:	$D=750*HE$
	Entre 370 i 17.500HE:	$D=6192*(HE)0.643$
	Més de 17.500HE:	$D=190*HE$

Ús dels col·lectors en alta existents (C): $C=28*HE*L$

Essent (L) la longitud de xarxa en alta existent utilitzada, expressada en quilòmetres des de la connexió al sistema fins l'EDAR, i (HE) els habitants equivalents dels nous desenvolupaments, segons les expressions següents, calculats a partir del nombre de parcel·les o d'habitacions que es construïran, en cas de desenvolupaments residencials, el nombre d'hàbitats netes (en el cas de plantejament industrial, terciari o mixt), i el punt de connexió a sistema de sanejament en alta:

Residencial	3	HE per parcel·la o nombre d'habitacions
Industrial	150	HE/hectàrea neta
Terciari	50	HE/hectàrea neta

En les fórmules de càlcul dels paràmetres considerats en la quantia cal tenir present que:

- Els habitatges de protecció oficial i l'habitatge dotacional no es consideren en el càlcul dels habitants equivalents.
- Tampoc computen en el càlcul les superfícies destinades a equipaments públics.
- En els desenvolupaments industrials, terciaris o mistos, l'aportació es calcula segons la dotació en habitants equivalents prevista en l'apartat 5.2-4.1, llevat que es justifiqui tècnicament quin és exactament el seu consum, en què és aquest cabal el que es converteix en habitants equivalents.

Tal i com es mostra al següent informe de l'ACA, el cost total és de 15.128€ sense IVA, 18.304,88€ IVA inclòs.



Expedient: FUE-2021-02128991
 Procediment: TE, Informes relacionats amb el vector aigua
 Assumpte: COMUNICACIÓ TAXA AL PROMOTOR
 Document: 7358902
 7358902

Signat electrònicament
 per Josep Maria
 Aguiló Beu - (SGC)
 Data: 2021-12-07
 09:57:59 CEST
 Rati Cap de la
 Demarcació Territorial
 de Llobregat-Foix i
 Tordera-Besòs
 Loc: Barcelona

HEREDAD PUIGORIOL, SL

AVINGUDA CATALUNYA, 241
 08184 PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
 BARCELONA

"PROJECTE D'URBANITZACIÓ DEL PAU 13 CAN PUIGORIOL, TM PALAU SOLITÀ I PLEGAMANS". Codi: FUE-2021-02128991.

Amb la sol·licitud s'ha iniciat l'expedient administratiu la referència del qual consta a l'encapçalament del present escrit, atès que, d'acord amb la vigent llei de mesures els nous creixements urbanístics meriten taxa.

Us informo que l'article 102 de la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives i financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni (DOGC núm. 7340 de data 30.03.2017) crea la taxa d'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents o a les previstes en el programa de sanejament d'aigües residuals urbanes de nova urbanització, o de reforma o renovació de la urbanització, quan comportin un increment de generació d'aigües residuals. Atenent l'exposat, i d'acord amb les modificacions introduïdes, per la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic, en la taxa esmentada, la vostra sol·licitud d'accés a les infraestructures de sanejament, inclosa al projecte d'urbanització, està sotmesa al pagament d'aquesta taxa, que s'ha estimat de 15.128 € sense IVA.

L'obligació d'aportar a l'Agència Catalana de l'Aigua la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que donaran servei a aquesta actuació urbanística ja va ser indicada prèviament a l'informe emès per aquesta Agència a l'expedient UDPH2013002060.

El promotor té dret a la devolució si la resolució que posa fi al procediment no aprova definitivament el projecte d'urbanització.

Us informem que el responsable de tramitar el present expedient fins a la seva resolució és la Demarcació Territorial de Tordera-Besòs, i per a qualsevol dubte podeu adreçar-vos al responsable d'informació dels expedients d'aquesta demarcació territorial, a l'adreça de correu electrònic tdtorderabesos.aca@gencat.cat.

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

Col·lector de nova creació inclosa com a Actuació 3 del Pla Director de Clavegueram

Correspon al PAU-13 el pagament de 11.820€ corresponents al col·lector de nova creació a la Rambla del Caganell.

RE: Canonada afectada pel PAU13

Remitent: **ESTRUCH JOVELL, Jordi** **

[Redacted]

En relació al col·lector de la Rambla del Caganell és una actuació d'interès general inclosa com Actuació 3 del Pla Director de Clavegueram. El seu cost és de 711.705,35€ IVA inclòs (any 2020). Al PAU 13 Can Puigoriol (12 habitatges) li corresponen 11.820€.

Jc [Redacted]

Arquitecte i Coordinador Àrea de Territori i Medi Ambient

AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
Plaça de la Vila,1 08184 Palau-solità i Plegamans
Tel. 93 864 80 56 Ext. 2227

www.palauplegamans.cat

[ajpalauplegamans](#)

[@ajpalauplegamans](#)

[@ajpalauplegamans](#)

5.3. Pressupost d'urbanització

El costos finals definits pels pressupostos calculats en el projecte d'urbanització són els següents:

PEM (Pressupost Execució Material):

Tipus	€
Costos directes	
Enderrocs i moviments de terres	39.128,88
Ferms i paviments	102.087,47
Clavegueram	18.128,26
Enllumenat	22.928,57
Senyalització	5.057,41
Comunicacions	15.734,26
Contraincendis	288,26
Aigua	15.734,26
Gas	12.075,86
Xarxa elèctrica BT	4.853,03
Zona verda	9.284,56
Costos indirectes	
Control de qualitat	1.616,23
Seguretat i salut	2.605,47
Gestió de residus	12.798,94
TOTAL PEM	250.312,37€

PEC (Pressupost Execució material per Contracte):

Tipus	€
PEM	250.312,37€
Despeses Generals (13%)	32.540,61
Benefici Industrial (6%)	15.018,74
Subsuma	297.871,72
IVA	62.553,06
TOTAL PEC (PEM+DG+BI+IVA)	360.424,79€

PCA (Pressupost per Coneixament de l'Administració):

Tipus	€
PEC	360.424,79€
Despeses de gestió	6.000€
Honoraris tècnics projectes de reparcel·lació i d'urbanització	16.000€
Taxa Agència Catalana de l'Aigua	18.304,88€
Cost corresponent al col·lector de la Rambla del Caganell (Actuació 3 del Pla Director de Clavegueram)	11.820€
TOTAL PCA	412.549,67€

5.4. Valoració de les compensacions econòmiques

La diferència de valor entre el sostre adjudicat i el que correspondria com a adjudicació teòrica, s’ha de compensar en el Compte de Liquidació Provisional. El càlcul d’aquesta diferència s’efectua a partir de les unitats de valor teòriques que correspondrien a cada propietari i les que finalment s’adjudiquen.

El preu estimat per la unitat de valor resulta dels valors estimats del mercat immobiliari, a partir del valor residual de repercussió del m² de sostre, sense comptabilitzar els costos d’urbanització, gestió i finançament per obtenir el valor inicial.

Aquest valor s’estableix a partir del valor de repercussió del m² de sostre edificable, a partir del valor en venda, calculant el valor residual sense despeses d’urbanització. Tal i com es justifica en l’apartat **DOCUMENT II: Valoracions.**, el valor de repercussió de m² de sostre edificable es troba a la següent taula:

Valor total sòl amb aprofitament [UV]	2248,95 UV
VRS	481,28€/UV
Valor total sòl amb aprofitament [€]	1.082.379,47 €

Valor residual de repercussió inicial:

Valor de repercussió total del sòl amb aprofitament	1.082.379,47 €
PCA	412.549,67€
Valor inicial resultant total	669.929,80€
Valor inicial resultant per Unitat de Valor	297,88 € / UV

El valor residual de repercussió inicial, calculat a partir del valor en venda d’edificacions d’obra nova s’estima en 669.929,80€.

El valor inicial resultant per unitat de valor, que es calcula dividint el valor inicial resultant total per el nombre d’unitats de valor totals és de 297,88€/UV. La compensació econòmica per la diferència de sostre adjudicat a cada propietari i el que li correspondria teòricament, vindrà calculat multiplicant la diferència entre adjudicació teòrica i real en Unitats de Valor i multiplicant-la per aquest valor. Aquesta compensació es reflecteix en el Compte de Liquidació Provisional.

D’altra banda, es defineixen els costos totals com la suma dels costos d’urbanització, d’honoraris tècnics pels projectes de reparcel·lació i urbanització i les despeses de gestió (que inclouen la inscripció de les finques resultants al registre de propietat):

Cost total PCA = Cost Urb. + Desp. Tècnics + Desp. Gestió + Taxa ACA + Col·lector= **412.549,67€**

Quadre de zones i sistemes urbanístics

	Fitxa PAU-13		Interpretació topogràfic	
	Sòl	Edificab.	Sòl	Edificab.
6c ₂	3153,03	1891,82	3138,13	1882,88
5a ₁₇ hp	1137,68	812	1122,89	812
X	1337,11		1334,01	
X _r	726,06		724,68	
V ₂	2097,99		2124,05	
T ₂	47,11		47,11	
Superfície sector	8499,00		8490,87	

Adjudicació teòrica

RELACIÓ DE DRETS SOBRE LES FINQUES APORTADES					
FINQUES APORTADES	PROPIETARI	PARTICIPACIÓ		DRETS	
		Sup.	%	UV	%
F1	Heredad Puigoriol SA	4.829,79 m ²	56,8821 %	2248,95	100 %
F3		2.171,16 m ²	25,5705 %		
F2	Ajuntament Palau-solità i Plegamans	1.489,92 m ²	17,5474 %	Finca sense dret a aprofitament per procedir d'una cessió gratuïta i obligatòria.	
TOTAL		8.490,87 m ²	100 %	2248,95	100 %

Superfícies aportades pels propietaris:

QUADRE DE FINQUES APORTADES			
FINQUES PAU-13	PROPIETARI	Superfície inclosa dins l'àmbit	%
F1	Heredad Puigoriol SA	4.829,79 m ²	56,8821 %
F3	Heredad Puigoriol SA	2.171,16 m ²	25,5705 %
F2	Ajuntament Palau-solità i Plegamans	1.489,92 m ²	17,5474 %
TOTAL		8.490,87 m ²	100 %

Redistribució del sòl de les parcel·les

Repartiment proporcional segons superfície aportada			
Adjudicació	Drets (adjudicació teòrica)	Adjudicació real	Diferència (compensació)
Heredad Puigoriol SA	2248,95UV	2248,95UV	0 UV
TOTAL	2248,95UV	2248,95UV	0 UV

Cessió del 10%

Cada propietari ha de cedir el 10% de l'aprofitament resultant a l'Ajuntament. **Aquesta cessió del 10% s'ha fet mitjançant la cessió de la parcel·la A4**, tal i com s'indica en els plànols i en la relació de finques resultants i adjudicataris.

Assignació de parcel·les

Adjudicació	Sòl	Edificabilitat	Parcel·la	Clau	Ús
Heredad Puigoriol	840,66 m ²	504,40 m ²	1	6c ₂	Cases aïllades
Heredad Puigoriol	420,10 m ²	252,06 m ²	2	6c ₂	Cases aïllades
Heredad Puigoriol	423,27 m ²	253,96 m ²	3	6c ₂	Cases aïllades
Ajuntament Palau-solità i Plegamans	491,14 m ²	294,68 m ²	4	6c ₂	Cases aïllades
Heredad Puigoriol	466,85 m ²	280,11 m ²	5	6c ₂	Cases aïllades
Heredad Puigoriol	496,11 m ²	297,67 m ²	6	6c ₂	Cases aïllades
Heredad Puigoriol	561,15 m ²	406 m ²	7	5a ₁₇ /hp	Cases en filera
Heredad Puigoriol	561,74 m ²	406 m ²	8	5a ₁₇ /hp	Cases en filera
TOTAL ZONES	4261,02 m²	2694,88 m²			
Ajuntament Palau-solità i Plegamans	2058,69 m ²	-	9	X i X _r	Xarxa viària
Ajuntament Palau-solità i Plegamans	2124,05 m ²	-	10	V ₂	Jardí urbà
Ajuntament Palau-solità i Plegamans	47,11 m ²	-	11	T ₂	Servei tècnic d'energia elèctrica
TOTAL SISTEMES	4229,85 m²	-			
TOTAL SECTOR	8490,87 m²	2694,88 m²			

5.4. Valoració de les indemnitzacions

Els terrenys inclosos dins el PAU-13 no contenen edificacions o instal·lacions que hagin de ser objecte d'indemnització ni drets a extingir.

5.5. Compte de liquidació provisional

El compte de liquidació provisional total del present projecte de reparcel·lació puja la quantitat de 412.549,67€ (inclòs l'IVA del 21%). Aquesta quantitat correspon en un 100% a Hereldad Puigoriol SL.

6 Substitució de garanties.

Segons l'art. 107.3 TRLUC, per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització d'iniciativa privada és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització. Nogensmenys, l'art. 161 del RLUC estableix que l'aprovació definitiva del projecte en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte implica la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos en l'article 101.3 de la Llei d'urbanisme (ara 107.3 TRLUC). Per tant, en el supòsit de tramitar simultàniament el present projecte amb el d'urbanització, esdevindrà innecessari prestar dita garantia per a la publicació del projecte d'urbanització.

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

DOCUMENT II: Valoracions.

1. Generalitats

1.2. Bases legals de valoració

Art. 34.1.a LS. Àmbit del règim de valoracions

1.a La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues s'efectuaran d'acord amb les disposicions d'aquesta Llei.

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

1.b. Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.

Art. 37. TRLUC. Aprofitament urbanístic.

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

Art. 140 RLUC. Valoració de les finques resultants (confirmada).

1. La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.
2. La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

Art. 40 LS. Valoració del sòl en règim d'equidistribució.

1. Quan en defecte d'acord entre tots els subjectes afectats, als efectes del repartiment de beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

Art. 27 RVLS. Valoració en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística el sòl es taxarà pel valor que li correspondria acabada l'execució, en els termes establerts a l'art. 22 d'aquest Reglament.
2. En el cas que algun propietari no pugui exercitar la facultat de participar, el sòl es taxarà pel valor establert a l'apartat anterior, descomptades les despeses d'urbanització no realitzades incrementades per la taxa lliure de risc i la prima

de risc, conforme a l'apartat 3 de l'art. 22 d'aquest Reglament.

Art. 37 LS. Valoració en sòl urbanitzat.

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat:
 - a) Es considerarà com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, incloent en el cas el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.
 - b) S'aplicarà a dita edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.
 - c) de la quantitat resultant es descomptarà el valor dels deures i càrregues pendents per poder executar l'edificabilitat prevista.

Art. 22 RVLS. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor del sòl urbanitzat no edificat s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:
$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$
2. Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats es determinaran pel mètode residual estàtic, d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

Art. 34 LS. Àmbit del règim de valoracions.

2. Les valoracions s'entendran referides:

a) Quan es tracti de la verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues s'entendran referides a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que la motivi.

Art. 131 RLUC. Inici de l'expedient de reparcel·lació

1. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

1.2. Conclusions de les bases legals.

a. Els motius de la valoració són tant l'adjudicació de les parcel·les com establir el valor del 10% de cessió sobre el nou aprofitament reconegut pel POUM que li pertoca a l'administració actuant, per fer-ho haurem d'utilitzar els criteris establerts a la Llei de sòl.

b. Atès que en el PAU 13 "Can Puigoriol" hi ha dues zonificacions distintes (Habitatge lliure i habitatge amb protecció oficial de règim general) cal establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

c. Per expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de l'ús d'habitatge de renda lliure, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització, ho farem transformant el valor en Euros, a partir de l'estudi de mercat. Els habitatges amb protecció tenen el preu regulat normativament.

d. D’acord amb l’art. 40.1 LS i 27.1 del seu Reglament, el valor de cada zona homogeneïtzada en euros serà el que li correspondria si l’actuació estigués acabada, és a dir, el de sòl urbanitzat que no està edificat, regulat a l’art. 37.1 LS i 22 RLS.

e. D’acord amb l’art. 46 TRLUC, els terrenys s’han de cedir a l’administració actuant urbanitzats, per la qual cosa, per establir el valor del 10% de cessió sobre el nou aprofitament reconegut pel POUM, d’acord amb el que estableix l’art. 40.2 LS, no s’ha de detreure al valor del sòl les despeses d’urbanització pendents incrementades per la Taxa lliure de risc i la prima de risc.

2. Metodologia de càlcul.

2.1 Criteris generals.

Tal com hem comentat a l’apartat de conclusions anterior, d’acord amb l’art. 126.1.b del TRLUC, les finques resultants es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions, o sigui, la LS. L’art. 40 d’aquesta Llei, corresponent a la valoració del sòl en règim d’equidistribució de beneficis i càrregues, estableix que als efectes de beneficis i càrregues i adjudicació de parcel·les resultants el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada la urbanització (art. 40.1 LS) i, únicament pel cas de propietaris que no puguin participar en l’adjudicació, a aquest valor, caldrà descomptar les despeses d’urbanització incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc (art.40.2 LS). Per tant, caldrà aplicar la metodologia establerta a l’art. 37 LS i 22 del RVLS, referent a la valoració del sòl urbanitzat. Per a la

valoració del sòl urbanitzat no edificat hem de considerar l’ús i l’edificabilitat atribuïts per l’ordenació urbanística (art. 37.1.a LS i 20.1 RVLS) i aplicar-li el valor de repercussió determinat pel mètode residual estàtic (art. 37.1.b LS i 22.2 RVLS).

2.2 Mètode residual estàtic.

El mètode residual estàtic consisteix en l’anàlisi de les inversions en valors actuals, en base l’ús més intensiu i millor possible. S’estima mitjançant la detracció del valor de l’immoble actual en venda, del conjunt de despeses i beneficis de construcció i promoció, obtenint residualment el valor del sòl. La seva aplicació està lligada als mètodes de valoració del cost de reposició i de mercat, ja que el valor de l’immoble ha de ser conegut en base l’anàlisi del mercat i per la metodologia del cost de reposició s’obtenen el total de les despeses a tenir en compte (llicències, projectes, direcció d’obres, planejament, indemnitzacions, despeses d’urbanització, despeses de construcció etc...) per obtenir residualment el valor del sòl, d’acord amb la fórmula establerta en 22.2 del RVLS:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

Essent:

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

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

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial

normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat, el qual tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, i que es podrà reduir fins a un mínim d'1,20 o ampliar fins un màxim de 1,40, d'acord amb els criteris establerts a l'art. 22.2 RLLS.

Vc= Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar el cost d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció d'obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

3. Valoració de cadascuna de les dues tipologies d'habitatges considerades.

3.1. Criteris generals

D'acord amb l'art. 22.2 RVLS, el valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, s'ha de fonamentar en un estudi de mercat estadísticament significatiu, i l'article 24 estableix que estarà format per un número igual o superior a sis mostres. En aquest sentit, l'art. 21.1 de l'ECO/805, que d'acord amb la DT tercera de la LS era d'aplicació fins a l'entrada en vigor del RVLS, i que hom entén aplicable en aquells aspectes que l'esmentat Reglament no desenvolupa, estableix que per a la utilització del mètode de comparació s'han d'acomplir els requisits següents:

a. Existència d'un mercat representatiu

b. Disposar suficients dades sobre transaccions o ofertes que permetin que permetin identificar paràmetres adequats per a realitzar la homogeneïtzació de comparables.

c. Disposar d'informació sobre sis transaccions o ofertes de comparables que reflexin adequadament la situació actual del mercat

Una vegada realitzat l'estudi de mercat cal aplicar la tècnica de l'homogeneïtzació, que és el procés d'aplicació de les dades del mercat, des del punt de vista de valoració, a les condicions de l'immoble a valorar. El mètode ha de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i les transaccions reals, que ha de reflectir la diferència entre el mercat real i l'aparent (comissions, negociacions a la baixa...). L'art. 24 RVLS situa aquest coeficient entre 0,7 i 1. El mateix article estableix quines són les altres condicions de semblança que cal tenir en compte (localització, ús, configuració geomètrica, tipologia i paràmetres urbanístics bàsics, superfície, antiguitat i estat de conservació, qualitat de l'edificació, gravàmens que condicionin el valor atribuïble a la propietat, data de la presa de dades). Si les comparables se situen al mateix entorn i són de similars dimensions, característiques, tipologia i antiguitat, no caldrà aplicar l'homogeneïtzació.

El producte immobiliari a construir en la finca del PAU 13 serà una promoció d'obra nova formada per 6 habitatges de renda lliure, de qualitat mitjana i d'aproximadament 313 m² construïts i 6 habitatges de protecció oficial de règim general de 135 m², per tant, per calcular el valor de repercussió del sòl haurem de conèixer el valor en venda d'aquestes tipologies d'habitatges.

3.2. Valor de venda per metre quadrat edificat (Vv)

3.2.1. Habitatge de renda lliure de 313 m² construïts, clau 6c2

El producte immobiliari a construir en la finca serà una promoció d'obra nova formada per 6 habitatges de renda lliure, de qualitat mitjana i d'aproximadament 313 m² construïts. Les sis comparables que conformen l'estudi de mercat són de característiques similars a la del producte resultant de la promoció a efectuar en la reparcel·lació del PAU13, atès que tenen una qualitat mitjana, una superfície semblant i se situen a les urbanitzacions de Palau-solità i Plegamans, per la qual cosa únicament aplicarem la homogeneïtzació per les condicions de semblança o equivalència bàsica següents:

- Negociació. Tot i que en aquest moment la conjuntura econòmica se situa en la incertesa, es considera prudent aplicar una negociació del 5% (coeficient de negociació de 0,95), el qual s'ha de situar entre 0,7 i 1 d'acord amb el previst en l'art. 24 RVLS.

- Antiguitat. De les taules de Valoració d'immobles de la Generalitat de Catalunya (“*Valores básicos inmuebles urbanos suelo, construcción, índices correctores de 2020*”) s'ha obtingut el coeficient d'antiguitat:

- 0 a 14 anys -> 1,1
- 15 a 29 anys -> 1,42
- 30 a 49 anys -> 1,81
- més de 50 anys -> 2,5

Les pàgines web d'ofertes d'habitatges no totes aporten la dada de l'antiguitat, en aquests casos s'ha extret de les dades de cadastre. De la taula de l'estudi de mercat homogeneïtzat que s'adjunta a l'apartat **0.4. Estudi de mercat d'habitatges en cases unifamiliars aïllades de 313m² de superfície construïda.**, se'n desprèn que el valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge de renda lliure de 313 metres quadrats de superfície construïda és de **1.700,76 €/m²** (Vv).

3.2.2 Habitatge amb protecció oficial de règim general, clau 5a17-hp.

L'art 48 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, estableix que els preus de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial seran equivalents al seu valor residual, i en instruments de gestió urbanística que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor del Decret, en les zones geogràfiques altres que la A, no podrà superar el 15% del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general i especial.

El municipi de Palau-solità i Plegamans està inclòs en la zona geogràfica “B” d'acord amb la distribució de municipis que estableix l'Ordre VIV/1952/2009, vigent mentre no s'aprovi l'ordre del Conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, d'acord amb la Disposició transitòria sisena del D. 75/2014, en la qual s'estableix un el preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de règim general de 1.938,32 €/m² útil.

D'altra banda, atès que la repercussió del sòl en l'habitatge de renda lliure s'efectua amb el sostre construït, caldrà transformar el preu màxim de

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

venta establert per al metre quadrat útil a metre quadrat construït, d'acord amb la relació:

$0,87 \text{ m}^2 \text{ sostre útil} = 1 \text{ m}^2 \text{ sostre construït}$

D'acord amb això, el preu màxim en venda del metre quadrat construït dels habitatges amb protecció oficial de règim general és:

$V_v = 1.938,32 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,87 \text{ m}^2 \text{ útil /m}^2 \text{ construït} = \mathbf{1.686,34 \text{ €/m}^2 \text{ construït.}}$

3.3 Despeses generals (K).

El valor del coeficient K que pondera les despeses generals que s'ha considerat és d'1,2 tant en el cas dels habitatges de renda lliure com en el cas dels habitatges de protecció oficial de règim general.

3.4. Cost de construcció (Vc).

3.4.1. Habitatge de renda lliure de 313 m² construïts, clau 6c2

Segons les taules de Valoració d'immobles de la Generalitat de Catalunya (“*Valores básicos inmuebles urbanos suelo, construcción, índices correctores de 2020*”), el cost de construcció per metre quadrat edificable de vivendes unifamiliars aïllades de qualitat mitja és de **Vc=1.050€/m²**.

3.4.2 Habitatge amb protecció oficial de règim general, clau 5a17-hp.

Segons les taules de Valoració d'immobles de la Generalitat de Catalunya (“*Valores básicos inmuebles urbanos suelo, construcción, índices correctores de 2020*”), el cost de construcció per metre quadrat edificable de vivendes unifamiliars entre mitgeres de qualitat mitja és de **Vc=924€/m²**.

3.5. Valor de repercussió del sòl de cadascuna tipologies d'habitatges considerades.

3.5.1 Valor de repercussió del sòl de l'habitatge de renda lliure de 313 m² construïts, clau 6c2

- Dades:

Règim	Habitatge de renda lliure
Tipologia	Cases aïllades
Valor de venda	$V_v = \mathbf{1.700,76 \text{ €/m}^2}$
Coeficient K	$K = 1,2$
Valor de construcció	$V_c = \mathbf{1050 \text{ €/m}^2}$

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 "Can Puigoriol", Palau-Solità i Plegamans

- Mètode residual estàtic:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

$$VRS = (1.700,76 \text{ €/m}^2 \text{ sostre} / 1,20) - 1.050 \text{ €/m}^2 \text{ sostre} = \mathbf{367,30 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}}$$

$$VRS_{\text{clau 6c2}} = 367,30 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

3.5.2 Valor de repercussió del sòl de l'habitatge amb protecció oficial de règim general, clau 5a17-hp.

- Dades:

Règim	Habitatge protegit en règim general
Tipologia	Cases en filera
Valor de venda	$V_v = 1.686,34 \text{ €/m}^2$
Coeficient K	$K = 1,2$
Valor de construcció	$V_c = 924 \text{ €/m}^2$

- Mètode residual estàtic

$$VRS = (V_v / K) - V_c \quad VRS = (1.686,34 \text{ €/m}^2 \text{ sostre} / 1,20) - 924 \text{ €/m}^2 \text{ sostre} = \mathbf{481,28 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}}$$

$$VRS_{\text{clau 5a17-hp}} = 481,28 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

CONCLUSIONS

Hem conclòs que tot i ser habitatges de renda lliure, el preu per metre quadrat en el cas dels habitatges de clau 6c2 és menor al preu per metre quadrat en el cas dels habitatges de clau 5a17-hp. Això és possible perquè:

- 1- La superfície construïda és molt més elevada (313m² en el cas de clau 6c2 i de 135m² en el cas de la clau 5a17-hp). A major superfície, el preu per metre quadrat baixa.
- 2- En l'habitatge aïllat el cost de construcció és més elevat que en el cas de l'habitatge en filera.

En definitiva, al tractar-se d'habitatges de tipologia molt diferent, els habitatges en filera hpp tenen un valor per metre quadrat major als habitatge de renda lliure de 313m².

4. Estudi de mercat d'habitatges en cases unifamiliars aïllades de 313m² de superfície construïda.

4.1. Mostres de mercat

MOSTRA DE MERCAT 1



24 fotos

Casa o xalet independent en venda a Urb. Can Falguera, Palau-Solità i Plegamans
Vallès Occidental, Barcelona [Veure mapa](#)

285.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

222 m² | 5 dorm. | Garatge inclòs

[Guardar preferit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Comentari de l'anunciant
Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#) ▼

"Casa a quatre vents situada a la urbanització Can Falguera, en una zona residencial a tan sols 25 km de la ciutat de Barcelona.

L'habitatge disposa de 222 m2 distribuïts en dues plantes. En primera planta, ampli saló menjador amb llar de foc, espaiosa cuina office, 1 habitació individual i bany complet amb dutxa. Addicionalment, disposa d'una àmplia terrassa de 50m2 que ofereix múltiples possibilitats d'ús.

Professional LA MORADA [Veure perfil i estadístiques](#)

[Trucar](#) [Contactar](#)

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

MOSTRA DE MERCAT 2



395.000 €

Sugerir un precio Calcula tu cuota

6 habs. 2 baños 365 m²
1.082 €/m²

Casa o chalet en venta en Palau-solità i Plegamans

CASA PERFECTA PARA 2 FAMILIAS. Superf. 365 m², 400 m² solar, 6 habitaciones (6 dobles), 2 baños, cocina (2 Roble provençal), lavadero, comedor (2 amb llar de foc), terraza, suelos gres, jardín, garaje (100m²), armarios, calefacción, vidrios dobles, año construcción 2000, chimenea, carpintería exterior PVC Blanc, carpintería interior Roure, aire acondicionado, Estado certificación: .

MOSTRA DE MERCAT 3



380.000 € Avisame si baja
ha bajado 30.000 €

Casa en Carrer Cadernera (de La), 1
Palau-solità i Plegamans

5 hab. 4 baños 380 m²



CONTACTAR



COMPARTIR



DESCARTAR



GUARDAR

QUIERO QUE ME CONTACTEN

CONTACTAR

MOSTRA DE MERCAT 4



Oportunidad

279.000 € Avisame si baja

Casa en Palau-solità i Plegamans

Palau-solità i Plegamans

3 hab.

2 baños

227 m²

CONTACTAR

COMPARTIR

DESCARTAR

GUARDAR

Añade tu comentario. Sólo lo verás tu

QUIERO QUE ME CONTACTEN

CONTACTAR

MOSTRA DE MERCAT 5



464.000 € Avisame si baja

Casa en Carrer Aigua (de L'), 6 casa

Palau-solità i Plegamans

5 hab.

4 baños

323 m²

Características

Jardín 614 m²

Piscina propia

Sin ascensor

Despacho

Estado cocina: perfecto equipada

Lavadero

Aire acondicionado

Año construcción 2008

Vistas a la ciudad

Certificado energético :
Emisiones: 95kg CO2 m² / año
Consumo: 95kWh m² / año

Calefacción

Plaza parking

4 Baños

Cocina tipo office

Buhardilla

Trastero

Planta número 3

Vistas a la montaña

Cerca de transporte público



MOSTRA DE MERCAT 6

idealista  Accés 

[Llistat](#)

 1/31

 **31 fotos**

Casa o xalet independent en venda a Lliçà d'Amunt

Vallès Oriental, Barcelona [Veure mapa](#)

370.000 €

348 m² | 3 dorm. | Pàrking inclòs

[Guardar](#) [Descartar](#)

[Trucar](#) [Contactar](#)

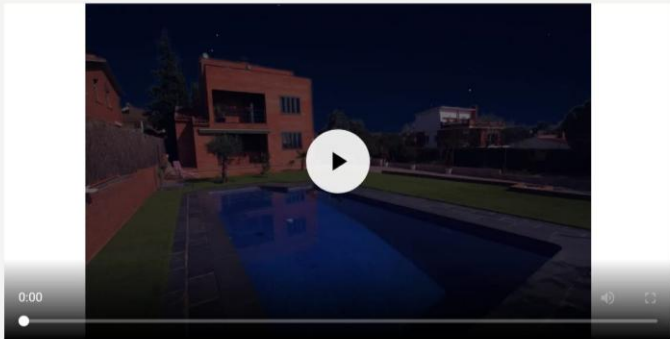
MOSTRA DE MERCAT 7

[Casa o xalet independent en venda a Can Falguera s/n](#) [Guardar](#) [Descartar](#)

495.000 € 275 m² 4 dorm. Garatge inclòs



 [Veure 43 fotos següents](#)

 0:00

 Professional Intervals Inmo

[Trucar](#)

[Contactar](#)

4.2. Càlcul del valor de l’aprofitament mitjà

VALORS DE VENTA SENSE HOMOGENEITZAR

Font	Situació	Sup. Const. [m²]	Preu [€]	Preu repercussió sense homogeneïtzar [€/m²]	Any constr.	Observacions
1- Idealista	Can Falguera	222	285.000€	1.283,78	1972	Piscina
2- Fotocasa	Can Falguera	365	395.000€	1.082,19	2000	
3- Habitclia	Can Falguera	380	380.000€	1.000,00	1994	
4- Habitclia	Can Riera	227	279.000€	1.229,07	1998	Piscina
5- Habitclia	Can Falguera	323	464.000€	1.436,53	2008	Piscina
6- Idealista	Can Rovira	348	370.000€	1.063,22	1975	Piscina
7- Idealista	Can Falguera	275	495.000€	1.800,00	2010	Piscina
PREU DE REPERCUSSIÓ SENSE HOMOGENEÏTZAR				1.270,68 €/m²		

VALORS DE VENTA HOMOGENEITZATS

Font	Situació	Sup. Const. [m²]	Preu repercussió sense homogeneïtzar [€/m²]	Coef. Negociació	Coef. Antiguitat	Preu repercussió homogeneïtzat [€/m²]
1- Idealista	Can Falguera	222	1.283,78	0,95	1,81	2.207,46
2- Fotocasa	Can Falguera	365	1.082,19	0,95	1,42	1.459,87
3- Habitclia	Can Falguera	380	1.000,00	0,95	1,42	1.349,00
4- Habitclia	Can Riera	227	1.229,07	0,95	1,42	1.658,01
5- Habitclia	Can Falguera	323	1.436,53	0,95	1,11	1.514,82
6- Idealista	Can Rovira	348	1.063,22	0,95	1,8	1.818,10
7- Idealista	Can Falguera	275	1.800,00	0,95	1,11	1.898,10
PREU DE REPERCUSSIÓ HOMOGENEÏTZAT						1.700,76 €/m²

5. Dades extrems del document “Valores básicos inmuebles urbanos suelo, construcción, índices correctores de 2020” de la Generalitat de Catalunya

5.1. Valor de construcció

• • •
● ● ●

**Agència Tributària
de Catalunya**

7. Valor de las construcciones, según la tipología y la calidad, en €/m² construido

Estos valores se obtienen multiplicando 840 € por dos coeficientes: el de la tipología y el de calidad de la edificación, los cuales se especifican en los anteriores apartados 5 y 6, respectivamente.

Viviendas plurifamiliares

Muy buena	1.260
Buena	1.008
Media.....	840
Modesta.....	672
Muy modesta.....	504

Viviendas unifamiliares entre medianeras

Muy buena.....	1.386
Buena	1.109
Media.....	924
Modesta.....	739
Muy modesta.....	554

Viviendas unifamiliares aisladas

Muy buena.....	1.575
Buena	1.260
Media.....	1.050
Modesta.....	840
Muy modesta.....	630

Fajóes la Zona Franca: 46
08038 Barcelona
Teléfono 93 551 50 00
Telex 93 551 50 01

5.2. Coeficient d'antiguitat


**Agència Tributària
de Catalunya**

Como "coeficiente de antigüedad equivalente", en coherencia con los coeficientes reductores aplicados, computamos 0,90, para el tramo de antigüedad 0-14 años; 0,70, para el tramo de antigüedad 15-29 años; 0,55 por el intervalo de 30 a 49 años; y 0,40 para el tramo de antigüedad 50 o más años. El índice de referencia de los valores de mercado (VRM) de un municipio se obtiene calculando la mediana de los valores de referencia de mercado de sus muestras.

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

DOCUMENT III: Annex - Fitxes.

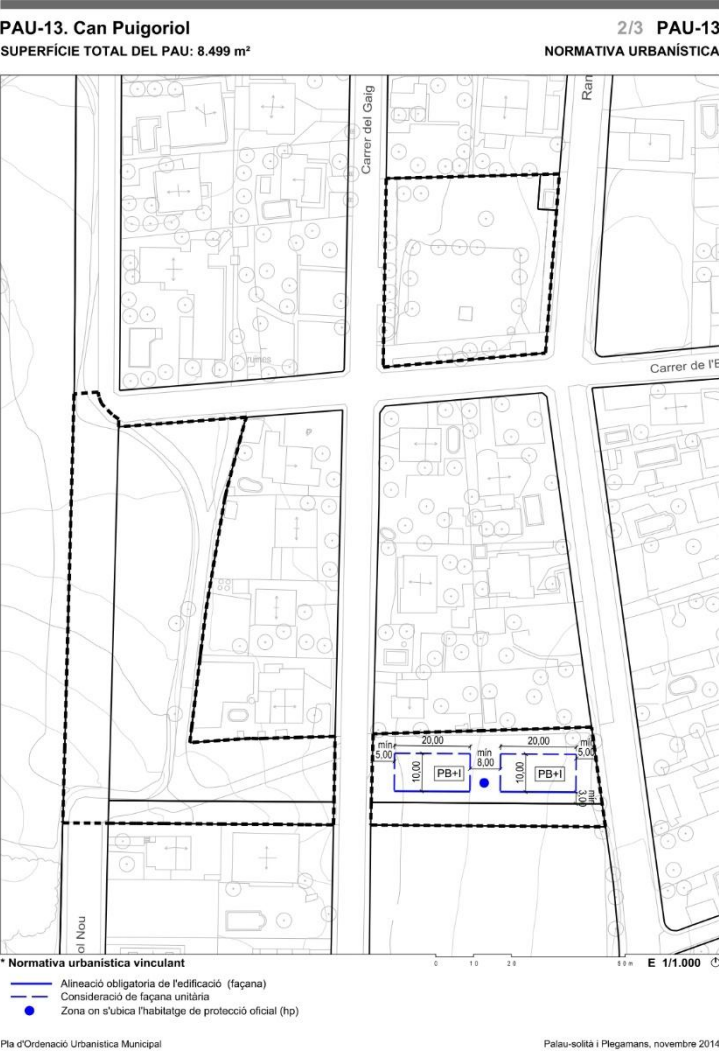
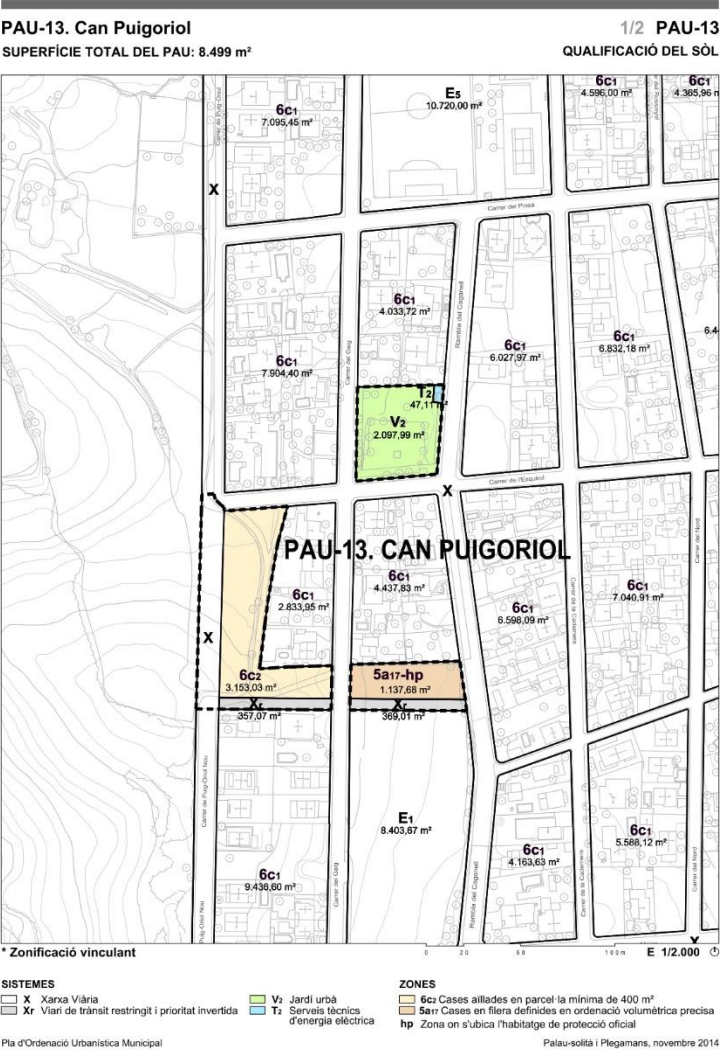
Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

1. Fitxes urbanístiques PAU-13

CAN PUIGORIOL		SUNC	
PAU-13		SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	
1. SUPERFÍCIES			
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT		(m²sòl)	(Ha)
		8.499,00	0,85
2. QUALIFICACIONS DEL SÒL			
SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS		(m²sòl)	(%)
X. Xarxa viària			
X ₁	Xarxa viària	1.337,11	15,73%
X ₂	Vian de trànsit restringit i prioritat invertida	726,08	8,54%
Total xarxa viària		2.063,19	8,54%
V. Espais lliures i zones verdes			
V ₂	Jardí urbà	2.097,99	24,69%
Total espais lliures i zones verdes		2.097,99	24,69%
T. Serveis tècnics i ambiental			
T ₂	Servei tècnic d'energia elèctrica	47,11	0,55%
Total serveis tècnics i ambientals		47,11	0,55%
		(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES		4.208,29	49,52%
SÒL DESTINAT A ZONES		(m²sòl)	(%)
6. Zona de cases aïllades (Clau 6)			
6C ₂	Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²	3.153,03	37,10%
Total zona cases aïllades		3.153,03	37,10%
5. Zona de cases en filera (Clau 5)			
5a ₁₇ -hp	Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa	1.137,68	13,39%
Total zona cases en filera HP		1.137,68	13,39%
		(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES		4.290,71	50,48%
3. EDIFICABILITAT / SOSTRE			
COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE		(m²st/m²sòl)	(m²st)
6C ₂	Cases aïllades en parcel·la mínima de 400 m²	0,6	1.891,82
5a ₁₇ -hp	Cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa		812,00
			(m²st)
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM			2.703,82
EDIFICABILITAT BRUTA		0,32	
4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT			
CESSIÓ DEL 10% D'APROPRIAMENT			(%)
La cessió del 10% d'apropiament mig es determinarà en el Projecte de reparcel·lació			10%
HABITATGE PROTEGIT		(m²st)	(%)
		812,00	30%
5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES			
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES			(hab/ha)
			14,1
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES			(unitats)
6 habitatges protegits / 6 habitatges lliures		(6 HP + 6 LL)	12

CAN PUIGORIOL PAU-13	SUNC SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
6. GESTIÓ URBANÍSTICA	
SISTEMA DE GESTIÓ	
Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.	
TERMINIS D'EXECUCIÓ	
El termini d'execució serà en el Primer sexenni.	
ALTRES CONSIDERACIONS	
La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes; i la cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació, i la realització del 30% d'habitatge protegit respecta al sostre total d'habitatge del polígon, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 812,00 m²st i un nombre d'habitatges de 6.	
La localització del sòl on ubicar aquest 30% d'habitatge protegit (HP) queda determinat en la fitxa gràfica corresponent del polígon, en una zona qualificada de cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa (5a17 -hp), en funció dels gal·lons determinats en els plànols.	
Aquest conjunt de cases en filera en ordenació volumètrica precisa (en règim d'habitatge de protecció) es realitzaran en règim de propietat horitzontal, amb zona comunitària i aparcament únic en soterrani pel conjunt, i per tant, la superfície de parcel·la mínima correspondrà a la zona.	
Aquest PAU estarà subjecte a una part de la càrrega del col·lector que travessa la Urbanització de Can Falguera i Els Turons, en funció del percentatge d'habitatges d'aquest polígon respecte al total de parcel·les que es connectaran a aquest, i que queda comptabilitzada en la valoració econòmica del polígon.	
Determinacions de les mesures de protecció d'incendis	
Aquest PAU haurà de complir amb la normativa sectorial d'incendis vigent, disposant d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994; garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sols urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.	
La viabilitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113. Per altra banda, en el perímetre del PAU limitrofa a les zones agrícola-forestals i de sòl no urbanitzable es disposarà d'una franja de 25,00 m d'amplada separant la zona edificada del sòl no urbanitzable, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi.	
Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram	
Es recomana realitzar la xarxa de clavegueram separativa i, per tant, en el cas d'utilitzar una xarxa unitària s'haurà de justificar. El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest PAU, en funció de la connexió i de les preexistències. S'hauran de prendre mesures de limitació d'aportació d'aigües de pluja als col·lectors; i en caràcter general, la xarxa d'aigües pluvials haurà d'incorporar les obres i les instal·lacions necessàries que permeti retenir i evacuar adequadament cap a la depuradora d'aigües residuals les primeres aigües d'escorrença de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.	
La connexió al sistema públic de sanejament actual es farà mitjançant la realització d'un conveni amb la promoció. L'Ajuntament haurà de comunicar i traslladar a l'ACA el projecte d'urbanització, i la promoció haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament.	

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans



Projecte de reparcel·lació del PAU-13 "Can Puigoriol", Palau-Solità i Plegamans



Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

DOCUMENT IV: Annexes – Certificats, escriptures i
contractes.

1. Certificat de domini i càrregues de la finca amb Codi
Registral Únic 08125000182548.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4

Carretera de Barcelona nº 71 - SABADELL

tlfno: 0034 937457508

correspondiente a la solicitud formulada por

INMOBILIARIA FARNES GABINET JURIDIC SL.

con DNI/CIF: B63712905



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F13QF60H9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 "Can Puigoriol", Palau-Solità i Plegamans

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: VEINTICUATRO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE

Solicitante:

Nº Entrada:

Interés Legítimo:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS Nº: 27

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000182548

URBANA: FINCA RUSTICA que procede la heredad Puigoriol, sita en Palau de Plegamans. Tiene la cabida de VEINTIDOS HECTÁREAS, TREINTA Y SEIS ÁREAS, CUARENTA Y UNA CENTIÁREAS, equivalentes a sesenta y una cuarteras aproximadamente distribuidos en las clases y calidades siguientes, esto es cuatro cuarteras de regadío, doce cuarteras de secano de tercera calidad y cuarenta y cinco cuarteras de bosque y sotobosque de segunda y tercera calidad, dentro de cuya finca se halla edificada una casa la cual esta señalada de número quince y otras dependencias, propio todo ello de una casa de labranza, LINDA: al Norte, con tierras de Manso Lobet que coinciden con el término municipal de Caldas de Montbui; al Sur, con la Avenida de Folch y Torres; al Oeste, con la Carretera de Mollet a Mollet; y al Este, hoy en parte, calle Puigoriol y mediados estos con el que fue Manso Can Falguera, hoy Urbanización Can Falguera.

SE HACE CONSTAR: Que después de practicadas varias segregaciones queda un RESTO no descrito de 222.307,89 metros cuadrados.

Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
----------------	--------	-----------------------

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9212000113616029
Huella: 9249f63e-ab20f0d0-522dcde5-36d88632-eee81101-3c25b15d-976a0e2d-0da29923

HEREDAD PUIGORIOL SA 2594 96 145 13

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 04/06/85, autorizada BARTOLOMÉ MASOLIVER RÓDENAS, nº de protocolo .

Inscripción: 13ª Tomo: 2.594 Libro: 96 Folio: 145 Fecha: 21/05/1986

CARGAS

- Santiago Esmandia de Puigoriol Barbarà prelega a su hijo primogénito José María Esmandia de Puigoriol Puigserinall todas las fincas rústicas y urbanas y derechos reales que posea en el término de Palau de Plegamans de los que podrá disponer por actos intervivos tan pronto haya alcanzado la mayoría de edad pero a su muerte la totalidad de tales bienes, caso de fallecer durante la minoría de edad o el residuo que quedase de los mismos por no haber dispuesto de ellos en su totalidad por actos intervivos después de su mayoría de edad, harán tránsito por vía de sustitución de residuo al hijo primogénito varón, o a falta de varones a la hija de mas edad, del hijo testador prelegatario, y si éste hubiera fallecido sin dejar descendencia hará tránsito el legado a los demás hijos del disponente, no juntos, sino uno después del otro, varones con preferencia a las hembras y dentro del mismo sexo por orden de primogenitura, sujetos todos a las mismas limitaciones y sustitución de residuo impuestas al primer nombrado, y quedando el último sustituido de residuo a falta de hijos, por la esposa del disponente Doña montserrat Puigserinall abadall, la que queda a su vez sustituida vulgarmente y de residuo por el Hospital de la Santa Cruz y de San Pablo de Barcelona. Excluye de este legado al hijo o hija que hubiera abragado el estado religioso o sacerdotal no solo al recibir el legado, sino también despyés estando en posesión del mismo, produciendo este hecho el mismo efecto que el fallecimiento sin hijos de legítimo matrimonio, o sea al tránsito a los sucesivos sustitutivos por el orden indicado anteriormente. Según resulta de la inscripción 10ª de fecha tres de abril de mil novecientos sesenta y cinco.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTICUATRO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9212000113616029
Huella: 9249f63e-ab20f0d0-522dcde5-36d88632-eee81101-3c25b15d-976a0e2d-0da29923

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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

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

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

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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es o dpo@corpme.es.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212000113616029
Huella: 9249f63e-ab20f0d0-522dc0e5-36d88632-eee81101-3c25b15d-976a0e2d-0da29923

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212000113616029
Huella: 9249f63e-ab20f0d0-522dc0e5-36d88632-eee81101-3c25b15d-976a0e2d-0da29923

2. Certificat de domini i càrregues de la finca amb Codi
Registral Únic 0812500019356.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4
Carretera de Barcelona nº 71 - SABADELL
tlfno: 0034 937457508

correspondiente a la solicitud formulada por

INMOBILIARIA FARNES GABINET JURIDIC SL.

con DNI/CIF: B63712905

■ ■ ■

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

 Identificador de la solicitud: F13QF60M0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212000113616030
Huella: c8ea2bd4-e314015d-56bd952b-7be3f48d-0c596182-d64b3e72-ccd0372d-e14b0885

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 "Can Puigoriol", Palau-Solità i Plegamans

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: VEINTICUATRO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE

Solicitante:

Nº Entrada:

Interés Legítimo:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS Nº: 4573

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000193568

URBANA: PORCION DE TERRENO, señalada con la letra C y calificada de Zona Verde, en el plano de la Urbanización de Can Falguera de PALAU DE PLEGAMANS, procedente de tierra que comprende parte del manso y heredad denominada Puigoriol. De superficie DOS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. LINDA: por el Norte, con las parcelas números tres y seis de la zona comercial de la propia Urbanización en línea de cuarenta y seis metros once centímetros; por el Sur, en línea de cuarenta y tres metros cincuenta y seis centímetros, con la calle de l'Esquírol; por el Oeste, en línea de cincuenta metros cinco centímetros con la calle del Gaig; y por el Este, en línea de cuarenta y siete metros sesenta y cuatro centímetros, con la Rambla del Caganell. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

HEREDAD PUIGORIOL SA	2594	96	136	1	
----------------------	------	----	-----	---	--

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 04/06/85, autorizada BARTOLOMÉ MASOLIVER RÓDENAS, nº de protocolo .

Inscripción: 1ª Tomo: 2.594 Libro: 96 Folio: 136 Fecha: 21/05/1986

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA por OTROS)

- Santiago Esmandia de Puigoriol Barbra prelega a su hijo primogénito José María Esmandia de Puigoriol Puigserinall todas las fincas rústicas y urbanas y derechos reales que posea en el término de Palau de Plegamans de los que podrá disponer por actos intervivos tan pronto haya alcanzado la mayoría de edad pero a su muerte la totalidad de tales bienes, caso de fallecer durante la minoría de edad o el residuo que quedase de los mismos por no haber dispuesto de ellos en su totalidad por actos intervivos después de su mayoría de edad, harán tránsito por vía de sustitución de residuo al hijo primogénito varón, o a falta de varones a la hija de mas edad, del hijo testador prelegatario, y si éste hubiera fallecido sin dejar descendencia hará tránsito el legado a los demás hijos del disponente, no juntos, sino uno después del otro, varones con preferencia a las hembras y dentro del mismo sexo por orden de primogenitura, sujetos todos a las mismas limitaciones y sustitución de residuo impuestas al primer nombrado, y quedando el último sustituido de residuo a falta de hijos, por la esposa del disponente Doña montserrat Puigserinall abadall, la que queda a su vez sustituida vulgarmente y de residuo por el Hospital de la Santa Cruz y de San Pablo de Barcelona. Excluye de este legado al hijo o hija que hubiera abragado el estado religioso o sacerdotal no solo al recibir el legado, sino también despyés estando en posesión del mismo, produciendo este hecho el mismo efecto que el fallecimiento sin hijos de legítimo matrimonio, o sea al tránsito a los sucesivos sustitutivos por el orden indicado anteriormente. Según resulta de la inscripción 10ª de fecha tres de abril de mil novecientos sesenta y cinco.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTICUATRO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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

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

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

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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es o dpo@corpme.es.

ADVERTENCIAS

-Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

-Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

-Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212000113616030
Huella: c0ea9bd4-e314015d-56bd052b-7be3f48d-0c596182-d64b3e72-ccd0372d-e14b0885

-El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212000113616030
Huella: c0ea9bd4-e314015d-56bd052b-7be3f48d-0c596182-d64b3e72-ccd0372d-e14b0885

3. Certificat de domini i càrregues de la finca amb Codi Registral Únic 08125000080219.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4

Carretera de Barcelona nº 71 - SABADELL

tlfno: 0034 937457508

correspondiente a la solicitud formulada por

INMOBILIARIA FARNES GABINET JURIDIC SL.

con DNI/CIF: B63712905



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F16FH80H8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans



Registradores

DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@registrodela propiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

Solicitante:

Nº Entrada:

Interés Legítimo:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS Nº: 7174

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000080219

URBANA: PORCION DE TERRENO sito en PALAU DE PLEGAMANS, procedente de la heredad denominada Manso Figueras, perteneciente a la UNIDAD DE ACTUACION NUMERO UNO DE CAN FALGUERA, destinada a VIALES Y EQUIPAMIENTOS. Tiene una superficie de DOCE MIL NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, de los que corresponden, tres mil doscientos cincuenta metros cuadrados a viales, y ocho mil ochocientos cuarenta y cinco metros cuadrados a equipamientos . Tiene forma de polígono irregular de carácter discontinuo . Y LINDA: la total finca, por sus cuatro lindes con la finca matriz de la que se segrega; y en cuanto a la porción de terreno de equipamientos, hoy LINDA: tomando como frente la Rambla delCaganell, frente, dicha Rambla; derecha entrando, con finca matriz de dónde se segrega; izquierda, Avinguda Folch i Torres; y fonso, carrer del Gaig. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F.

TOMO

LIBRO

FOLIO

ALTA

AJUNTAMENT DE PALAU DE PLEGAMANS

3307

152

100

1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de cesión obligatoria.

Formalizada en escritura con fecha 23/12/94, autorizada en SABADELL, por DON AUGUSTO ARIÑO GARCIA-BELENQUER, nº de protocolo .

http://www.registradores.org

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv

CSV: 9212000116128028

Huella: 7a25c583-c644741-233fc492-e4426ea6-1a9d2def-6ab38f13-c77914e2-2bdf1922



Registradores

DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Inscripción: 1ª Tomo: 3.307 Libro: 152 Folio: 100 Fecha: 25/05/1998

En virtud de una resolución del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de fecha ocho de Agosto de mil novecientos ochenta y ocho, y aceptada en el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el dieciocho de Octubre de mil novecientos noventa y cuatro.

CARGAS

LIBRE DE CARGAS.

NO SE COMPRENDEN EN ESTA NOTA LOS ASIENTOS CADUCADOS.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vígite el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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

http://www.registradores.org

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv

CSV: 9212000116128028

Huella: 7a25c583-c644741-233fc492-e4426ea6-1a9d2def-6ab38f13-c77914e2-2bdf1922

Proyecto de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

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

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

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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.esmailto:dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

DOCUMENT V: Segregacions.

1. Segregació finca CRU 08125000182548

1.1. Finca matriu

- Propietari/a: HEREDAD PUIGORIOL SA
- Superfície: 222.307,89 m²
- Referència cadestral: 08155A003000280000PD
- Codi Registral Únic – CRU: 08125000182548

Descripció de la finca:

Finca rústica que procede la heredad Puigoriol, sita en Palau de Plegamans. Tiene la cabida de veintidos hectareas, treinta y seis areas, cuarenta y una centiareas, equivalentes a sesenta y una cuaretras aproximadamente distribuidos en las clases y calidades seiguientes, esto es cuatro cuarteras de regadio, doce cuarteras de secano de tercera calidad y cuarenta y cinco cuarteras de bosque y sotobosque de segunda y tercera calidad, dentro de cuya finca se halla edificada una casa la cual esta senyalada de número quince y otras dependencias, propio todo ello de una casa de labranza. LINDA: al Norte, con tierras de Manso Llobet que coinciden con el término municipal de Caldas de Montbui; al Sur, con la Avenida de Folch y Torras; al Oeste, con la Carretera de Mollet a Mollà; y al Este, hoy en parte, calle Puigoriol y mediados estos con el que fue Manso Can Falguera, hoy Urbanización Can Falguera.

Se hace constar: que después de practicadas varias segregaciones queda un RESTO no descrito de 222.307,89 metros cuadrados.

Titulars:

NOMBRE TITULAR: HEREDAD PUIGORIOL SA
TOMO: 2594
LIBRO: 96
FOLIO: 145
ALTA: 13

1.2. Finca segregada

Descripció:

Urbana. Parcel·la assenyalada com a finca segregada en el plànol de segregació de la finca matriu. És una parcel·la en forma de “L” de 4829,79m².

Llinda:

NORD amb Carrer de l’Esquirol. EST amb Carrer del Gaig. SUD amb parcel·les de referència cadastral 2255707DG3025N0001EX i 2255701DG3025N0001KX. OEST amb finca origen.

Títol:

S’adjudica en ple domini a HEREDAD PUIGORIOL SA, per segregació de la finca aportada en origen.

Qualificació urbanística i aprofitament:

QUADRE DESCRIPTIU	PARCEL·LA
SUPERFÍCIE SÒL	4829,79m²
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	Sòl Urbanitzable PAU-13
PROPIETARI/A	100% HEREDAD PUIGORIOL

Càrregues i gravàmens:

Lliure de càrregues i gravàmens

2. Segregació finca CRU 08125000080219

2.1. Finca matriu

Propietari/a: AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

Superfície: 12.095 m²

Referència cadestral: 2255501DG3025N0001PX

Codi Registral Únic – CRU: 08125000080219

Descripció de la finca:

URBANA: PORCIÓN DE TERRENO sito en PALAU DE PLEGAMANS, procedente de la heredad denominada Manso Figueras, perteneciente a la UNIDAD DE ACTUACION NUMERO UNO DE CAN FALGUERA, destinada a VIALES Y EQUIPAMIENTOS. Tiene una superficie de DOCE MIL NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, de los que corresponden, tres mil doscientos cincuenta metros cuadrados a viales, y ocho mil ochocientos cuarenta y cinco metros cuadrados a equipamientos. Tiene forma de poligono irregular de carácter discontinuo. Y LINDA: tomando como la frente la Rambla del Caganell, frente, dicha Rambla; derecha entrando, con finca matriz de dónde se segrega; izquierda, Avinguda Folch i Torres; y fonso, carrer del Gaig. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

Titulars:

NOMBRE TITULAR: AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
TOMO: 3307
LIBRO: 152
FOLIO: 100
ALTA: 1

2.2. Finca segregada

Descripció:

Urbana. Parcel·la assenyalada com a finca segregada en el plànol de segregació de la finca matriu. És una parcel·la en forma rectangular de 1.489,92m².

Llinda:

NORD amb parcel·les referència cadastral 2256506DG3025N0001FX i 2256505DG3025N0001TX. EST amb Rambla del Caganell. SUD amb finca origen. OEST amb Carrer Gaig.

Títol:

S’adjudica en ple domini a AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS, per segregació de la finca aportada en origen.

Qualificació urbanística i aprofitament:

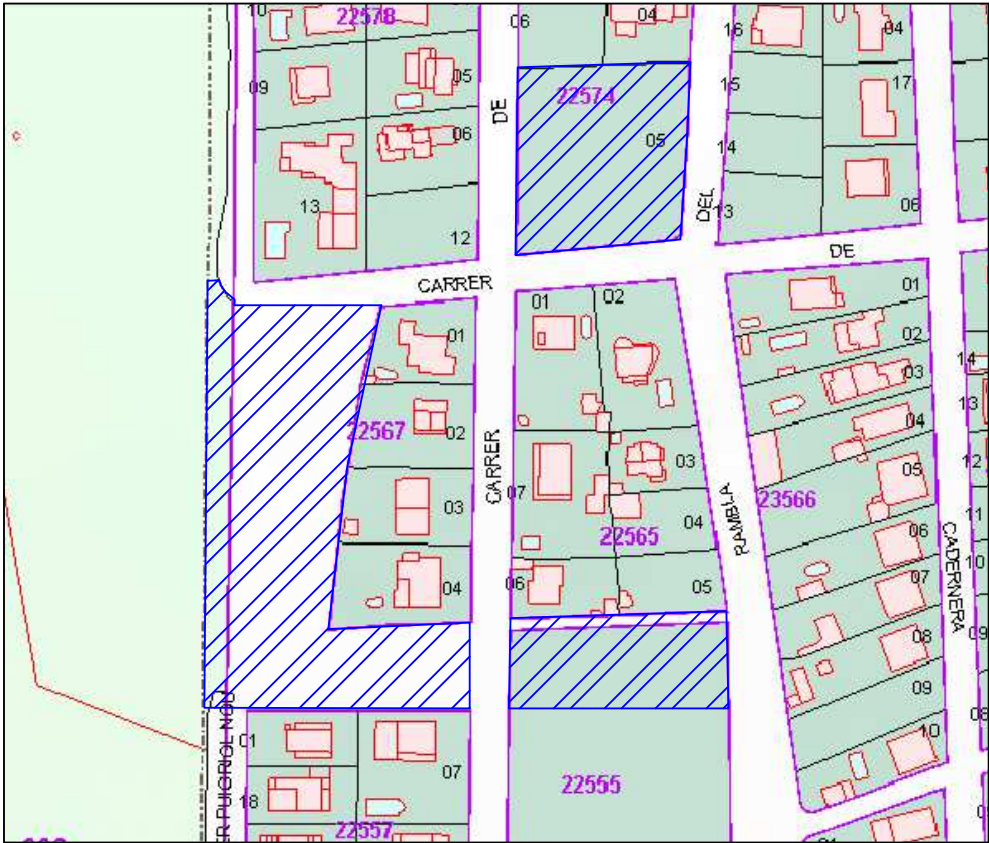
QUADRE DESCRIPTIU	PARCEL·LA
SUPERFÍCIE SÒL	1.489,92m ²
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	Sòl Urbanitzable PAU-13
PROPIETARI/A	100% HEREDAD PUIGORIOL

Càrregues i gravàmens:

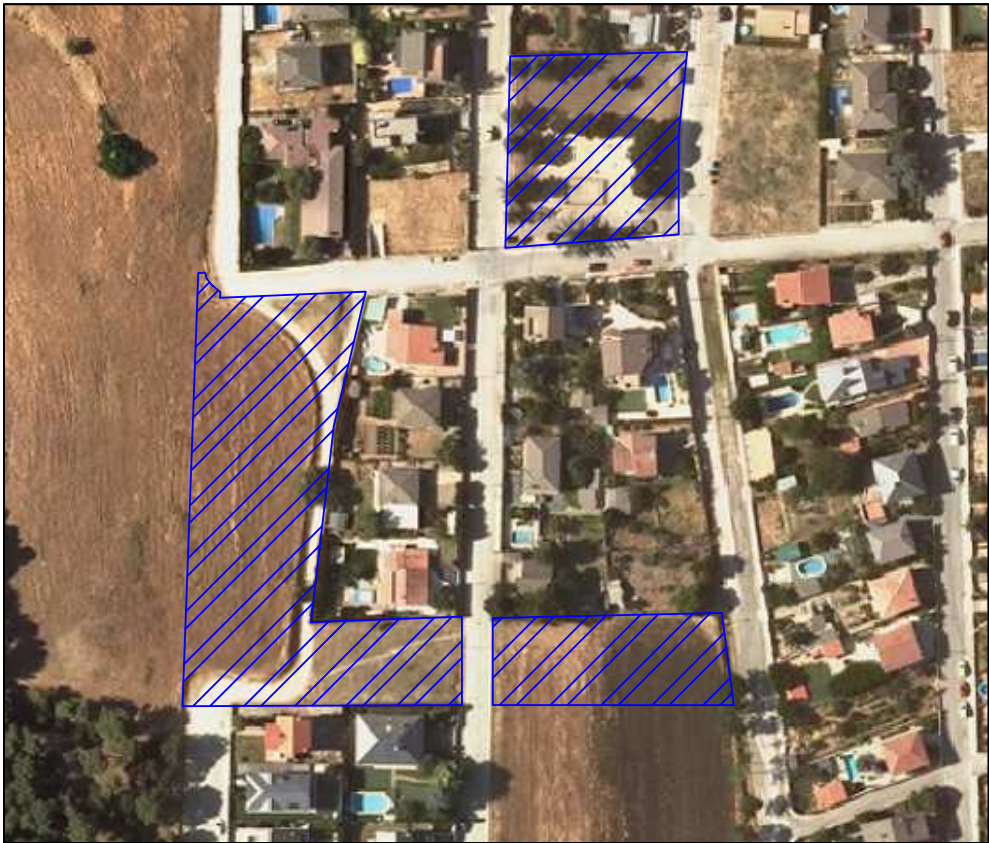
Lliure de càrregues i gravàmens.

Projecte de reparcel·lació del PAU-13 “Can Puigoriol”, Palau-Solità i Plegamans

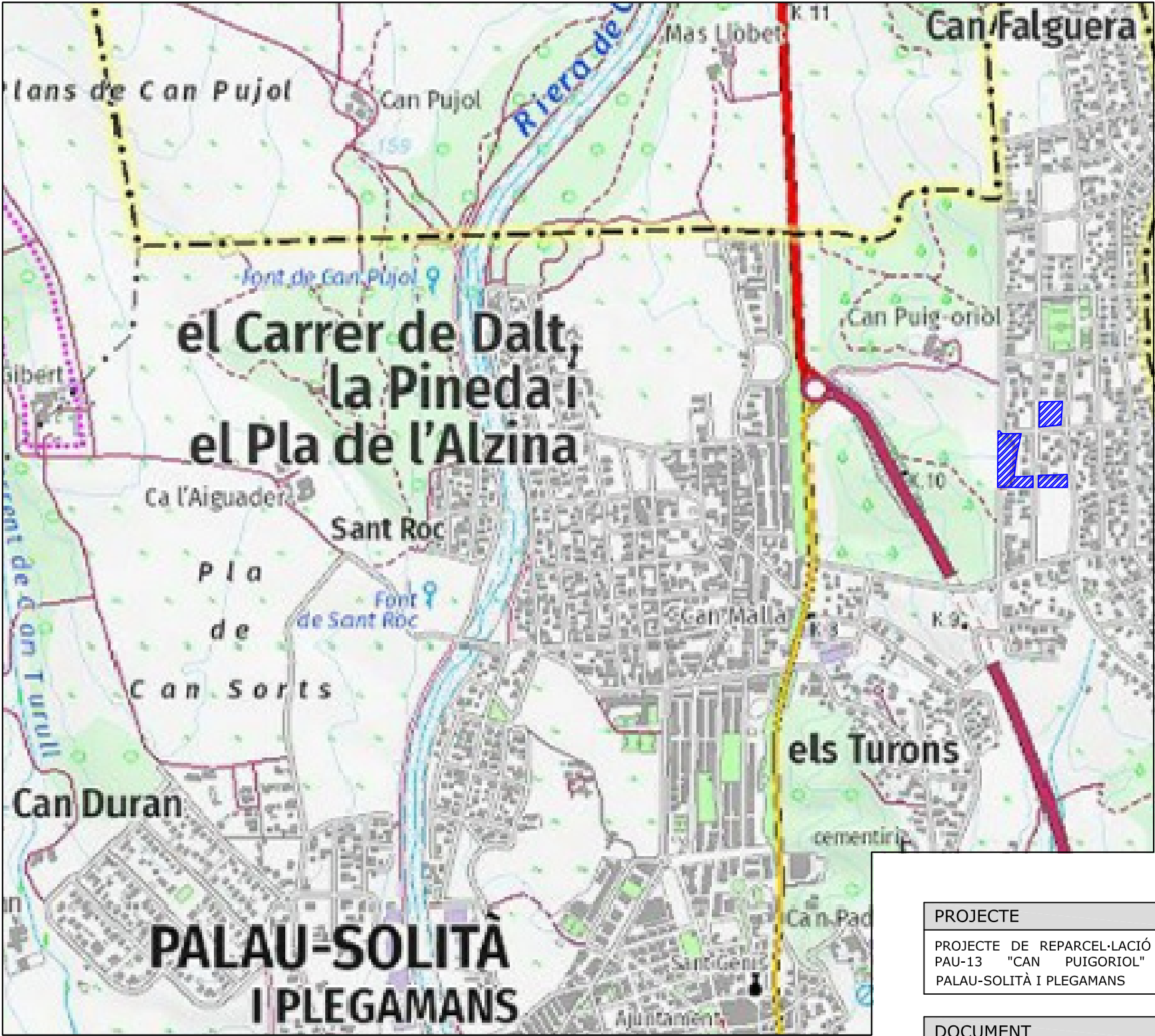
DOCUMENT VI: Plànols.



CADASTRE



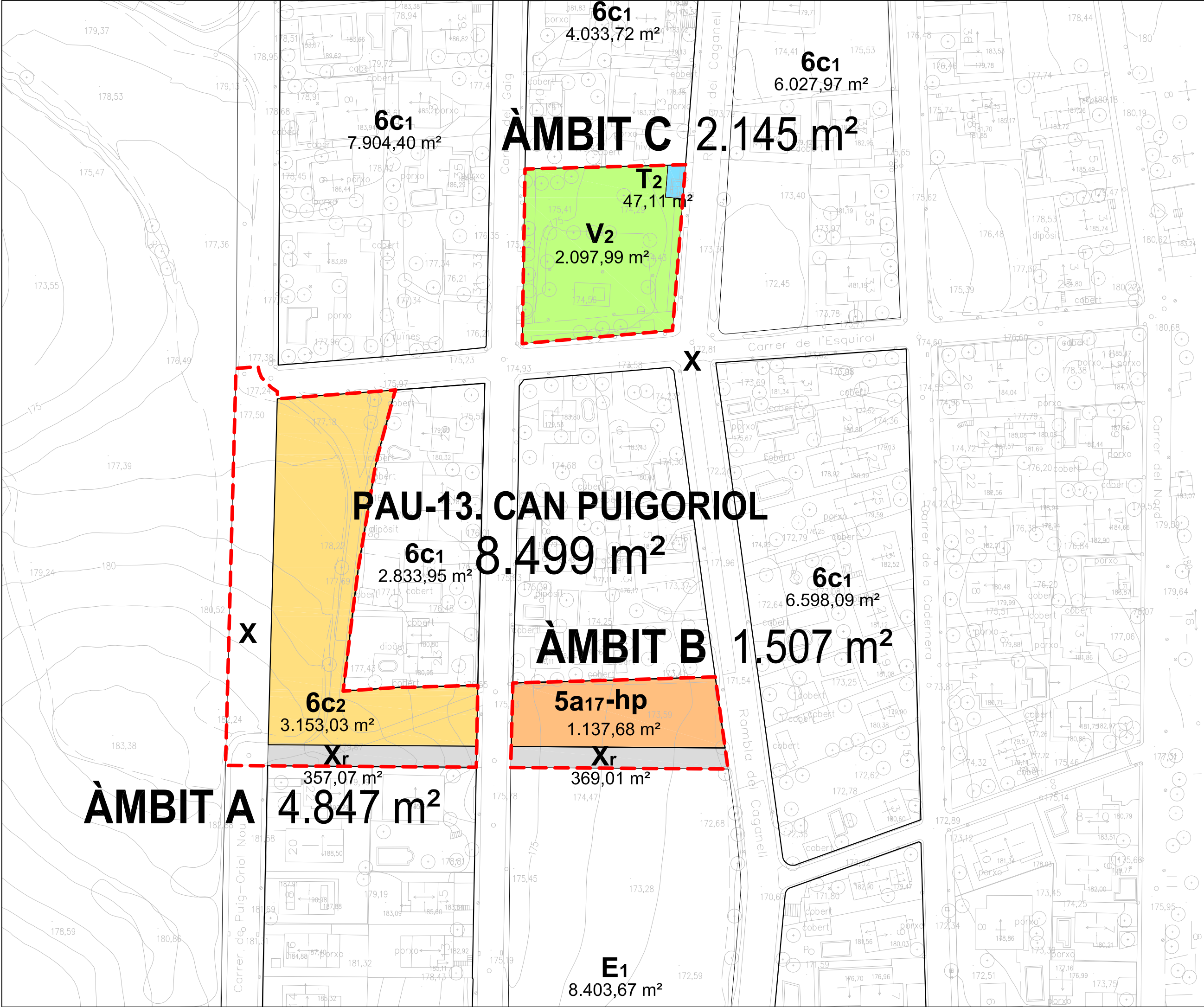
ORTOFOTOGRAFIA



EMPLAÇAMENT A3 E.1/10000

Coordenades UTM
X: 431.596
Y: 4.605.135
Fus: 31

PROJECTE		
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-13 "CAN PUIGORIOL" DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS		
DOCUMENT		
PLÀNOL DE SITUACIÓ PAU-13 Can Puigoriol		
ESCALA A3:1/2000	DATA Desembre 2025	N. PLÀNOL N - 01
EQUIP REDACTOR		
Tècnics: Tomàs Farnés Montpeyó Xavier Herrero i Pla		
DRETS		
El present document és una còpia de l'original del qual l'autor és Tomàs Farnés Montpeyó, la seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització de l'empresa. Quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral d'aquesta.		



Àmbit PAU 13
segons POUM
vigent.
Sup.: 8.499 m²

X: Xarxa Viaria

X_r: Viari de trànsit restringit i prioritat invertida

V₂: Jardí Urbà

T₂: Servei tècnic d'energia elèctrica

6c₂: cases aïllades amb parcel·la mínima 400m²

5a₁₇-hp: cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa

PROJECTE

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-13 "CAN PUIGORIOL" DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

DOCUMENT

PLANTEJAMENT VIGENT POUM
PAU-13 Can Puigoriol

ESCALA
A3:1/1000

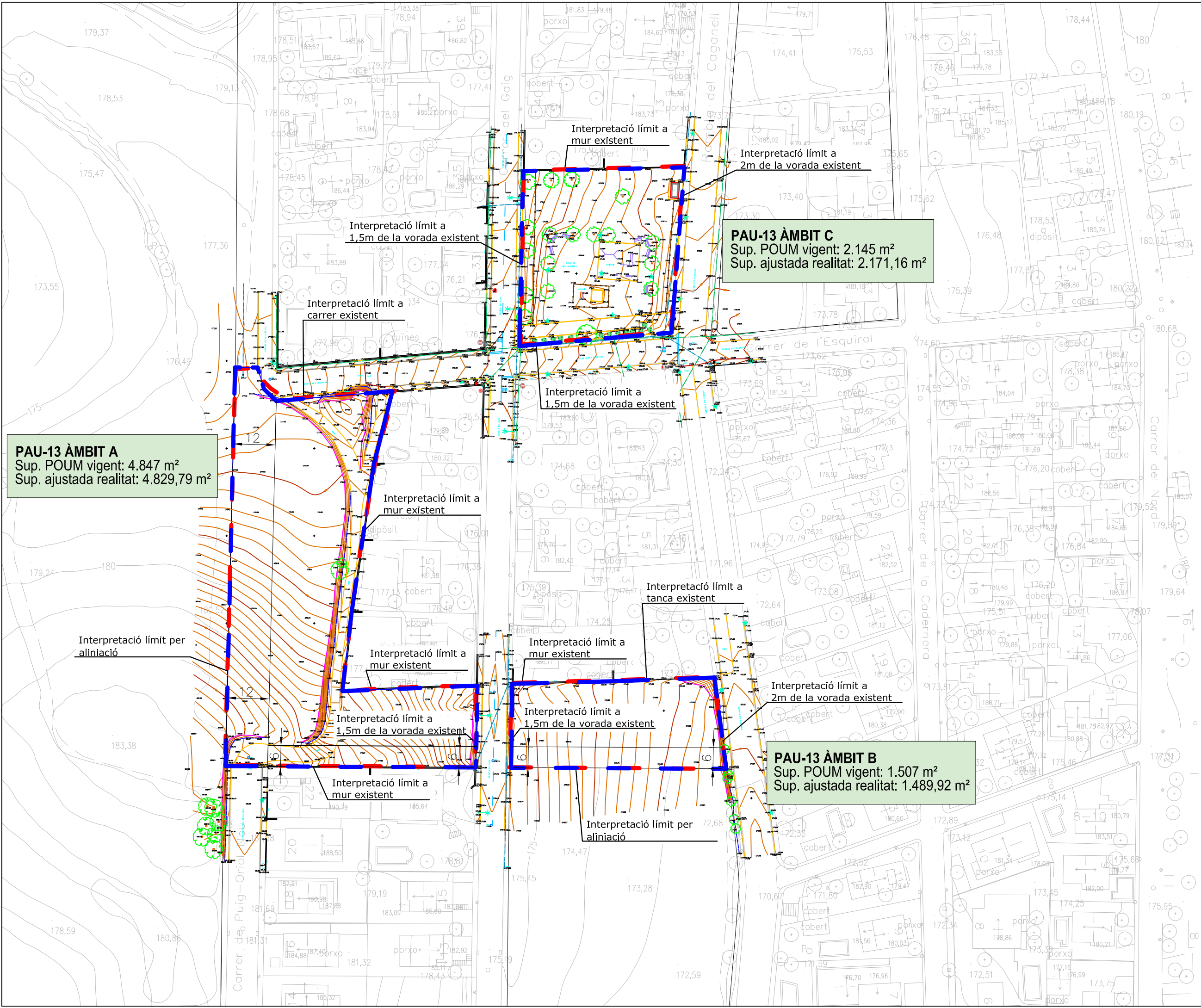
DATA
Desembre 2025

N. PLÀNOL
N - 02

EQUIP REDACTOR

DRETS

El present document és una còpia de l'original del qual l'autor és Tomàs Farnés Montpeyó, la seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització de l'empresa. Quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral d'aquesta.



PAU-13 ÀMBIT A
Sup. POUM vigent: 4.847 m²
Sup. ajustada realitat: 4.829,79 m²

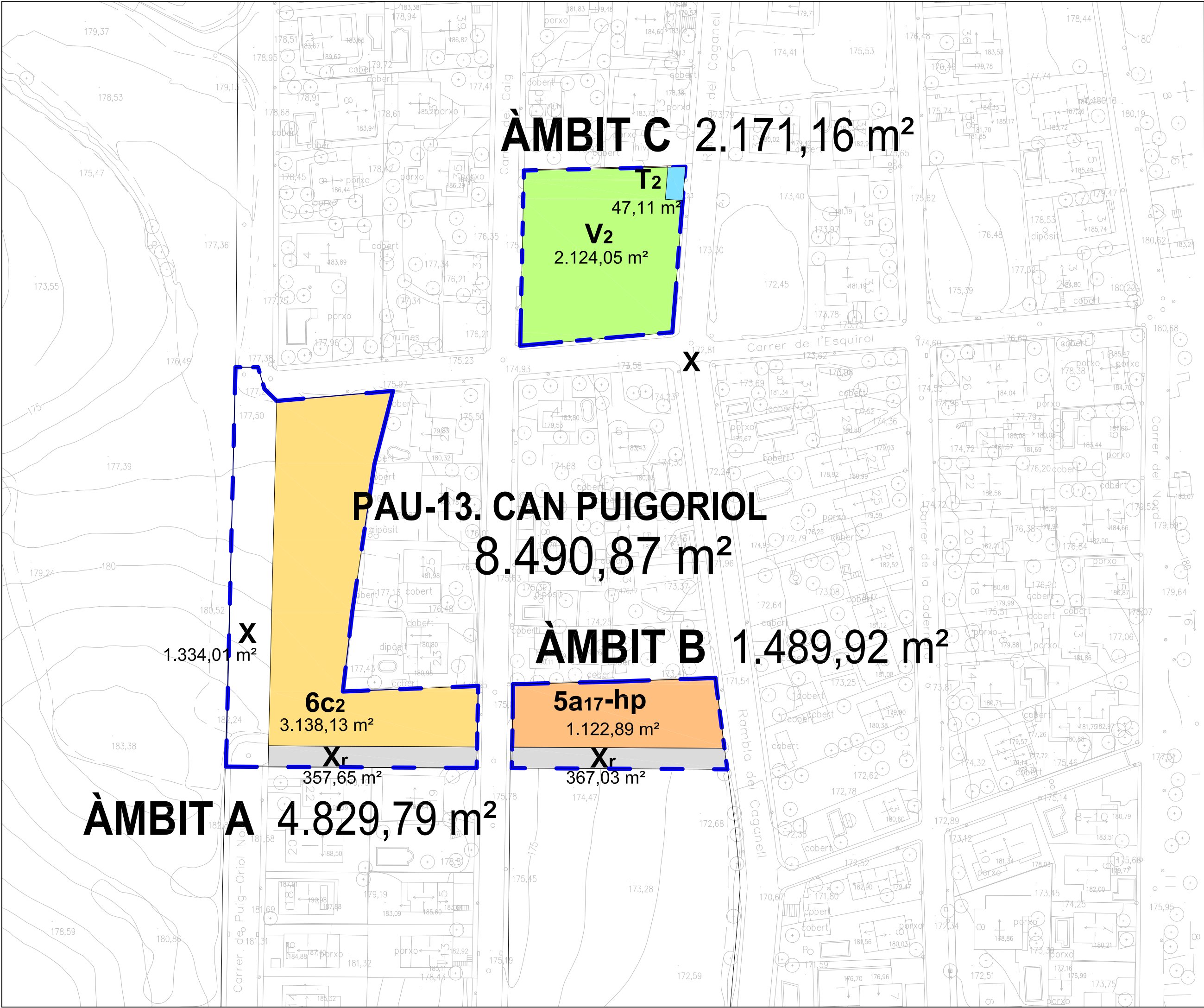
PAU-13 ÀMBIT C
Sup. POUM vigent: 2.145 m²
Sup. ajustada realitat: 2.171,16 m²

PAU-13 ÀMBIT B
Sup. POUM vigent: 1.507 m²
Sup. ajustada realitat: 1.489,92 m²

POUM VIGENT
Sup. total PAU-13:
8.499 m²

**PAU-13 SEGONS
INTERPRETACIÓ**
Sup. total PAU-13:
8.490 m²

PROJECTE		
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-13 "CAN PUIGORIOL" DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS		
DOCUMENT		
Interpretació de l'àmbit en funció del nou topogràfic PAU-13 Can Puigoriol		
ESCALA A3:1/1000	DATA Desembre 2025	N. PLÀNOL N - 03
EQUIP REDACTOR		
DRETS		
El present document és una còpia de l'original del qual l'autor és Tomàs Farnés Montpeyó, la seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització de l'empresa. Quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral d'aquesta.		



Àmbit PAU 13
segons nou
topogràfic.
Sup.: 8.490 m²

X: Xarxa Viaria

X_r: Viari de trànsit restringit i prioritat invertida

V₂: Jardí Urbà

T₂: Servei tècnic d'energia elèctrica

6c₂: cases aïllades amb parcel·la mínima 400m²

5a₁₇-hp: cases en filera definides en ordenació volumètrica precisa

PROJECTE		
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-13 "CAN PUIGORIOL" DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS		
DOCUMENT		
INTERPRETACIÓ DEL PLANTEJAMENT AMB NOU TOPOGRÀFIC PAU-13 Can Puigoriol		
ESCALA A3:1/1000	DATA Desembre 2025	N. PLÀNOL N - 04
EQUIP REDACTOR		
DRETS		
El present document és una còpia de l'original del qual l'autor és Tomàs Farnés Montpeyó, la seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització de l'empresa. Quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral d'aquesta.		



PROJECTE

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-13 "CAN PUIGORIOL" DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

DOCUMENT

NOU TOPOGRÀFIC

PAU-13 Can Puigoriol

ESCALA
A3:1/1000

DATA
Desembre 2025

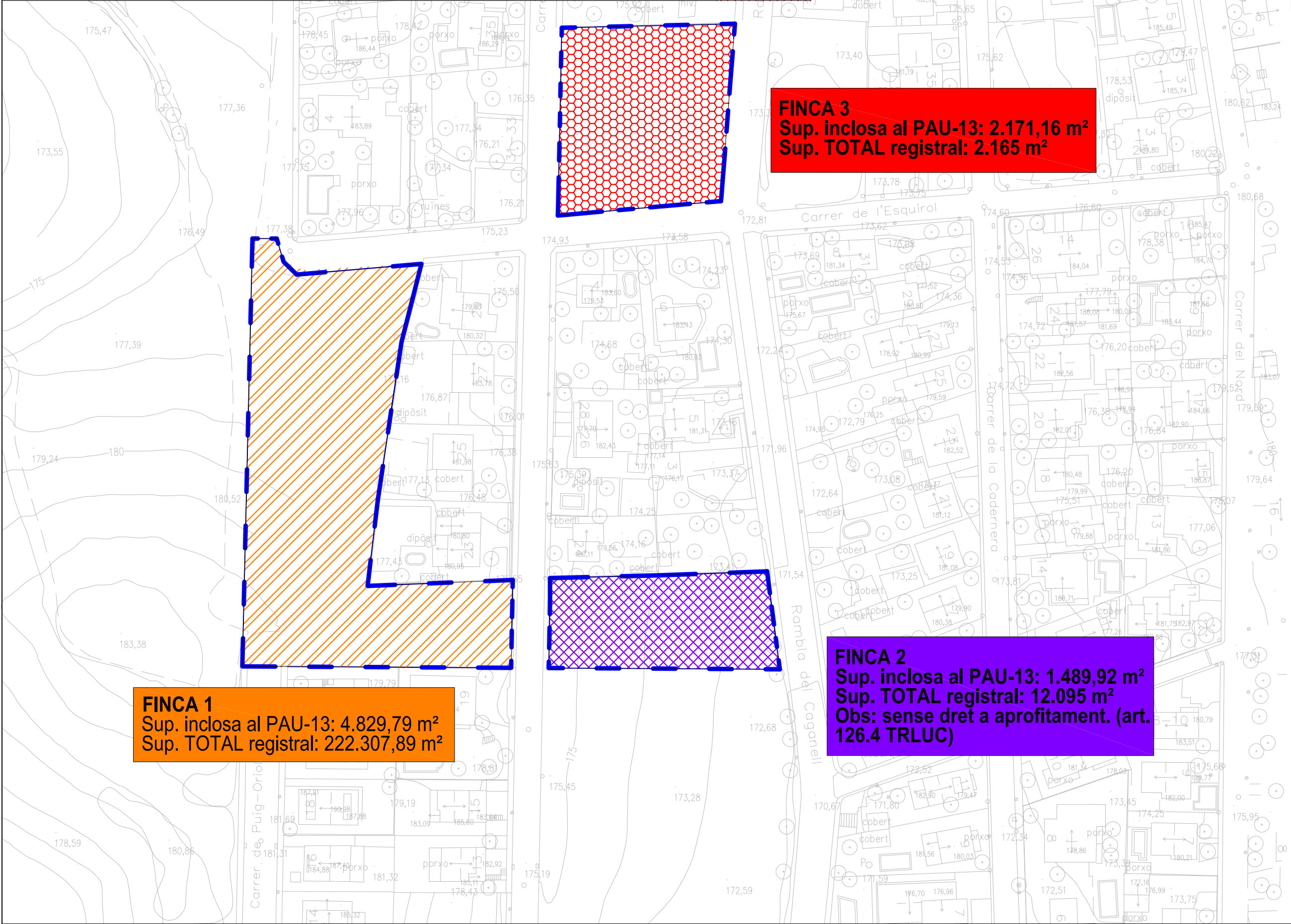
N. PLÀNOL
N - 05

EQUIP REDACTOR

DRETS

El present document és una còpia de l'original del qual l'autor és Tomàs Farnés Montpeyó, la seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització de l'empresa. Quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral d'aquesta.

Finca origen	Titular	Superfície de la finca inclosa en el PAU-13	Superfície total finca segons registre	
Finca 1	Heredad Puigoriol SA	4.829,79 m²	222.307,89 m²	
Finca 2	Ajuntament de Palau-solità i Plegamans	1.489,92 m²	12.095 m²	
Finca 3	Heredad Puigoriol SA	2.171,16 m²	2.165 m²	



FINCA 1
Sup. inclosa al PAU-13: 4.829,79 m²
Sup. TOTAL registral: 222.307,89 m²

FINCA 3
Sup. inclosa al PAU-13: 2.171,16 m²
Sup. TOTAL registral: 2.165 m²

FINCA 2
Sup. inclosa al PAU-13: 1.489,92 m²
Sup. TOTAL registral: 12.095 m²
Obs: sense dret a aprofitament. (art. 126.4 TRLUC)

Àmbit PAU 13 segons topogràfic. Sup.: 8.490 m²

PROJECTE

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-13 "CAN PUIGORIOL" DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

DOCUMENT

FINQUES APORTADES

PAU-13 Can Puigoriol

ESCALA A3:1/1000

DATA Desembre 2025

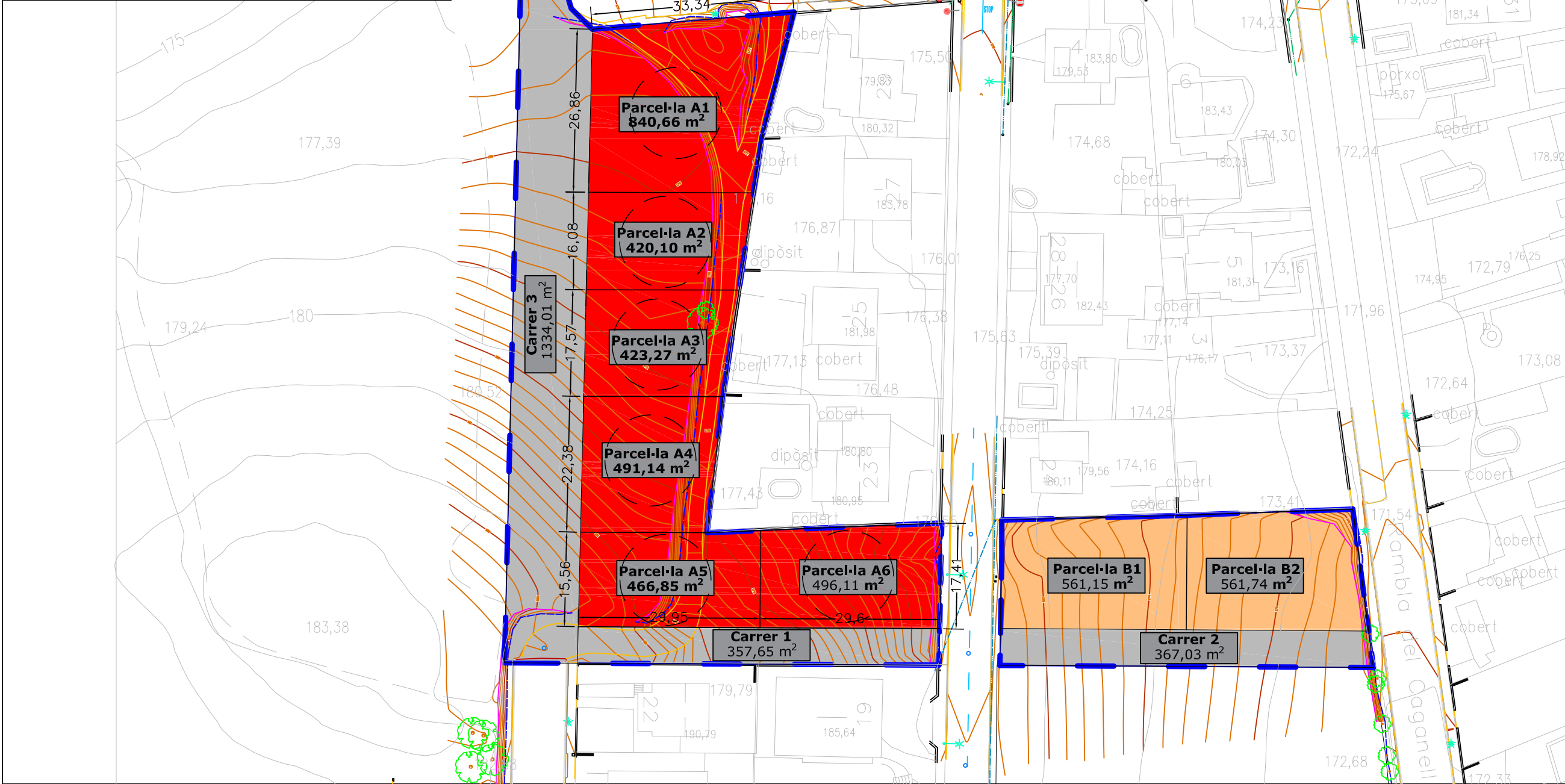
N. PLÀNOL N - 06

EQUIP REDACTOR

DRETS

El present document és una còpia de l'original del qual l'autor és Tomàs Farnés Montpeyó, la seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització de l'empresa. Quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral d'aquesta.

Quadre de superfícies de parcel·les			
	Nº parcel·la	Superfície	Propietari/a
Residencial A Cases aïllades en parcel·la mínima 400m²	Parcel·la A1	840,66 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
	Parcel·la A2	420,10 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
	Parcel·la A3	423,27 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
	Parcel·la A4	491,14 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans
	Parcel·la A5	466,85 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
	Parcel·la A6	496,11 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
Residencial B Cases en filera definides per ordenació volumètrica precisa	Parcel·la B1	561,15 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
	Parcel·la B2	561,74 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
Equipaments	Equipaments	47,11 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans
Zona Verda	Zona Verda	2124,05 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans
Vials	Carrer 1 (Xr)	357,65 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans
	Carrer 2 (Xr)	367,03 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans
	Carrer 3 (X)	1334,01 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans



Àmbit PAU 13 segons nou topogràfic. Sup.: 8.490 m²

ZONA VERDA

DOT. EQUIPAMENTS

VIALS

RESIDENCIAL CASES AÏLLADES

RESIDENCIAL CASES EN FILERA DE PROTECCIÓ OFICIAL

Quadre de superfícies per usos	
Zona Verda	2.124,05 m²
Dot. Equipaments	47,11 m²
Total residencial cases aïllades	3.138,13 m²
Total residencial cases en filera de protecció oficial	1.122,89 m²
Vials	2.058,69 m²
Total PAU-13	8.490,87 m²

PROJECTE

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-13 "CAN PUIGORIOL" DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

DOCUMENT

Finques Resultants
PAU-13 Can Puigoriol

ESCALA A3:1/750	DATA Desembre 2025	N. PLÀNOL N - 07
--------------------	-----------------------	---------------------

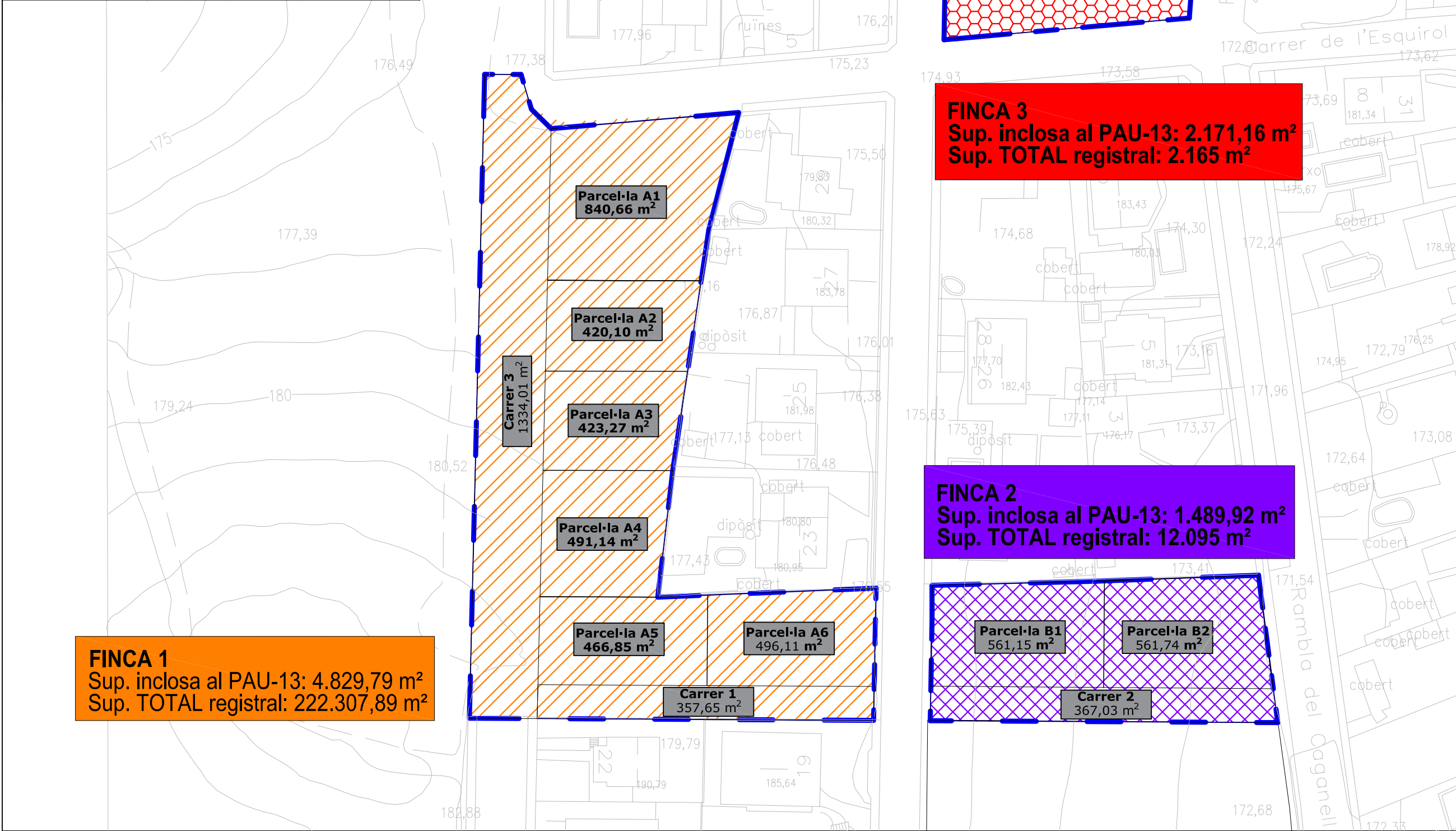
EQUIP REDACTOR

DRETS

El present document és una còpia de l'original del qual l'autor és Tomàs Farnés Montpeyó, la seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització de l'empresa. Quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral d'aquesta.

Quadre de superfícies de parcel·les			
	Nº parcel·la	Superfície	Propietari/a
Residencial A Cases aïllades en parcel·la mínima 400m²	Parcel·la A1	840,66 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
	Parcel·la A2	420,10 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
	Parcel·la A3	423,27 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
	Parcel·la A4	491,14 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans
	Parcel·la A5	466,85 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
	Parcel·la A6	496,11 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
Residencial B Cases en filera definides per ordenació volumètrica precisa	Parcel·la B1	561,15 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
	Parcel·la B2	561,74 m²	HEREDAD PUIGORIOL SA
Equipaments	Equipaments	47,11 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans
Zona Verda	Zona Verda	2124,05 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans
Vials	Carrer 1	357,65 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans
	Carrer 2	367,03 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans
	Carrer 3	1334,01 m²	AJUNTAMENT Palau-solità i Plegamans

Finca origen	Titular	Superfície de la finca inclosa en el PAU-13	Superfície total finca segons registre	
Finca 1	Heredad Puigoriol SA	4.829,79 m²	222.307,89 m²	
Finca 2	Ajuntament de Palau-solità i Plegamans	1.489,92 m²	12.095 m²	
Finca 3	Heredad Puigoriol SA	2.171,16 m²	2.165 m²	



Àmbit PAU 13 segons nou topogràfic.
Sup.: 8.490 m²

Quadre de superfícies per usos	
Zona Verda	2.124,05 m²
Dot. Equipaments	47,11 m²
Total residencial cases aïllades	3.138,13 m²
Total residencial cases en filera de protecció oficial	1.122,89 m²
Vials	2.058,69 m²
Total PAU-13	8.490,87 m²

PROJECTE		
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-13 "CAN PUIGORIOL" DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS		
DOCUMENT		
Superposició finques aportades i resultants		
PAU-13 Can Puigoriol		
ESCALA A3:1/750	DATA Desembre 2025	N. PLÀNOL N - 08
EQUIP REDACTOR		
DRETS		
El present document és una còpia de l'original del qual l'autor és Tomàs Farnés Montpeyó, la seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització de l'empresa. Quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral d'aquesta.		



LLEGENDA	Superfície	
Finca Origen	222.307,89 m²	
Finca Segregada PAU-13	4.829,79 m²	
RESTO finca	217.478,10 m²	

La finca inicial registrada amb la C.R.U.: 08125000182548 es veu afectada només parcialment per el PAU-13, la resta de la finca és sòl rústic.

D'aquesta manera es realitzarà una segregació en aquesta finca matriu per separar la superfície que no coincideix amb l'àmbit del PAU-13. La part de la finca matriu que es segregará és sòl no urbanitzable.

De la finca matriu inicial es segregará la següent finca, deixant l'àmbit inijcial de la següent manera:

FINCA SEGREGADA (PAU-13): 4829,79 m²
RESTA DE FINCA MATRIU (RESTO): 217.478,10 m²

Quadre descriptiu segregació finca C.R.U.: 08125000182548

	Finca	Segregada
	Titular	Heredad Puigoriol SA
	Superfície	4829,79 m²
	Finca	Resta de la finca matriu
	Titular	Heredad Puigoriol SA
	Superfície	217.478,10 m²

PROJECTE

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-13 "CAN PUIGORIOL" DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

DOCUMENT

SEGREGACIÓ FINCA CRU 08125000182548
PAU-13 Can Puigoriol

ESCALA

A2:1/2000

DATA

Desembre 2025

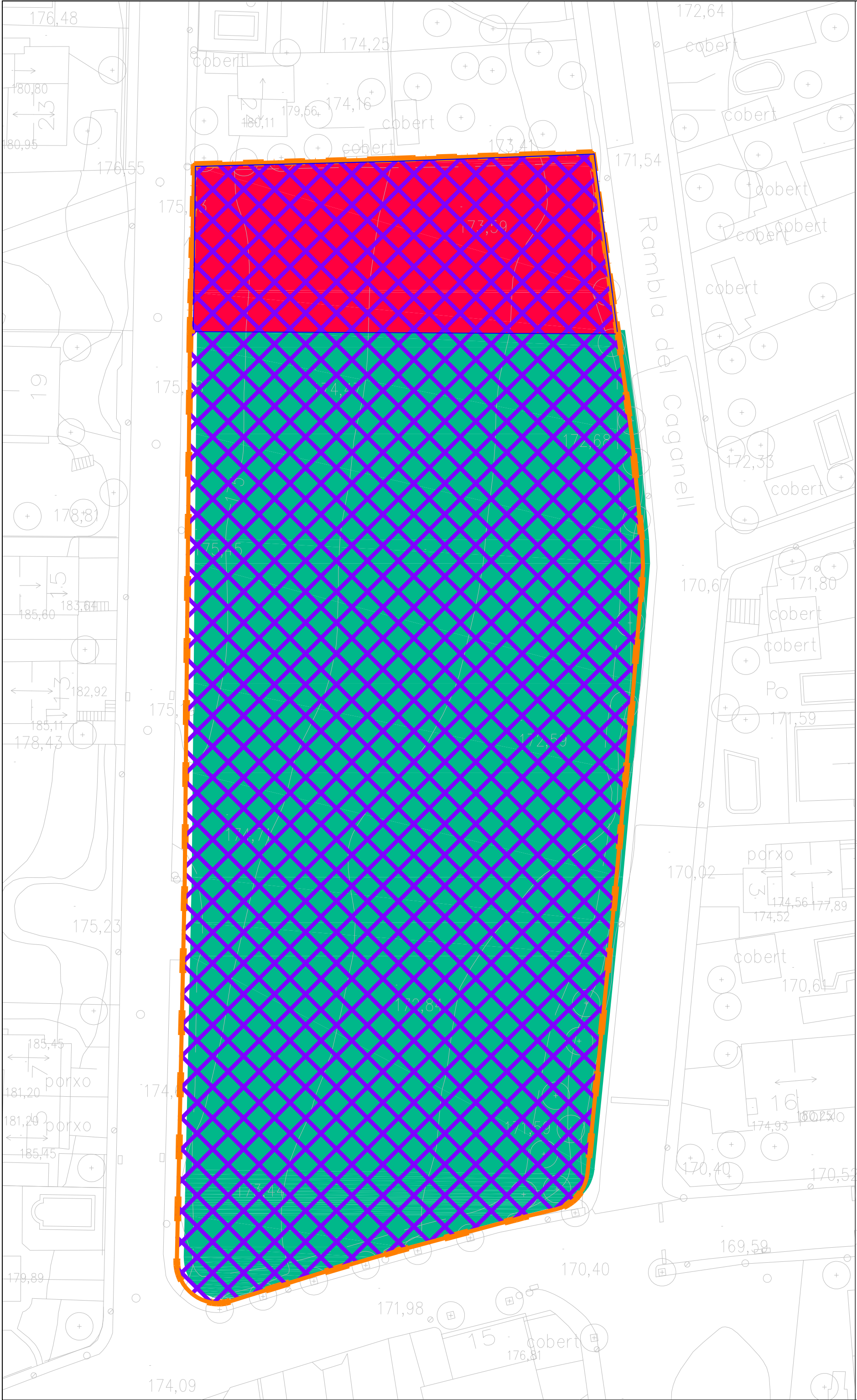
N. PLÀNOL

N - 09

EQUIP REDACTOR

DRETS

El present document és una còpia de l'original del qual l'autor és Tomàs Farnés Montpeyó, la seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització de l'empresa. Quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral d'aquesta.



LLEGENDA	Superfície	
Finca Origen	12.095 m²	
Finca Segregada PAU-13	1.489,92 m²	
RESTO finca	10.605,08 m²	

La finca inicial registrada amb la C.R.U.: 08125000080219 es veu afectada només parcialment per el PAU-13, la resta de la finca és sòl rústic.

D'aquesta manera es realitzarà una segregació en aquesta finca matriu per separar la superfície que no coincideix amb l'àmbit del PAU-13. La part de la finca matriu que es segregará és sòl no urbanitzable.

De la finca matriu inicial es segregará la següent finca, deixant l'àmbit inijcial de la següent manera:

FINCA SEGREGADA (PAU-13): 1.489,92 m²
RESTA DE FINCA MATRIU (RESTO): 10.605,08 m²

Quadre descriptiu segregació finca C.R.U.: 08125000080219		
	Finca	Segregada
	Titular	Ajuntament de Palau-solità i Plegamans
	Superfície	1.489,92 m²
	Finca	Resta de la finca matriu
	Titular	Ajuntament de Palau-solità i Plegamans
	Superfície	10.605,08 m²

PROJECTE

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-13 "CAN PUIGORIOL" DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

DOCUMENT

SEGREGACIÓ FINCA CRU 08125000080219
PAU-13 Can Puigoriol

ESCALA

A2:1/500

DATA

Desembre 2025

N. PLÀNOL

N - 10

EQUIP REDACTOR

DRETS

El present document és una còpia de l'original del qual l'autor és Tomàs Farnés Montpeyó, la seva utilització total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització de l'empresa. Quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral d'aquesta.

