



Aribau 143, 1º - 2º 08036 Barcelona
Tel. 933 63 79 60 Fax. 933 63 79 60
ed@edenginyeria.eu www.edenginyeria.eu

DOCUMENT: PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLIGON I DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA URBANA DE LES PARCEL·LES INCLOSES A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA JOVENTUT, DE MÀLAGA, D'EXTREMADURA I DE LA RIERA DEL FONOLLAR

CLIENT: REYDE S.A.

SITUACIÓ: SANT BOI DE LLOBREGAT

DATA: DESEMBRE 2019

ÍNDEX

1	MEMÒRIA	2
1.1	OBJECTE DEL PROJECTE	2
1.2	ANTECEDENTS	2
1.3	DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	2
1.4	MARC NORMATIU	3
1.4.1	Marc Urbanístic	3
1.4.2	Legislació aplicable	4
1.4.3	Règim jurídic de l'actuació	4
1.5	CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I RESULTANTS I DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.	5
1.5.1	Criteris de valoració	5
1.5.2	Interessats	6
1.6	DESCRIPCIO DE FINQUES APORTADES AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.	6
1.6.1	Propietaris	6
1.6.2	Descripció de les finques aportades	6
1.7	FINQUES RESULTANTS Y ADJUDICACIÓ	14
2	COMPTE DE LIQUIDACIO PROVISIONAL	16
3	CESSIÓ D'APROFITAMENT.	16
3.1	Objecte i motivació de la valoració	16
3.2	Identificació de l'àmbit Polígon II	16
3.3	Planejament anterior	19
3.4	Planejament Vigent	19
3.5	Criteris de valoració	20
3.6	Valoració de l'aprofitament del planejament anterior	23
3.6.1	Valoració conjunta de sòl i edificació	23
3.6.2	Valoració del sòl	23
3.7	VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT	24
3.8	Increment d'aprofitament	27
3.9	Cessió d'aprofitament	27
4	DOCUMENTACIÓ PLÀNOLS	27
	1. Situació i àmbit. Foto aèria	
	2. Topogràfic actual	
	3. Finques existents	
	4. Planejament a executar: Zonificació	
	5. Planejament a executar: Ordenació	
	6. Finques aportades	
	7. Finques resultants i adjudicació	
	9. Superposició finques aportades i finques resultants	
	9. Documentació fotogràfica	

ANNEX I – FITXES MOSTRES

ANNEX II. JUSTIFICACIÓ VALOR CONSTRUCCIÓ PLANEJAMENT ANTERIOR

ANNEX III . DADES CADASTRAIS I REGISTRALS



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLIGON I DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA URBANA DE LES PARCEL·LES INCLOSES A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA JOVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I DE LA RIERA DEL FONOLLAR

1 MEMÒRIA

1.1 OBJECTE DEL PROJECTE

Donar compliment al deure de formulació d'un instrument que contempli i reguli l'execució del planejament urbanístic en tots els seus aspectes i de forma especial, d'una banda, mitjançant l'agrupació de les tres finques objecte d'aportació en una sola resultant a fi de poder donar compliment a certes determinacions del planejament, i d'una altra, als efectes de fer efectiva la cessió de l'aprofitament urbanístic pertinent, la seva quantificació i distribució i determinar la forma de la seva satisfacció, en l'àmbit del Polígon I determinat i configurat en el Text Refós del Pla de Millora Urbana de les parcel·les compreses en l'illa situada entre els carrers de la Joventut, Málaga, Extremadura i Riera del Fonollar de la localitat de Sant Boi de Llobregat.

1.2 ANTECEDENTS

El Text Refós del Pla de Millora Urbana de les parcel·les compreses en l'illa situada entre els carrers de la Joventut, Málaga, Extremadura i Riera del Fonollar del sector industrial Fonollar-Nord d'aquesta localitat de Sant Boi de Llobregat va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'urbanisme de Barcelona en data 15 de desembre de 2.011.

L'esmentat acord d'aprovació definitiva va ser publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de data 13 de gener de 2.012 a efectes de la seva immediata executivitat.

L'article 20 de la Normativa del Text Refós, de conformitat amb que assenyala l'apartat 1.10 de la Memòria del Text Refós delimita quatre Polígons d'actuació per tal de fer efectiva la cessió del aprofitament que correspon a l'Administració municipal i en defineix un Pla d'etapes.

El Polígon I delimita l'àmbit que ara es objecte d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

1.3 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

L'àmbit d'aquest Polígon està constituït per dos parcel·les registrals i una bona part a segregar d'una tercera que tenen, segons les dades actuals del Registre de la Propietat, 20.773,79 m2 de superfície totalment construïda i ocupada per diverses edificacions de tipus Industrial, que es troben jurídicament conformades en aquesta data per tres finques registrals, totes elles propietat d'un sol propietari, la societat REYDE S.A. com més endavant es detallarà.

Aquestes parcel·les estan situades, conforme resulta del plànol 2.04 que ara s'adjunta, en la zona o part central del sector, confrontant al Nord amb el carrer Joventut i al Sur amb el carrer Extremadura.

La superfície real d'aquestes tres finques registrals, obtinguda pel consegüent estudi topogràfic, es de 20.564,50m².

1.4 MARC NORMATIU

1.4.1 Marc Urbanístic

Ve constituït d'una banda pel Pla Especial de Reforma Interior del sector Industrial Fonollar Nord" que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Barcelona en sessió del 22 de setembre de 1.993, i que va configurar, per aquest àmbit, dues Claus 22al per petita i mitjana empresa i el 22all per mitjana i gran empresa.

D'altra banda el Pla de Millora Urbana de les parcel·les compreses en l'illa situada entre els carrers de la Joventut, Málaga, Extremadura i Riera del Fonollar, en execució parcial del qual s'elabora aquest Projecte de Reparcel·lació, es l'antecedent urbanístic i normatiu mes proper i constitueix de fet el seu marc urbanístic en efectuar i introduir les modificacions en els paràmetres de superfície de parcel·la, alineació i ocupació que figuren en la seva Memòria i incorporen al seu text normatiu.

Finalment, i amb les finalitat abans expressades, el Pla de Millora Urbana va configurar quatre Polígons d'actuació urbanística.

La totalitat de la superfície d'aquest Polígon està compresa en Zona quina qualificació es la de 22 all*, sent els seus paràmetres essencials urbanístics els següents, segons defineix la Normativa del Pla de Millora Urbana:

- Parcel·la mínima: 1.600,00 m².
- Tipus d'edificació: entre mitgeres i segons alineació a vial.
- Ocupació: 90%.
- Edificabilitat: 2 m² sostre / m² de sol.
- Alçada màxima edificació: 16 m (PB + 3P)
- Façana mínima de parcel·la: 16 m.
- Profunditat mínima de parcel·la: 30 m.
- Usos: industrials, comercials, oficines, Religió i cultural, Recreatiu i Esportiu, amb les limitacions definides a l'article 12 de la Normativa de PMU"

1.4.2 Legislació aplicable

La legislació aplicable per la present reparcel·lació és la següent:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i per la Llei 16/2015 de 21 de Juliol, de simplificació de la activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i dels governs locals i impuls a l'activitat econòmica.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

El Projecte de Reparcel·lació es formula d'acord amb les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost del 2010 pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, amb les modificacions introduïdes en aquell per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de forma especial respecte a les determinacions relatives a actuacions de dotació urbanística i deures de cessió d'aprofitament que es contenen en el seu article 43 i Disposició Addicional Segona i les introduïdes en l'article 22 de la Llei 16/2015 de 21 de Juliol respecte a actes no subjectes a llicència urbanística.

La tramitació del Projecte s'ha de dur a terme de conformitat amb el que regula el Capítol II del Títol V del Decret 305/2006 de 18 de Juliol de 2006.

Correspon la iniciativa per la formulació d'aquesta actuació al propietari únic del sol corresponent a l'àmbit d'aquesta actuació en virtut del que disposa l'article 116 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010.

Les valoracions a efectes de determinar el deure de cessió d'aprofitament estan realitzades de conformitat amb el que es determina en el "Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo", i en "Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo."

1.4.3 Règim jurídic de l'actuació

De conformitat amb el que disposa l'article 20 de la Normativa del Text Refós del Pla de Millora Urbana de les parcel·les compreses en l'illa situada entre els carrers de la Joventut, Málaga, Extremadura i Riera del Fonollar, aquesta actuació de gestió urbanística s'ha de dur a terme mitjançant el sistema de reparcel·lació per compensació bàsica que regulen, respecte a la pròpia reparcel·lació, el seu contingut i determinacions, finques aportades i resultants, eficàcia i

efectes, els articles 124 a 129 de la Llei d'urbanisme i 130 a 169 del Decret 305/2006, i per lo que fa al sistema de compensació bàsica, els articles 130 a 134 de la Llei d'urbanisme i 170 i següents del esmentat text reglamentari.

Atesa la configuració com a propietari únic de la unitat d'actuació, el règim jurídic a aplicar serà el de reparcel·lació voluntària, amb propietari únic, en la forma de tramitació establerta en els articles 164 i 167 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, i atesa la configuració de les tres parcel·les existents que tenen consolidada la seva total edificació conforme al planejament lo que fa impossible la redistribució del sol, ni la individualització en una parcel·la del aprofitament a cedir, d'acord amb el que disposa l'article 165 del Decret 305/2006 aquesta reparcel·lació tindrà caràcter exclusivament econòmic limitat a la quantificació i determinació de la forma de pagament substitutori de la eventual cessió d'aprofitament que procedeixi.

Per tant, i en compliment del que determina l'article 43.3. de la LUC en la nova redacció conferida per l'article 9 de la Llei 3/2012, la cessió d'aprofitament serà econòmica mitjançant pagament substitutori del seu equivalent.

Finalment, i per lo que fa a les cessions no hi ha establerta en el Pla de Millora Urbana cap tipus de cessió llevat de la corresponent a la del increment d'aprofitament urbanístic.

1.5 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I RESULTANTS I DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

1.5.1 Criteris de valoració

No es necessari establir cap d'aquests criteris donada la consolidació de l'edificació en les finques aportades, i que, mes enllà de determinar i quantificar l'eventual increment d'aprofitament quina cessió correspongui no s'ha de produir cap tipus de distribució de beneficis i càrregues, al no haver-hi ni existeixen drets de tercers a indemnitzar, i que les eventuais despeses de planejament i per suposat que el deure de cessió del aprofitament urbanístic recau de forma exclusiva sobre l'únic propietari existent, la societat REYDE S.A.

Solament es obligatòria la cessió del deu (10%) del increment d'aprofitament, segons els criteris que seguidament s'exposen, i quina determinació, quantificació i forma de fer-se efectiu dintre del termini màxim dels tres mesos següents a la fermesa de l'aprovació del present projecte de Reparcel·lació, i sempre com a condició prèvia a l'atorgament de qualsevol llicència, sent preferent el seu pagament al de la resta de les eventuais càrregues urbanístiques de conformitat amb el que determina l'article 142.3 del decret 305/2006.

Respecte als esmentats criteris que determinen l'eventual cessió d'aprofitament urbanístic, cal establir que deriven de les següents disposicions legals:

a) Disposició transitòria segona de la LUC

b).- L'apartat 4 de la Disposició Addicional Segona de la LUC, en la que es determina l'existència d'aquesta obligació de cessió en el supòsit d'actuacions de transformació urbanística de dotacions aïllades o puntuals sobre terrenys que originàriament tinguessin la consideració de sol urbà consolidat – como succeeix en aquest cas – i que sense comportar una reordenació general del sector, doni lloc entre d'altres, a una transformació d'usos com, també succeeix en aquest cas.

c).- L'article 43.1.b) de la LUC modificat per l'article 9 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, en el que es determina que, en el supòsit d'actuació urbanística de dotació contemplada a l'esmentada D.A. Segona de Llei, hi haurà deure de cessió del 10% del increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte al aprofitament urbanístic abans atribuït als terrenys inclosos en l'àmbit de la dotació.

d).- Es tracta per tant d'un criteri d'eventuals diferències d'aprofitament entre el que atribueix l'actuació de dotació, en aquest cas una potencial ampliació dels usos, respecte al vigent amb anterioritat. La disminució de la parcel·la mínima, i altres paràmetres comporta un increment en l'aprofitament que es valora degudament al punt 3. Cessió d'aprofitament de la present memòria.

1.5.2 Interessats

De conformitat amb el disposat a l'article 145 del decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, a continuació s'enumeren les entitats que tenen consideració de interessats en aquest expedient:

a).- El titular de la finca dominant de la SERVITUT DE PAS que, per procedència, grava les finques registrals 36508 i 36510 que, segons les dades del Registre es la societat INDUSTRIAL DOOT S.L. es en la actualitat, per via de absorció per fusió, la pròpia societat instant REYDE S.A.; sens perjudici de la eventual cancel·lació d'aquesta càrrega que es sol·licita en aquest instrument per incompatibilitat del planejament i plena substitució per la vialitat actual.

1.6 DESCRIPCIO DE FINQUES APORTADES AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

1.6.1 Propietaris

La societat REYDE S.A. , amb domicili social a Sant Boi de Llobregat, carrer Andalusia 7-15 , C.I.F. A08114381.

1.6.2 Descripció de les finques aportades

Es tracta de tres finques registrals que, actualitzada la seva descripció tant en quant a superfície del sol com a descripció de les construccions existents en virtut d'acreditació de legalitat d'edificacions existents lliurada pels Serveis Tècnics del Ajuntament de Sant Boi de Llobregat que s'adjunta com annex, tenen la següent descripció registral:

1.- FINCA 6.542 de SANT BOI DE LLOBREGAT

DESCRIPCIÓ: "Porción de terreno en el paraje Salas y Riera del Fonollar, en San Baudilio de Llobregat, calificado como terreno en Zona de Gran Industria; mide exactamente, según títulos, ocho mil cuarenta y tres metros y ochenta y siete decímetros cuadrados, y según reciente medición de ocho mil cincuenta y siete metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados (8.057,53 m²) siendo su figura completamente irregular. Dentro de su perímetro y linderos, existen edificadas en la actualidad, las siguientes construcciones: una nave industrial edificada en planta baja, de forma trapezoidal y que tiene una superficie construida de mil ciento ochenta metros cuadrados y noventa centímetros cuadrados (1.180,90 m²) y un patio de mil ochocientos treinta y cuatro metros y ochenta y seis centímetros cuadrados (1.834,86 m²) de los cuales (1.464,10 m²) están cubiertos y tres cientos setenta metros cuadrados y setenta y seis centímetros cuadrados (370,76 m²) descubiertos, otra nave industrial edificada en planta baja, de figura prácticamente rectangular, y que tiene una superficie construida de tres mil doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados con treinta y dos decímetros cuadrados (3.254,32 m²), con acceso por la calle Extremadura, se sitúan dos edificaciones de planta baja destinadas, una a control de accesos de superficie construida ciento veintidós metros cuadrados y cuarenta y tres centímetros cuadrados (122,43 m²) y una sala de bombas de superficie construida treinta metros cuadrados y noventa y cinco centímetros cuadrados (30,95 m²). y un patio de mil quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados y diecisiete centímetros cuadrados (1.555,17 m²) de los cuales trescientos setenta y siete metros cuadrados y sesenta y cuatro centímetros cuadrados (377,64 m²) están cubiertos y mil ciento setenta y siete metros cuadrados y cincuenta y tres centímetros cuadrados (1.177,53 m²) descubiertos El conjunto linda: Norte, en línea recta de setenta y cuatro metros y ocho centímetros (74,08m) con finca propiedad de REYDE S.A.; al Sur, en línea recta de ciento veinte metros y cuatro centímetros (120,04m) con calle Extremadura; al Este, en línea de setenta y dos metros y cuarenta y tres centímetros (72,43m) con finca propiedad de REYDE S.A.; AL Oeste en línea recta de setenta y nueve metros y un centímetro (79,01m) y quebrada de nueve metros y ocho centímetros (9,08m) con finca propiedad de Nita S.L. y al Sur-Oeste, en línea de treinta y dos metros y sesenta y dos centímetros (32,62m) con Riera Fonollar.

TITULARS ACTUALS: Aquesta finca consta inscrita a favor de "Reyde S.A.", per títol de compravenda, mitjançant escriptura atorgada a Madrid, el dia disset de Setembre de mil nou-cents noranta sis, davant el Notari don Angel Sanz Iglesias.

INSCRIPCIÓ : En el Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat al Tom 312, Llibre 138 Foli 193 finca número 6542, inscripció 3^a.

REFERENCIA CADASTRAL: 9563108DF1796A0001AG.

CARREGUES: Està afecta a les següents càrregues pròpies:

a) Una afecció fiscal al ITP i AJD, auto-liquidada.

b) Al margen de la inscripción 38 consta nota de fecha 14 de Diciembre de 1998, de haberse expedido certificación de dominio y cargas de esta finca, para causar efectos en el Expediente de Reparcelación del Polígono del Plan Especial de Reforma Interior Fonollar Nord, el cual fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona, mediante acuerdo de

fecha 22 de Setiembre de 1993, siendo el Organismo Actuante de dicho expediente el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat.

Es sol·li cita la cancel·lació d'aquesta anotació per la seva caducitat en virtut del que disposa l'article 5.2 del Reial Decret 1.093/1997 sobre inscripció d'actes de naturalesa urbanística.

2.- Finca 36.508 de SANT BOI DE LLOBREGAT.

DESCRIPCIÓ: PARCELA A).- URBANA.- Porción de terreno de figura regular sito en término municipal de Sant Boi de Llobregat, en el Polígono Industrial de la Riera del Fonollar, que ocupa una superficie según títulos de siete mil dos-cientos cuatro metros cuadrados, y según reciente medición topográfica de siete mil cincuenta y siete metros y ochenta y dos centímetros cuadrados (7.057,82 m²), que linda al Norte, en una línea recta de ciento diecisiete metros y treinta y nueve centímetros (117,39m) con calle Joventut; al Sur, en una línea recta de ciento cinco metros cincuenta y cinco centímetros (105,55m) con finca propiedad de REYDE S.A., al Este en línea de sesenta y ocho metros y veinte un centímetros (68,21m) con finca propiedad de Julian Grijalba y Miguel Pérez; y al Oeste, en línea recta de sesenta metros y sesenta y ocho centímetros (60,68m) con finca propiedad de Autoinfants Carretillas y Mam Instal·lacions. En el interior de la finca existen construidas tres naves industriales denominadas Nave 6, Nave 7 y Nave 8 y una edificación auxiliar, todo en planta baja, con una superficie construida total de cuatro mil novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados y cuarenta y cuatro centímetros cuadrados (4.948,44m²), y el resto de la finca se destina a patio con una superficie de dos mil ciento setenta y seis metros cuadrados y dieciséis centímetros cuadrados (2.176,16m²) cuadrados de los cuales, doscientos treinta y siete metros cuadrados y sesenta y seis centímetros cuadrados (237,66m²) cubiertos y mil novecientos treinta y ocho metros cuadrados y cincuenta centímetros cuadrados (1.938,50 m²) descubiertos, destinados a maniobras de carga y descarga de materiales. La Nave 6, de mil doscientos dieciséis metros con cuarenta y tres decímetros cuadrados (1.216,43 m²) de superficie construida en planta baja y de forma rectangular; en la misma se sitúa un módulo en planta baja destinado a vestuarios y oficinas de forma rectangular de dieciséis metros y cincuenta y un centímetros (16,51m) por seis metros y treinta y cinco centímetros (6,35m) y acceso directo por la calle Joventut. La Nave 7, de mil quinientos ochenta y dos metros cuadrados y cincuenta y nueve centímetros cuadrados (1.582,59 m²) de superficie construida en planta baja y forma rectangular. La Nave 8 de dos mil setenta y ocho metros cuadrados y noventa y tres centímetros cuadrados (2.078,93 m²) de superficie construida en planta baja y de forma rectangular. En el patio con acceso por la calle Joventut, se sitúa un edificio de planta baja destinado a control de accesos, de forma trapezoidal con una superficie construida de setenta metros cuadrados y cuarenta y nueve centímetros cuadrados (70,49m²) cuadrados.

TITULAR ACTUAL:

Consta inscrita a favor de la companya mercantil "REYDE, SOCIEDAD ANONIMA", a saber, i segons consta en el Registre de la Propietat:

En cuanto a la finca de que se trata, por división de la registral 36,506, en escritura otorgada en Santander, el veintidós de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro ante el Notario Don Manuel Lafuente Mendizabal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco,



En cuanto a la obra nueva de la finca 36,506, por haberla declarado a sus costas, habiendo adquirido el terreno en méritos de la agrupación practicada a las fincas 13,103, 16,932, 10,013 Y 9,651, todo ello en la misma escritura antes citada, Así resulta de su Inscripción 1ª, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco,

1) En cuanto a la finca 13,103, en méritos de la agrupación practicada a las siguientes diez designas, que son: I, finca 9.350; II finca, 9.516; III, finca 8.375; IV, finca 7.963; V, finca 9.320; VI, finca 7.525; VII, finca 7.697; VIII, finca 7.157; IX, finca 6.591 y X, finca 6.588, las cuales adquirió, por los titulas siguientes:

I, finca 9.350, al folio 49, del lomo 380, libro 163 de Sant Boi de Llobregat, por titulo de compra a don Carlos López Conde, en escritura otorgada en Barcelona, el cuatro de julio de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Pedro Calatayud de Roca, Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha nueve de setiembre de mil novecientos sesenta y nueve.

II finca, 9.516, al folio 128, del lomo 381, libro 164 de Sant Boi de Llobregat, por titulo de compra a don José Paliarés Sin, en escritura otorgada en Sant Bol de Llobregat, el veinticinco de junio de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Luis Clavera, Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve.

III, finca 8,375, al folio 111, del tomo 359, libro 155 de Sant Boi de Llobregat, por titulo de compra a don José Pallarés Sin, en escritura otorgada en Barcelona, el doce de Julio de mil novecientos sesenta y ocho, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha siete de Noviembre de mil novecientos sesenta y ocho.

IV, finca 7.963, al folio 49, del lomo 351, libro 152 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a doña Eulalia Escanilla Nadal, en escritura otorgada en Barcelona, el siete de Diciembre de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha ocho de marzo de mil novecientos sesenta y ocho.

V, finca 9.320, al folio 239, del lomo 377, libro 162 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a doña Eulalia Escanilla Nadal, en escritura otorgada en Barcelona, el diez de Enero de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha uno de Agosto de mil novecientos sesenta y nueve.

VI, finca 7.525, al folio 154, del tomo 339, libro 148 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a la Sociedad "Hijos de J. Escuer, S.C.", en escritura otorgada en Barcelona, el seis de Marzo de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su Inscripción 1ª, de fecha veintinueve de Mayo de mil novecientos sesenta y siete.

VII, finca 7.697, al folio 16, del tomo 346, libro 150 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a doña Eulalia Escanilla Nadal, en escritura otorgada en Barcelona, el dos de Mayo de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha nueve de Octubre de mil novecientos sesenta y siete.

VIII, finca 7.157, al folio 56, del tomo 332, libro 145 de Sant Boi de Llobregat, en méritos de la agrupación de las fincas 7.155 y 7.156, en escritura otorgada en Barcelona, el trece de Abril de mil novecientos sesenta y cinco, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecientos sesenta y seis. En cuanto a la finca 7.155,

al folio 54, del mismo tomo y libro, la adquirió por título de compra a doña Eulalia Escanilla Nadal, en la escritura antes reseñada. Así resulta de su inscripción 1ª de fecha veintiuno de Octubre de mil novecientos sesenta y seis. Y en cuanto a la finca 7.156, al folio 55 del mismo tomo, la adquirió por compra don Pablo Solanas Almirall, en la escritura antes reseñada, Así resulta de su Inscripción 1a, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecientos sesenta y seis.

IX, finca 6.591, al folio 106, del tomo 315, libro 139 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a Montserrat Escuder Pizzi, en escritura otorgada en Barcelona, el once de Abril de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 3ª, de fecha doce de Diciembre de mil novecientos sesenta y nueve.

X, finca 6.588, al folio 101, del tomo 315, libro 139 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a Montserrat Escuder Pizzi, en escritura otorgada en Barcelona, el once de Abril de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 3ª, de fecha doce de Diciembre de mil novecientos sesenta y nueve.

2) En cuanto a la finca 16.932, por título de compra a don Pedro Onsé Paliarés, y don Salvador y doña Dolores Elías Paulet, en escritura otorgada en Barcelona, el diecisiete de Julio de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don Carlos Font, según resulta de su inscripción 2ª, de fecha veintiséis de Marzo de mil novecientos setenta y cuatro; habiendo cambiado su denominación por la actual, en la Inscripción 3ª, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco, motivada por una escritura otorgada en Santander, el dos de Diciembre de mil novecientos setenta y siete, ante el Notario don Manuel Lafuente Mendizaba!.

3) En cuanto a la finca 10.013, por título de compra a "Industrial Doot, S.L.", en escritura otorgada en Barcelona, el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, ante el Notario don Rafael Herrero de las Heras. Así resulta de su inscripción 4ª, de fecha dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y dos.

4) Y en cuanto a la finca 9.651, por título de compra a doña Maria Cruz Alegri, doña Adelina Mitjans Valls y doña Maria Angeles Elias Mitjans, en escritura otorgada en Barcelona, el diecisiete de Febrero de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario don Miguel Tarragona Coromina. Así resulta de su Inscripción Sol, de fecha veinticuatro de Mayo de mil novecientos noventa y tres.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Tom 1118, Libre 560, foli 25, finca 36508 del Registro de la Propietat de Sant Boi de Llobregat.

REFERENCIAS CADASTRALES: 9563102DF1796A0001EL i 9563119DF1796C0001FP.

CÀRREGUES:

a.- Como procedente de la finca 16.932, y como procedente de las fincas 13.103 Y 10.013, estas a su vez como procedentes de la finca 7.157, a la SERVIDUMBRE, recíproca de paso para personas y vehículos, en los términos siguientes: "A) para la citada finca 7.157, una porción de la misma que mide ciento veinte metros cuadrados de superficie y está delimitada por un rectángulo, cuyos dos lados mayores son paralelos entre sí, perpendiculares a la calle en proyecto, situada en el linde Oeste de la finca y miden cuarenta y ocho metros de extensión y cuyos otros lados, también paralelos entre sí y a dicha calle, miden dos metros cincuenta centímetros de longitud; es de advertir que de dicha superficie diecisiete metros cuadrados son

viales, los cuales están delimitados por un rectángulo de siete metros de base por dos cincuenta metros cuadrados de altura; B) para la finca 10.013, una porción de la misma que mide también ciento veinte metros cuadrados de superficie y está delimitada por un rectángulo que mide cuarenta y ocho metros cuadrados de base por dos metros cincuenta centímetros de altura y está situado lindando a la finca 7.157 comprende también idéntica extensión vial." Así resulta de la inscripción 2ª, de la finca 7.157, y de la inscripción 1ª de la finca 16.932, ambas de fecha cuatro de Junio de mil novecientos setenta, motivada por una escritura otorgada en Barcelona, el quince de abril de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili, rectificada por otra autorizada en Barcelona, el doce de enero de mil novecientos setenta, ante el Notario don Jorge Roura, actuando para el protocolo de su compañero don Francisco Virgili.

Es sol·licita la cancel·lació d'aquesta càrrega per evident incompatibilitat amb el planejament actual vigent i alhora i de forma especial per haver estat substituït el seu contingut per la vialitat pública actual existent.

3.- La següent finca de SANT BOI DE LLOBREGAT, resultant de la segregació que es practica en aquest acte de la registral 36.510 que pertant s'aporta només parcialment.

DESCRIPCIÓ: Porción de terreno de figura irregular en forma de "ele", regular sito en término municipal de Sant Boi de Llobregat, en el Polígono Industrial de la Riera del Fonollar, que ocupa una superficie de cinco mil cuatrocientos cuarenta y nueve metros con quince decímetros cuadrados (5.449,15 m²), según reciente medición. El conjunto linda al Norte en línea recta de ciento cuatro metros y cuarenta y cuatro centímetros (104,44 m). con finca propiedad de Reyde, S.A.; al Sur en línea recta de treinta y nueve metros y sesenta y seis centímetros (39,66 m), con calle Extremadura, al Este en línea recta de noventa y cuatro metros y cuarenta y cinco centímetros (94,45 m), con finca propiedad de Reyde, S.A. de la que se segrega; al Oeste con línea recta de 72,43 m. con finca propiedad de Reyde, S.A.; y al Noroeste en línea recta de sesenta y cuatro metro y setenta y cuatro centímetros (64,74 m) con finca propiedad de Reyde, S.A. En el interior de la finca se encuentran construidas, tres naves industriales denominadas Nave 4, Nave 5, Nave 6, con una superficie total construida en planta baja de cinco mil doscientos setenta metros cuadrados y ochenta y un centímetros cuadrados (5.270,81 m²) hallándose el resto de superficie de doscientos diecinueve metros cuadrados y sesenta y siete centímetros cuadrados (219,67 m²) destinada a patio cubierto. La Nave 3, de mil ciento ochenta y un metros cuadrados y sesenta y nueve centímetros cuadrados, (1.181,69 m²), de superficie construida en planta baja, de forma rectangular. Dentro de su perímetro se sitúa un patio de doscientos diecinueve metros cuadrados y sesenta y siete centímetros cuadrados (219,67 m²) de superficie. La Nave 4, de mil setecientos veintiséis metros cuadrados, (1.726,00 m²), de superficie construida en planta baja, de forma rectangular. La Nave 5, de dos mil trescientos sesenta y tres metro cuadrados y doce centímetros cuadrados, (2.363,12 m²), de superficie construida en planta baja, de forma irregular, destinada en parte a vestuarios y taller. Y una planta altillo que se destina a oficinas, de forma trapezoidal con una superficie construida de tres cientos cincuenta y ocho metros cuadrados y sesenta y nueve centímetros cuadrados 358,69 m².

TITULARS ACTUALS

Consta inscrita la de procedencia, registral 36.510, a favor de la compañía mercantil "REYDE, SOCIEDAD ANONIMA", a saber:

En cuanto a la finca de que se trata, por división de la registral 36.506, en escritura otorgada en Santander, el veintidós de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario don Manuel Lafuente Mendizabal. Así resulta de su inscripción 1a, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

En cuanto a la obra nueva de la finca 36.506, por haberla declarado a sus costas, habiendo adquirido el terreno en méritos de la agrupación practicada a las fincas 13.103, 16.932, 10.013 Y 9.651, todo ello en la misma escritura antes citada. Así resulta de su inscripción 1a, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

1) En cuanto a la finca 13.103, en méritos de la agrupación practicada a las siguientes diez designas, que son: I, finca 9.350; II finca, 9.516; III, finca 8.375; IV, finca 7.963; V, finca 9.320; VI, finca 7.525; VII, finca 7.697; VIII, finca 7.157; IX, finca 6.591 y X, finca 6.588, las cuales adquirió, por los títulos siguientes:

I, finca 9.350, al folio 49, del tomo 380, libro 163 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a don Carlos López Conde, en escritura otorgada en Barcelona, el cuatro de julio de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Pedro Calatayud de Roca. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha nueve de setiembre de mil novecientos sesenta y nueve.

II finca, 9.516, al folio 128, del tomo 381, libro 164 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a don José Paliarés Sin, en escritura otorgada en Sant Boi de Llobregat, el veinticinco de junio de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Luis Clavera. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve.

III, finca 8.375, al folio 111, del tomo 359, libro 155 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a don José Pallarés Sin, en escritura otorgada en Barcelona, el doce de Julio de mil novecientos sesenta y ocho, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha siete de Noviembre de mil novecientos sesenta y ocho.

IV, finca 7.963, al folio 49, del tomo 351, libro 152 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a doña Eulalia Escanilla Nadal, en escritura otorgada en Barcelona, el siete de Diciembre de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha ocho de marzo de mil novecientos sesenta y ocho.

V, finca 9.320, al folio 239, del tomo 377, libro 162 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a doña Eulalia Escanilla Nadal, en escritura otorgada en Barcelona, el diez de Enero de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª de fecha uno de Agosto de mil novecientos sesenta y nueve.

VI, finca 7.525, al folio 154, del tomo 339, libro 148 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a la Sociedad "Hijos de J. Escuer, S.C.", en escritura otorgada en Barcelona, el seis de Marzo de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintinueve de Mayo de mil novecientos sesenta y siete.

VII, finca 7.697, al folio 16, del tomo 346, libro 150 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a doña Eulalia Escanilla Nadal, en escritura otorgada en Barcelona, el dos de Mayo de mil

noviecios sesenta y siete, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha nueve de Octubre de mil novecios sesenta y siete.

VIII, finca 7.157, al folio 56, del tomo 332, libro 145 de Sant Boi de Llobregat, en méritos de la agrupación de las fincas 7.155 y 7.156, en escritura otorgada en Barcelona, el trece de Abril de mil novecios sesenta y cinco, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1a, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecios sesenta y seis. En cuanto a la finca 7.155, al folio 54, del mismo tomo y libro, la adquirió por título de compra a doña Eulalia Escanilla Nadal, en la escritura antes reseñada. Así resulta de su inscripción 1a, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecios sesenta y seis. Y en cuanto a la finca 7.156, al folio 55 del mismo tomo, la adquirió por compra don Pablo Solanas Almirall, en la escritura antes reseñada. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecios sesenta y seis.

IX, finca 6.591, al folio 106, del tomo 315, libro 139 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a Montserrat Escuder Pizzi, en escritura otorgada en Barcelona, el once de Abril de mil novecios sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 3ª, de fecha doce de Diciembre de mil novecios sesenta y nueve.

X, finca 6.588, al folio 101, del tomo 315, libro 139 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra a Montserrat Escuder Pizzi, en escritura otorgada en Barcelona, el once de Abril de mil novecios sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 3a, de fecha doce de Diciembre de mil novecios sesenta y nueve.

2) En cuanto a la finca 16.932, por título de compra a don Pedro Onse Paliarés, y don Salvador y doña Dolores Elias Paulet, en escritura otorgada en Barcelona, el diecisiete de Julio de mil novecios setenta y tres, ante el Notario don Carlos Font, según resulta de su inscripción 2ª, de fecha veintiséis de Marzo de mil novecios setenta y cuatro; habiendo cambiado su denominación por la actual, en la inscripción 3ª, de fecha veintiséis de Enero de mil novecios noventa y cinco, motivada por una escritura otorgada en Santander, el dos de Diciembre de mil novecios setenta y siete, ante el Notario don Manuel Lafuente Mendizabal.

3} En cuanto a la finca 10.013, por título de compra a "Industrial Doot, S.L.", en escritura otorgada en Barcelona, el veintiséis de febrero de mil novecios noventa y dos, ante el Notario don Rafael Herrero de las Heras. Así resulta de su inscripción 4a, de fecha dieciocho de setiembre de mil novecios noventa y dos.

4} Y en cuanto a la finca 9.651, por título de compra a doña Maria Cruz Alegri, doña Adelina Mitjans Valls y doña Maria Angeles Elias Mitjans, en escritura otorgada en Barcelona, el diecisiete de Febrero de mil novecios noventa y tres, ante el Notario don Miguel Tarragona Coromina. Así resulta de su inscripción 5a, de fecha veinticuatro de Mayo de mil novecios noventa y tres.

INSCRIPCIO: Inscrita en el Tomo 1118, Libro 560, folio 28, finca 36510 del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat.

REFERENCIAS CADASTRALES: 9563102DF1796A0001EL i 9563119DF1796B0001WQ.

CÀRREGUES:

a.- Como procedente de la finca 16.932, y como procedente de las fincas 13.103 y 10.013, estas a su vez como procedentes de la finca 7.157, a la SERVIDUMBRE, recíproca de paso para personas y vehículos, en los términos siguientes: "A) para la citada finca 7.1 57, una porción de la misma que mide ciento veinte metros cuadrados de superficie y está delimitada por un rectángulo, cuyos dos lados mayores son paralelos entre sí, perpendiculares a la calle en proyecto, situada en el linde Oeste de la finca y miden cuarenta y ocho metros de extensión y cuyos otros lados, también paralelos entre sí y a dicha calle, miden dos metros cincuenta centímetros de longitud; es de advertir que de dicha superficie diecisiete metros cuadrados son viales, los cuales están delimitados por un rectángulo de siete metros de base por dos cincuenta metros cuadrados de altura; b) para la finca 10.013, una porción de la misma que mide también ciento veinte metros cuadrados de superficie y está delimitada por un rectángulo que mide cuarenta y ocho metros cuadrados de base por dos metros cincuenta centímetros de altura y está situado lindando a la finca 7.157 comprende también idéntica extensión vial." Así resulta de la inscripción 2ª, de la finca 7.157, y de la inscripción 13 de la finca 16.932, ambas de fecha cuatro de junio de mil novecientos setenta, motivada por una escritura otorgada en Barcelona, el quince de abril de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili, rectificada por otra autorizada en Barcelona, el doce de enero de mil novecientos setenta, ante el Notario don Jorge Roura, actuando para el protocolo de su compañero don Francisco Virgili.

Es sol·licita la cancel·lació d'aquesta càrrega per evident incompatibilitat amb el planejament actual vigent i alhora i de forma especial per haver estat substituït el seu contingut per la vialitat pública actual existent.

La finca descrita ha estat segregada de la finca registral matriu 36.510, que després de la segregació en ella practicada, ha quedat reduïda a una finca urbana de extensió 588,22 m2 de forma sensiblement regular i quadrangular.

LLICENCIA URBANISTICA; En virtud del que determina l'article 187.ter.b) de la LUC no es troba subjecta a llicència ni comunicació prèvia aquesta segregació.

1.7 FINQUES RESULTANTS Y ADJUDICACIÓ

Com s'ha expressat a l'expositiu 1.1. anterior, i amb l'objecte de donar compliment a la normativa urbanística d'aquest Polígon que es contempla a l'expositiu 1.4.1. d'aquest instrument, cal procedir en aquest moment a l'agrupació de les tres finques aportades configurant un sola finca registral que tindrà la consideració de finca resultant d'aquest Projecte de reparcel·lació.

FINCA RESULTANT UNICA.

DESCRIPCION: URBANA .- Porción de terreno sito en término municipal de Sant Boi de Llobregat, en el Polígono Industrial de la Riera del Fonollar, que ocupa una superfície de veinte mil quinientos sesenta y cuatro metros con cincuenta decímetros cuadrados (20.564,50 m2), que linda al Norte, en una longitud de ciento diecisiete con treinta y nueve metros, con calle Joventut, al Sur, en una línea de ciento veinte con cincuenta y cuatro metros, con calle Extremadura; al Oeste en línea quebrada de sesenta con sesenta y ocho metros con finca de Autoinfants Carretillas y Mam Instalaciones, de setenta y nueve con uno y de nueve con veintiocho metros con finca

propiedad de Nita S.L. y en línea de treinta y dos con sesenta y dos metros con la Avenida Riera del Fonollar; y al Este en línea de sesenta y ocho con veintidós metros con finca propiedad de Vallehermoso División Promoción SAU y en línea de setenta y dos con cuarenta y tres metros con fincas propiedad de REYDE S.A. En su interior existen edificadas las siguientes construcciones; en su parte Norte : tres naves industriales denominadas Nave 6, Nave 7 y Nave 8 y una edificación auxiliar, todo el planta baja, con una superficie construida total de 4.948,44 metros cuadrados, y el resto de la finca, con una superficie de 2.176,16 metros cuadrados, se halla destinada a patio de maniobras de carga y descarga de materiales. La Nave 6, de mil doscientos dieciséis metros con cuarenta y tres decímetros cuadrados (1.216,43 m²) de superficie construida en planta baja y de forma rectangular; en la misma se sitúa un módulo en planta baja destinado a vestuarios y oficinas de forma rectangular de 16,51 metros por 6,35 metros y acceso directo por la calle Joventut. La Nave 7, de mil quinientos ochenta y dos metros con cincuenta y nueve decímetros cuadrados (1.582,59 m²) de superficie construida en planta baja y forma rectangular. La Nave 8 de dos mil setenta y ocho metros con noventa y tres decímetros cuadrados (2.078,93 m²) de superficie construida en planta baja y de forma rectangular. El resto de parcela de esta porción Norte se halla destinada a patio con acceso por la calle Joventut, en el cual se sitúa un edificio de planta baja destinado a control de accesos, de forma trapezoidal con una superficie construida de 70,49 metros cuadrados. Y en su parte centro y Sur, tres naves industriales denominadas Nave 4, Nave 5, Nave 6, con una superficie total construida en planta baja de 5.270,81 m², hallándose el resto de superficie de 219,67 m² destinada a patio. La Nave 3, de mil ciento ochenta y un metros con sesenta y nueve decímetros, (1.181,69 m²), de superficie construida en planta baja, de forma rectangular. Dentro de su perímetro se sitúa un patio de 219,67 m² de superficie. La Nave 4, de mil setecientos veintiséis metros, (1.726,00 m²), de superficie construida en planta baja, de forma rectangular. La Nave 5, de dos mil trescientos sesenta y tres metros con doce decímetros, (2.363,12 m²), de superficie construida en planta baja, de forma irregular, destinada en parte a vestuarios y taller. Y una planta altillo que se destina a oficinas, de forma trapezoidal con una superficie construida de 358,69 m²; una nave industrial edificada en planta baja, de forma trapezoidal y que tiene una superficie construida de mil ciento ochenta con noventa (1.180,90 m²) metros cuadrados; otra nave industrial edificada en planta baja, de figura prácticamente rectangular, y que tiene una superficie construida de tres mil doscientos cincuenta y cuatro metros con treinta y dos decímetros cuadrados; en el patio existente, con acceso por la calle Extremadura, se sitúan dos edificaciones de planta baja destinadas, una a control de accesos de superficie construida ciento veintidós con cuarenta y tres metros cuadrados (122,43 m²) y una sala de bombas de superficie construida treinta con noventa y cinco metros cuadrados (30,95 m²).

PROPIETARI: La societat REYDE S.A.

REFERÈNCIES CADASTRALES D'ORIGEN, son 9563108DF1796A0001AG, 9563102DF1796A0001EL; 9563119DF1796C0001FP, 9563107DF1796B0001WQ

CÀRREGUES, PER LA SEVA PROCEDENCIA:

A).- Com a procedents de la finca 6.542:

a) Una afecció fiscal al ITP i AJD, autoliquidada.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ:

Sense càrregues.

1.8. DESPESES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DE LES PERSONES PROPIETÀRIES.

No hi han obres d'urbanització a executar, ni indemnitzacions a satisfer i per una altra banda la cessió d'aprofitament a l'administració actuant és lliure de càrregues, sent tota la resta de despeses derivades de la redacció de projectes, de la formalització i inscripció als registres públics, i altres imprevistes que poguessin aparèixer a càrrec exclusivament del propietari únic de les parcel·les aportades i adjudicades.

Igualment va a càrrec exclusivament d'aquest, l'import del pagament substitutori de la cessió d'aprofitament urbanístic pel equivalent del seu valor econòmic, que no tindrà la consideració de càrrega i es satisfarà en la forma i moment establerts en aquest instrument.

2 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

No és necessària l'afecció de les finques resultants, adjudicades al únic propietari la societat REYDE S.A., al eventual saldo del compte de liquidació donat que no existeixen obres d'urbanització a executar i que la resta de despeses son assumides en la seva totalitat per l'única propietària, d'acord amb el disposa l'article 157 del Reglament de Llei d'urbanisme i l'article 19.3. del Reial decret 1.093/1997 de 4 de Juliol pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat i d'actes de naturalesa urbanística.

3 CESSIÓ D'APROFITAMENT.

3.1 Objecte i motivació de la valoració

Aquest document té per objecte l'estudi de l'aprofitament urbanístic a la Reparcel·lació del polígon I del Pla de Millora Urbana de les parcel·les incloses a l'Illa situada entre el carrers de la Joventut, Màlaga, d'Extremadura i de la Riera del Fonollar, del sector Industrial Fonollar-Nord a Sant Boi de Llobregat.

3.2 Identificació de l'àmbit Polígon II

L'àmbit esta conformat per les tres parcel·les descrites com a finques aportades en l'apartat 1.6.2. d'aquesta Memòria, té una forma irregular i compta amb 20.564,50 m² de superfície.

3.3 Cessió d'aprofitament.

1. Cal tenir en compte en primer lloc, respecte a la legislació aplicable a aquest extrem, el que disposa la Disposició transitòria sisena del Decret Legislatiu 1/2010 que determina:

“ Disposició transitòria Sisena. Figures del planejament derivat i instruments de gestió.

“1.- En tots els aspectes que no siguin objecte de regulació transitòria específica, les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 es regeixen, pel que fa als aspectes formals i substantius, per la normativa aplicable en la data de la seva aprovació inicial. Les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 es regeixen per les determinacions formals i substantives que estableix aquesta Llei.”

De conformitat amb el que determinen els articles 43 de la Llei d'urbanisme en la redacció que li va donar l'article 9 de la Llei 3/2012, i la Disposició Addicional Segona de Llei que determina i regula les anomenades actuacions de transformació i dotació urbanística, estem en presència de l'obligació de cedir el 10% del increment del aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte al aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, atès que es tracta d'una simple ampliació d'usos, i una disminució de la parcel·la mínima.

2. La Disposició Transitòria segona del Decret Legislatiu 1/2010, estableix:

“Segona

Règim urbanístic del sòl

1. El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei és aplicable des del moment de la seva entrada en vigor, atenent, pel que fa al sòl urbà, les regles següents:

a) El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30.

b) En el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

c) En les modificacions de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, relatives a polígons d'actuació urbanística o sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat, si tenen alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, és aplicable el deure de cessió de sòl amb aprofitament segons resulta de l'article 43 i de la disposició transitòria setena.2.”

I la Disposició Addicional Segona del Decret Legislatiu 1/2010, estableix en els seu apartats 3. i 4.

“Disposició Addicional segona. Actuacions de transformació urbanística de dotació.

3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

4. . En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

I finalment, el propi article 43 de la Llei d'urbanisme, en els seus apartats 1.b) i 3. en la redacció que li va donar la Llei 3/2012, estableix:

"b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

"3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl."

Per tant, la cessió d'aprofitament que correspon a aquest cas serà del 10% de l'increment de l'aprofitament que comporti la modificació del planejament introduïda per l'actuació dotacional, respecte a l'aprofitament atribuït per el planejament anterior.

3.4 Planejament anterior

Pla especial de reforma interior del sector industrial "Fonollar Nord", el text refós del qual es va aprovar definitivament per la CUB en sessió de 22 de setembre de 1993.

clau urbanística	22 a II
Condicions Parcel·la	Superfície mínima > 2500 m ² Amplada mínima 36 ml
Tipus Ordenació	Ocupació màxima 70% Edificabilitat neta 2m ² /st/m ² sòl Alçades 16 m (PB+3)
Condicions d'edificació	Edificació aïllada
Condicions d'us	Us Industrial Usos Complementaris: Aparcament de vehicles, magatzems, estacions de servei, oficines vinculades a les instal·lacions industrials , comercial venta al major, usos recreatius.

3.5 Planejament Vigent

El Pla de millora urbana de les parcel·les incloses a l'illa situada entres els carrers de la Joventud, Màlaga, d'Extremadura i de la Riera del Fonollar, del Sector Industrial Fonollar Nord, aprovat definitivament en data 15/12/11, i publicat al DOGC de data 13/1/12, i va delimitar un polígon II.

clau urbanística	22 a II*
Condicions Parcel·la	Superfície mínima > 1600 m ² Amplada mínima 16 ml Fons mínim 30 m
Tipus Ordenació	Ocupació màxima 90% Edificabilitat neta 2m ² /st/m ² sòl Alçades 16 m (PB+3)
Condicions d'edificació	Edificació entre mitgeres Alineació a vial
Condicions d'us	Us Industrial Usos Complementaris: Comercial, Oficines, Religiós i Recreatiu, a les parcel·les que confronten als Carrers Màlaga i Joventut. Per a tots el usos: 1 establiment màxim/800 m ² de sòl de parcel·la// 300 m ² construïts mínim/establiment.

Segons el topogràfic les tres parcel·les tenen una superfície total de 20.564,51 m².

3.6 Criteris de valoració

L'objectiu de l'estudi és calcular l'aprofitament de l'àmbit amb el millor ús possible del sol en els dos escenaris:

- a) d'acord amb el planejament anterior
- b) d'acord amb el planejament vigent

Amb la finalitat de poder comparar l'aprofitament abans i després de la modificació.

Atès que es tracta de sòl urbanitzat amb edificació existent, la valoració dels aprofitaments es realitzarà d'acord amb el que estableix l'article 24.2 del Text refós de la Llei de sòl (Reial Decret Legislatiu 2/2008):

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.***
- b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.***

En aquest sentit, la taxació conjunta de sòl i edificació es calcula per a cada ús aplicant el mètode de comparació a partir de les mostres obtingudes en situacions comparables (al mateix municipi o en l'entorn immediat), en aquest cas naus industrials en venda, tenint en compte el que estableix l'article 24 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl (Reial Decret 1492/2011):

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.***
- b) Uso.***

- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

D'altra banda, cal calcular també el valor exclusivament del sòl per a cada ús, aplicant el mètode residual definit a l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl (Reial Decret 1492/2011):

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

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

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

A efectes de valoració urbanística, es considerarà el superior dels dos valors obtinguts (valor del sòl i valor conjunt del sòl més edificació).

Aquesta metodologia, aplicada a les dues situacions que analitzem (planejament anterior i planejament vigent) ens permetrà comparar la diferència d'aprofitament entre una i altra situació.

3.7 Valoració de l'aprofitament del planejament anterior

En la valoració de la finca es considerarà el valor superior entre la valoració conjunta de sòl i edificació i el valor del sòl obtingut pel mètode residual. A continuació s'analitzen aquests dos separatament:

3.7.1 Valoració conjunta de sòl i edificació

D'acord amb la metodologia expressada en l'apartat anterior, cal analitzar el valor conjunt del sòl i edificació actual destinat a l'ús industrial pel mètode de comparació a partir de l'oferta de naus industrials en venda en l'entorn proper.

Segons les dades de cadastre les naus industrials objecte de valoració són dels anys 60/70. Davant la inexistència de mostres comparables, caldria aplicar la metodologia descrita en l'apartat anterior. Ara bé, d'acord amb el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (RD 1492/2011, vigent des de 10 de novembre), la vida útil màxima de les edificacions industrials és de 35 anys, segons l'annex III d'aquesta disposició, i per tant l'antiguitat de l'edificació ha assolit el 100%.

En conseqüència, es valorarà la finca atenent al valor del sòl.

3.7.2 Valoració del sòl

Per calcular el valor del sòl industrial s'ha partit de l'anàlisi de les naus industrials en venda de superfícies de parcel·les de més de 2.500 m², actualitzant el seu valor a nou en funció de l'antiguitat de les mostres, per després, mitjançant el mètode del valor residual, descomptar el cost de construcció actual d'aquest tipus d'edificació i obtenir el valor de repercussió del sòl. Les mostres considerades (excloent les de representen valors més extrems) es descriuen en l'**annex I** de la present valoració:

	situació	preu	sup	preu(m ²)
1	Andorra amb Bizcaia (sant boi)	1.950.000,00	2375	821,00
2	Vinyets-Moli Vell	5.000.000,00	3748	1.334,04
3	Avda.Torre de la Vila, 67 Sant Boi	990.000,00	1660	596,39
4	Josep Castell i Garraf	1.000.000,00	1425	701,75
5	Carrer Murcia, 19	1.900.000,00	2330	815,00
6	C-32 P.I. Can Calderon	1.994.304,00	2256	884,00

Aplicant els coeficients d'antiguitat i estat de conservació establerts pel Reglament de valoracions de la Llei de sòl, obtenim el valor a nou que ens permetrà aplicar el mètode del valor residual:

antiguitat	estat de conservacio	%antiguitat	coef. B	coef F*	1-B*F	Coef Rigidesa	Valor (€/m2 a Nou
4	normal	11%	0,0611	0,5	0,9695	1	846,87
2	normal	6%	0,0318	0,5	0,9841	0,9	1.220,04
29	regular	83%	0,7955	0,5	0,6023	0,9	891,24
50	deficiente	100%	1	0,5	0,5000	0,9	1.263,16
2	normal	6%	0,0318	0,5	0,9841	1	828,17
25	regular	71%	0,666	0,5	0,6670	0,9	1.192,80
							1.040,38

S'ha considerat un coeficient de rigidesa a la demanda, en funció de la localització i de les característiques específiques de la mostra. Aquest coeficient és de 0,90 quan la finca està situada en un polígon industrial, i en situació propera a les infraestructures de comunicació territorials, i 1,00 quan es troba dins del nucli urbà, pròxima a altres usos, i més allunyada de la xarxa viària principal.

D'aquestes mostres obtenim un preu mig de 1.040.38 €/m2 de sostre industrial. Aplicant el mètode del valor residual estàtic definit en l'apartat V, i tenint en compte un cost de construcció de 525,00 €/ m2 (segons el mètode del pressupost de referència del Col·legi d'arquitectes justificació segons **annex II**) obtenim el següent valor de repercussió de sòl urbanitzat:

$$(1.040,38 / 1,4) - 525,00 = 218,13 \text{ €/m}^2$$

A efectes de valoració es computa l'edificabilitat màxima resultant de l'aplicació dels paràmetres de planejament. En aquest cas es considera el següent sostre edificable:

Sup. Parcel·la: 20.564,50 m².

Sostre total: 41.129,00 m²/ sostre

$$41.129,00 \text{ m}^2 * 218,13 \text{ €/ m}^2 = 8.971.468,77 \text{ €}$$

3.8 VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT

En aquest cas haurem de realitzar dos càlculs, un per les parcel·les amb front al Carrer Joventut que considerem l'ús comercial i la resta de la superfície amb ús industrial, considera'n la parcel·la mínima de 1.600 m² i amb 1 establiment cada 800 m² de parcel·la i un segon considerant tota la parcel·la amb ús industrial amb establiments cada 800 m²

Per calcular el valor del **sòl comercial**, s'ha partit de l'anàlisi dels locals en venda en el municipi, actualitzant el seu valor a nou en funció de l'antiguitat de les mostres, per després, mitjançant el mètode del valor residual, descomptar el cost de construcció actual d'aquest tipus d'edificació i

obtenir el valor de repercussió del sòl. Les mostres són les que es descriuen en les fitxes de l'**annex I** a la present valoració:

SITUACIÓ	PREU (eur)	SUP (m²)	PREU (€/m²)
Carretera de sta. Creu de calafell,9	1.400.000,00	2025	691,36
Vinyets-Moli vell	1.250.000,00	1715	728,86
Antonio Machado (viladecans)	125.500,00	190	660,53
Casablanca	106.000,00	126	841,27
Didac Priu - Sant Boi	209.000,00	166	1.259,00
Plaça Catalunya-Vinyents	325.500,00	350	930,00

Aplicant els coeficients d'antiguitat i estat de conservació establerts pel Reglament de valoracions de la Llei de sòl, obtenim el valor a nou que ens permetrà aplicar el mètode del valor residual:

	antiguitat (anys)	estat de conservació	% antiguitat	coef. B	coef F*	1-B*F	Coef Rigidesa **	Valor (€/m² a Nou)
7	44	normal	100%	1	0,4	0,6000	1,00	1.152,26
8	39	normal	100%	1	0,4	0,6000	1,00	1.214,77
9	14	normal	40%	0,28	0,4	0,8880	1,00	743,84
10	27	normal	77%	0,1715	0,4	0,9314	1,00	903,23
11	27	normal	100%	0,1715	0,4	0,9314	0,90	1.216,56
12	13	normal	37%	0,2535	0,4	0,8986	1,00	1.034,94
								1.044,27

S'ha considerat un coeficient de rigidesa a la demanda, en funció de la localització i de les característiques específiques de la mostra. Aquest coeficient és de 1,00 quan la mostra té, a efectes de demanda, una situació similar a la finca que estem valorant, 0,90 quan està propera al centre, on es detecta la principal activitat comercial, i 0,95 quan està en una situació intermitja, més allunyada del centre però en un entorn industrial amb notable demanda comercial. Com que es tracta d'un coeficient multiplicador referit a la mostra que es valora, és igual a 1 quan la mostra té una situació similar a la que és objecte de valoració, i minora les mostres situades en emplaçaments més valorats, per fer els preus comparables.

D'aquestes mostres obtenim un preu mig de 1.044.27 €/m² de sostre industrial. Aplicant el mètode del valor residual estàtic definit en l'apartat V, i tenint en compte un cost de construcció de 625 €/ m² (segons el mètode del pressupost de referència del Col·legi d'arquitectes justificació segons **annex II**) obtenim el següent valor de repercussió de sòl urbanitzat:

$$\text{Sol comercial } (1.044,27 / 1,4) - 625,00 = 120,91 \text{ €/m}^2$$

Per calcular el valor del **sòl industrial** establiments 800 m², s'ha partit de l'anàlisi dels establiments en venda en el municipi, actualitzant el seu valor a nou en funció de l'antiguitat de les mostres, per després, mitjançant el mètode del valor residual, descomptar el cost de construcció actual d'aquest tipus d'edificació i obtenir el valor de repercussió del sòl. Les mostres són les que es descriuen en les fitxes de l'**annex I** a la present valoració

	situació	preu	sup	preu(m2)
1	Araba, 11 Sant Boi	350.000,00	450	777,78
2	Castello	600.000,00	719	834,49
3	Casablanca, Andorra 9A	499.000,00	600	831,67
4	Pol.Ind Can calderon Avda Marina 50C	860.000,00	910	945,05
5	Pol Ind Fonollar	800.000,00	860	930,23
6	Camps Blancs-Andorra Sant Boi	790.000,00	884	893,67

Aplicant els coeficients d'antiguitat i estat de conservació establerts pel Reglament de valoracions de la Llei de sòl, obtenim el valor a nou que ens permetrà aplicar el mètode del valor residual:

antiguitat	estat de conservacio	%antiguitat	coef. B	coef F*	1-B*F	Coef Rigidesa	Valor (€/m2 a Nou)
44	regular	100%	1	0,4	0,6000	0,9	1.166,67
29	regular	83%	0,7955	0,4	0,6818	0,9	1.101,56
20	regular	57%	0,5303	0,4	0,7879	1	1.055,58
24	normal	69%	0,5831	0,4	0,7668	0,9	1.109,28
30	normal	86%	0,7998	0,4	0,6801	1	1.367,83
23	normal	66%	0,5478	0,4	0,7809	0,95	1.087,21
							1.148,02

D'aquestes mostres obtenim un preu mig de 1.148,02 €/m² de sostre industrial. Aplicant el mètode del valor residual estàtic definit en l'apartat V, i tenint en compte un cost de construcció de 594 €/ m² (segons el mètode del pressupost de referència del Col·legi d'arquitectes justificació segons **annex II**) obtenim el següent valor de repercussió de sòl urbanitzat:

$$\begin{aligned} &\text{Sol industrial (parc.800 m}^2\text{)} \\ &(1.148,02/ 1,4) - 594,00 = 226,01 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Com se observa el valor de sol amb us de establiments de 800 m² es superior al valor de sol comercial, per tant l'aprofitament del planejament vigent es calcularà per el sostre total industrial.

Sostre total: 41.129,00 m² sostre

$$41.129,00 \text{ m}^2 * 226,01 \text{ €/ m}^2 = 9.299.266,90 \text{ €}$$

3.9 Increment d'aprofitament

Comparant el valor de la finca inicial, atenent al planejament vigent, amb el valor de la finca resultant de la proposta de Modificació del PGM, obtenim:

- Aprofitament segons planejament vigent: 9.299.266,90 €
- Aprofitament segons planejament anterior: 8.971.468,77 €
- **Increment d'aprofitament: 327.798,13 €**

Per tant, podem concloure que es produeix un increment d'aprofitament de **327.798,13 €** respecte el planejament anterior.

3.10 Cessió d'aprofitament

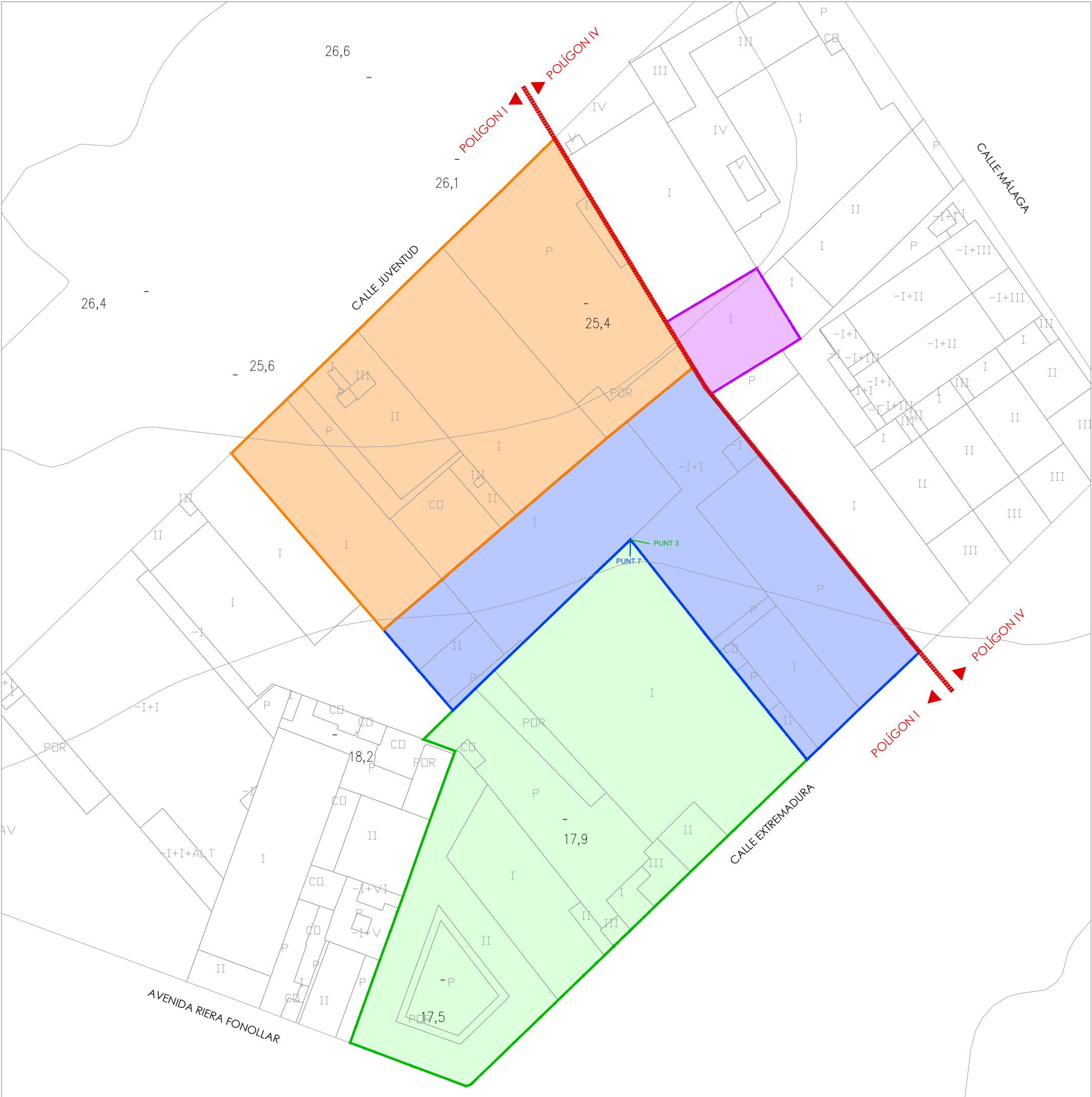
Atès que, tal com s'ha justificat, la modificació puntual de planejament comporta un increment d'aprofitament, d'acord amb l'article 43.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010), modificat per la Llei 3/2012, cal cedir un 10% de l'increment d'aprofitament a l'Ajuntament.

La cessió d'aprofitament a l'administració actuant serà de: **327.798,13 € x 0,10 = 32.779 €**

4 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

S'adjunten PLÀNOLS relatius a aquest Projecte.

Sant Boi de Llobregat a 5 de Desembre de 2.019



QUADRE DE SUPERFÍCIES	
POLÍGON I	
FINCA 36.508	7.057,82 m2
FINCA 36.510	5.449,15 m2
FINCA 6.542	8.057,53 m2
TOTAL POL. I	20.564,50 m2

QUADRE DE SUPERFÍCIES	
POLÍGON IV	
FINCA 36.510	588,22 m2
PORCIÓ SEGREGADA	
TOTAL POL. IV	588,22 m2



ED Enginyeria

Arbóreu 143, 1^{er} 08034 Barcelona

Tel. 933 63 79 ad Fax. 933 63 79 ad

www.edenginyeria.com

projecte

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL
POLÍGON I DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA
URBANA DE LES PARCEL·LES INCLOSES
A L'UTILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA
JOVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I
DE LA RIERA DEL FONOLLAR.

promotor

REYDE,S.A.

revisió

redacció

LLUÍS ANDREU ESPINÓS BLANCH
Arquitecte col·l. 26.946

plànol

TOPOGRÀFIC.

DN A1 al: 1/250 DN A3 al: 1/1000

referència

ED-11081

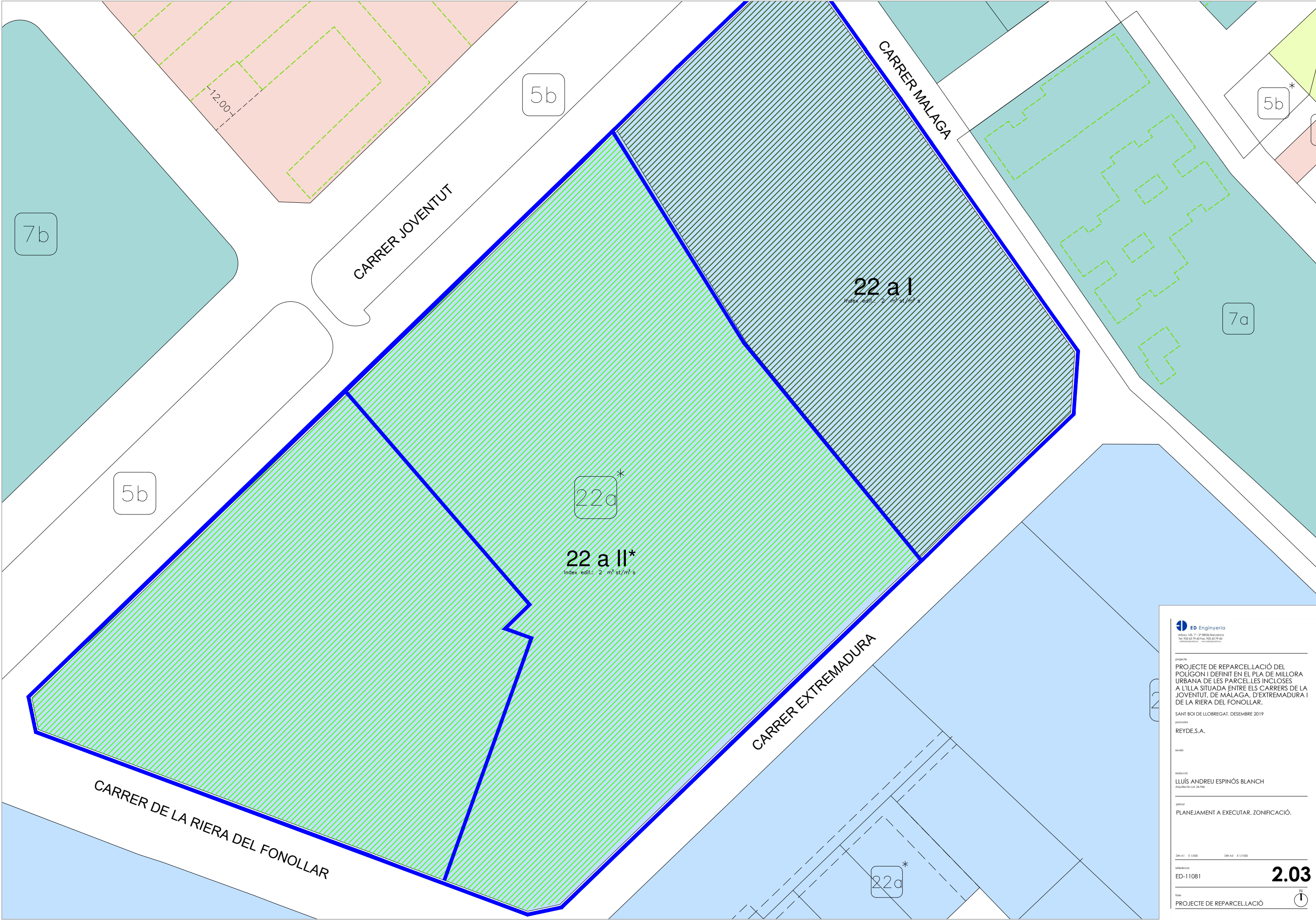
data

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

2.02

N







ED Enginyeria
Arbós 143, 1^a - 2^a 08036 Barcelona
Tel. 932 43 79 40 Fax. 932 43 79 46
info@edenginyeria.es www.edenginyeria.es

projecte

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL
POLÍGON I DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA
URBANA DE LES PARCEL·LES INCLOSES
A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA
JOVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I
DE LA RIERA DEL FONOLLAR.

SANT BOI DE LLOBREGAT, DESEMBRE 2019

promotor

REYDE.S.A.

revisió

redacció

LLUÍS ANDREU ESPINÓS BLANCH
Arquitecte col. 26.846

plànol

PLANEJAMENT A EXECUTAR. ZONIFICACIÓ.

DN/A1 E 1/500 DN/A3 E 1/1000

referència

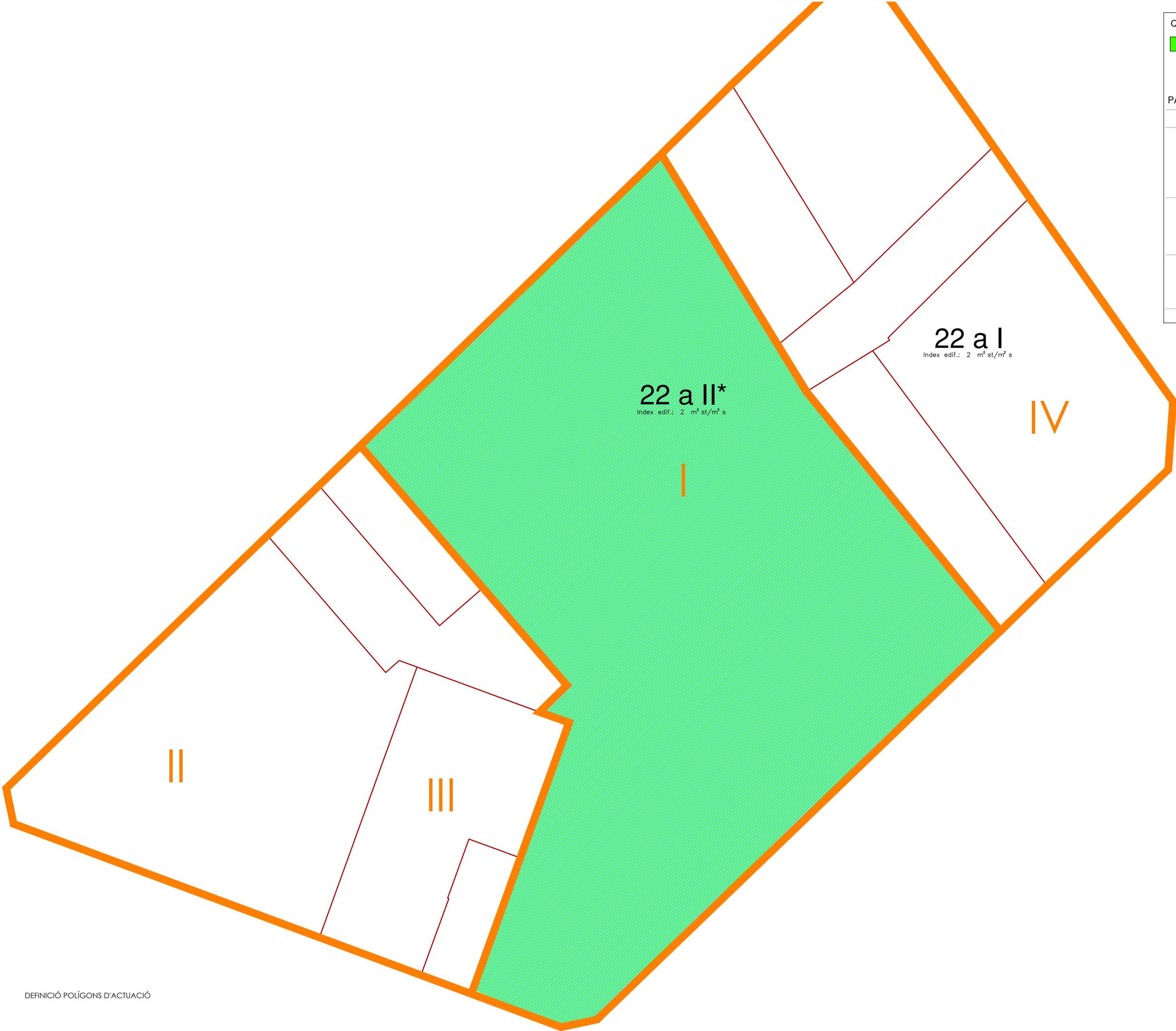
ED-11081

lloc

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

2.03

N



QUALIFICACIÓ	
	22 a II*
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ PLANEJAMENT PROPOSAT	
22 a II*	PARÀMETRES ESPECÍFICS
TIPUS D'ORDENACIÓ	
EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES	
ALINEACIÓ A VIAL	
PARCEL·LA	
SUPERFÍCIE MÍNIMA 1600 m2	
AMPLE MÍNIM 16 m	
FONS MÍNIM 30 m	
EDIFICACIÓ	
OCUPACIÓ MÀXIMA 90%	
EDIFICABILITAT 2 m2st/m2sòl	
ARM 16 m (PB+3)	
PLANEJAMENT VIGENT / QUALIFICACIÓ DEL SÒL E 1/1000	

DEFINICIÓ POLÍGONS D'ACTUACIÓ

ED Enginyeria

Adreça: 143, 1^a - 2^a planta Barcelona

Tel: 933 63 79 60 Fax: 933 63 79 60

ed@edenginyeria.es www.edenginyeria.es

projecte

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA URBANA DE LES PARCEL·LES INCLOSES A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA JOVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I DE LA RIERA DEL FONOLLAR.

SANT BOI DE LLOBREGAT, DESEMBRE 2019

promotor

REYDE.S.A.

revisió

redacció

LLUÍS ANDREU ESPINÓS BLANCH

Arquitecte col. 26.946

plànol

PLANEJAMENT A EXECUTAR. ORDENACIÓ.

OR: A1 E 1/500

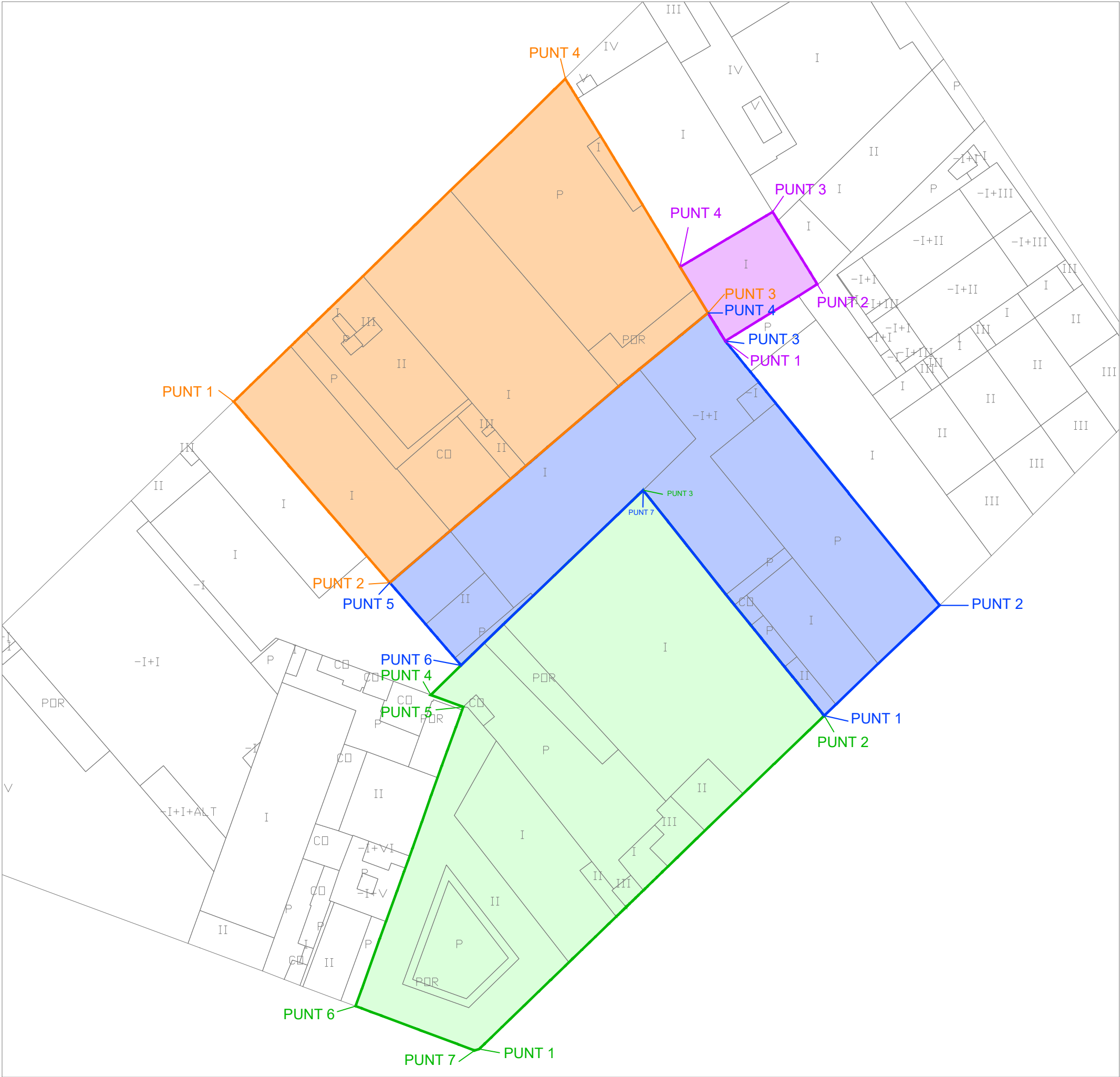
OR: A3 E 1/1000

referència

ED-11081

total

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ



FINCA 36.510

COORDENADES UTM 31/ETRS89		
ENTITAT	COORDENADA X	COORDENADA Y
PUNT 1	X=419.436	Y=4.575.989
PUNT 2	X=419.465	Y=4.576.017
PUNT 3	X=419.411	Y=4.576.084
PUNT 4	X=419.407	Y=4.576.091
PUNT 5	X=419.327	Y=4.576.023
PUNT 6	X=419.345	Y=4.576.002
SUPERFICIE FINCA 35.510- 5.449,15 m2		

FINCA 6.542

COORDENADES UTM 31/ETRS89		
ENTITAT	COORDENADA X	COORDENADA Y
PUNT 1	X=419.349	Y=4.575.905
PUNT 2	X=419.436	Y=4.575.989
PUNT 3	X=419.390	Y=4.576.046
PUNT 4	X=419.337	Y=4.575.994
PUNT 5	X=419.345	Y=4.575.991
PUNT 6	X=419.318	Y=4.575.916
PUNT 7	X=419.348	Y=4.575.905
SUPERFICIE FINCA 6.542- 8.057,53 m2		

FINCA 36.508

COORDENADES UTM 31/ETRS89		
ENTITAT	COORDENADA X	COORDENADA Y
PUNT 1	X=419.287	Y=4.576.068
PUNT 2	X=419.327	Y=4.576.023
PUNT 3	X=419.407	Y=4.576.091
PUNT 4	X=419.371	Y=4576150
SUPERFICIE FINCA 36.508- 7.057,82 m2		

FINCA 36.510- PORCIÓ SEGREGADA

COORDENADES UTM 31/ETRS89		
ENTITAT	COORDENADA X	COORDENADA Y
PUNT 1	X=419.411	Y=4.576.084
PUNT 2	X=419.434	Y=4.576.098
PUNT 3	X=419.423	Y=4.576.116
PUNT 4	X=419.400	Y=4.576.102
SUPERFICIE FINCA 35.510 PORCIÓ - 588,22 m2		

ED Enginyeria
Arbós 143, 1^a 2^a 08034 Barcelona
Tel. 933 63 79 al Fax. 933 63 79 60
www.edenginyeria.com

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL
POLÍGON I DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA
URBANA DE LES PARCEL·LES INCLOSES
A L'UTILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA
JOVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I
DE LA RIERA DEL FONOLLAR.

SANT BOI DE LLOBREGAT, DESEMBRE 2019
promotor
REYDE,S.A.

redacció
LLUÍS ANDREU ESPINÓS BLANCH
Arquitecte cat. 26.946

plànol
FINQUES INICIALS.
POLÍGON I.

referència
ED-11081

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

2.05





FINCA RESULTANT

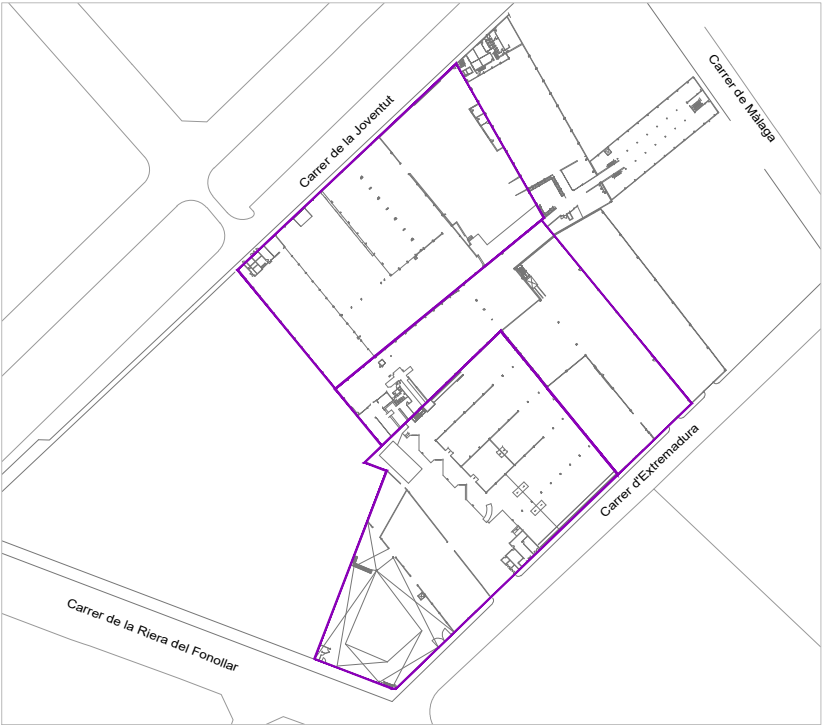
COORDENADES UTM 31/ETRS89		
ENTITAT	COORDENADA X	COORDENADA Y
PUNT 1	X=419.371	Y=4.576.150
PUNT 2	X=419.287	Y=4.576.068
PUNT 3	X=419.345	Y=4.576.002
PUNT 4	X=419.337	Y=4.575.994
PUNT 5	X=419.345	Y=4.575.991
PUNT 6	X=419.318	Y=4.575.916
PUNT 7	X=419.348	Y=4.575.905
PUNT 8	X=419.349	Y=4.575.905
PUNT 9	X=419.465	Y=4.576.017
PUNT 10	X=419.411	Y=4.576.084
SUPERFICIE FINCA RESULTANT- 20.564,50 m2		

CARRER DE LA RIERA DEL FONOLLAR



CARRER DE LA RIERA DEL FONOLLAR CANTONADA AMB JOVENTUT

CARRER DE LA RIERA DEL FONOLLAR CANTONADA AMB EXTREMADURA



CARRER DE LA JOVENTUT



CARRER DE LA JOVENTUT CANTONADA AMB MÀLAGA

CARRER DE LA JOVENTUT CANTONADA AMB RIERA DEL FONOLLAR

CARRER DE MÀLAGA



CARRER D'EXTREMADURA CANTONADA AMB MÀLAGA

CARRER DE MÀLAGA CANTONADA AMB JOVENTUT

CARRER D'EXTREMADURA



CARRER D'EXTREMADURA CANTONADA AMB RIERA DEL FONOLLAR

CARRER D'EXTREMADURA CANTONADA AMB MÀLAGA

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	1
Adreça:	C/. Andorra amb Biscaia
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	2.375m²	Antiguitat:	2015
Preu:	1.950.000€	Preu/m² construït:	821€/m²
Altres consideracions	Font: http://catala.habitaclia.com Actualitzat Maig 2019		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	2
Adreça:	Vinyets-Molí Vell
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	3.748m ²	Antiguitat:	2017
Preu:	5.000.000,00€	Preu/m ² construït:	1.334€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.fotocasa.es/ Preu Actualitzat Juny 2019		



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	3
Adreça:	Avinguda Torre de la Vila, 67
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	1.660 m ²	Antiguitat:	1990
Preu:	990.000,00€	Preu/m ² construït:	596€/m ²
Altres consideracions	Font: http://www.fotocasa.es/ Actualitzat Juliol 2019		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	4
Adreça:	Josep Castell i Garraf
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	1.425m ²	Antiguitat:	1969
Preu:	1.000.000€	Preu/m ² construït:	720€/m ²
Altres consideracions	Font http://casas.trovit.es Actualitzat Juny de 2019		

Situació



Fotografies:

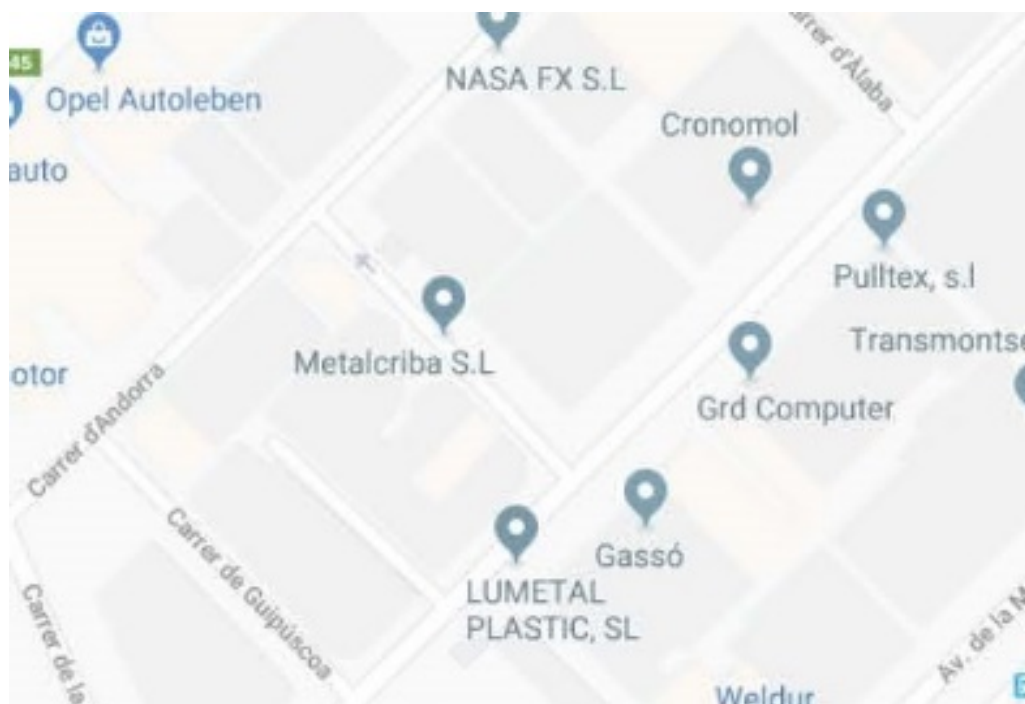


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	5
Adreça:	Carrer de Múrcia,19
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	2330m ²	Antiguitat:	2017
Preu:	1.900.000€	Preu/m ² construït:	815€/C
Altres consideracions	Font http://www.fotocasa.es/ Actualitzat Febrer 2015		

Situació



Fotografies:

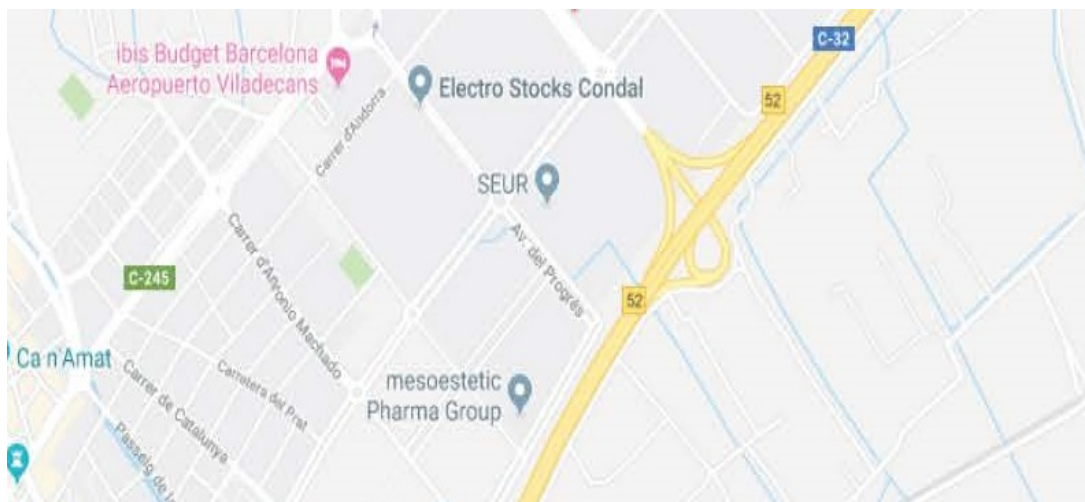


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

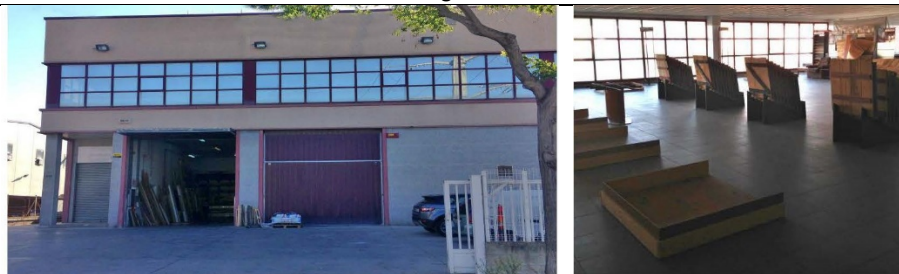
Mostra núm.:	6
Adreça:	C-32 P.I. Can Caleron
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	2256m ²	Antiguitat:	1994
Preu:	1.994.304€	Preu/m ² construït:	884€
Altres consideracions	Font http://www.forcadell.com Actualitzat Agost 2019		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	1
Adreça:	Carrer Àraba, 11
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	450m ²	Antiguitat:	1975
Preu:	350.000€	Preu/m ² construït:	778€/m ²
Altres consideracions	Font http://catala.habitaclia.com ACTUALITZAT JUNY 2019		

Situació



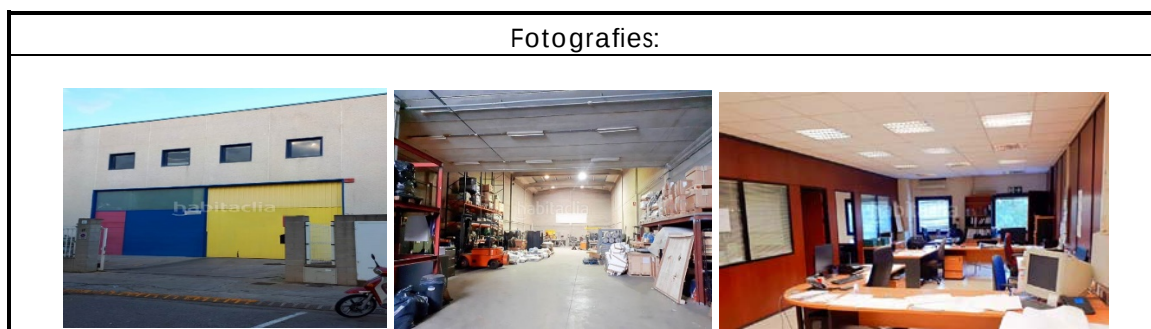
Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	2
Adreça:	Castelló
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	719m ²	Antiguitat:	1990
Preu:	600.000€	Preu/m ² construït:	834€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.totocasa.com		



Mostra núm.:	1
Adreça:	C/. Andorra amb Biscaia
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	2.375m ²	Antiguitat:	2015
Preu:	1.950.000€	Preu/m ² construït:	821€/m ²
Altres consideracions	Font: http://cata.habitaclia.com Actualitzat Maig 2019		

Situació



Fotografies:



Mostra núm.:	2
Adreça:	Vinyets-Molí Vell
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	3.748m ²	Antiguitat:	2017
Preu:	5.000.000,00€	Preu/m ² construït:	1.334€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.fotocasa.es/ Preu Actualitzat Juny 2019		



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	3
Adreça:	Avinguda Torre de la Vila, 67
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	1.660 m ²	Antiguitat:	1990
Preu:	990.000,00€	Preu/m ² construït:	596€/m ²
Altres consideracions	Font: http://www.fotocasa.es/ Actualitzat Juliol 2019		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	4
Adreça:	Josep Castell i Garraf
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	1.425m ²	Antiguitat:	1969
Preu:	1.000.000€	Preu/m ² construït:	720€/m ²
Altres consideracions	Font http://casas.trovit.es Actualitzat Juny de 2019		

Situació



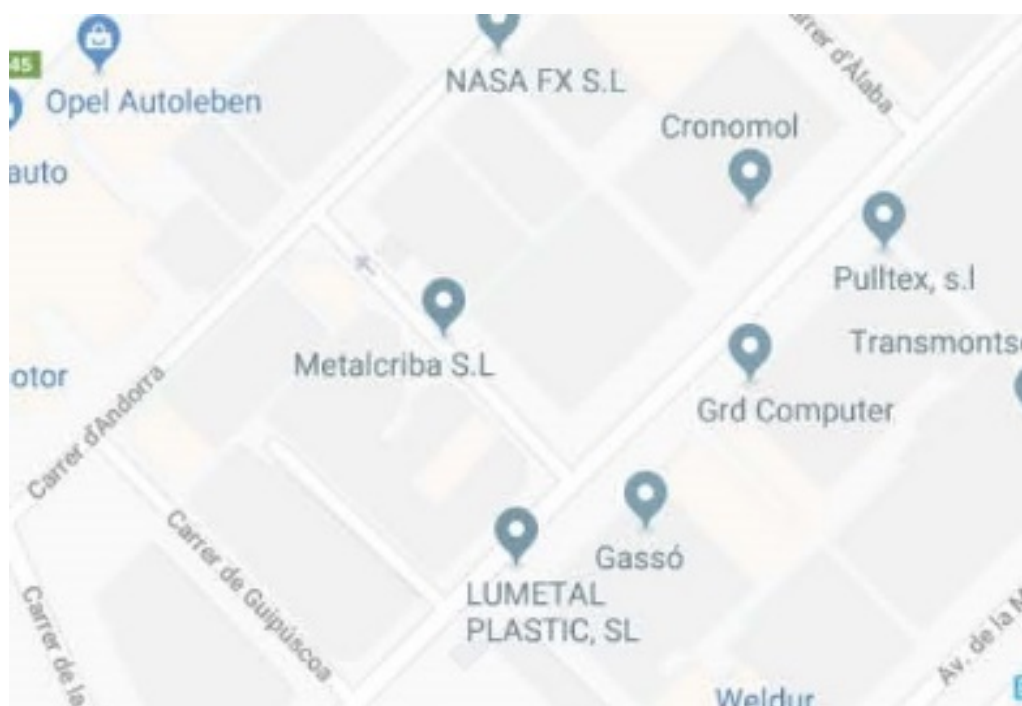
Fotografies:



Mostra núm.:	5
Adreça:	Carrer de Múrcia,19
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	2330m ²	Antiguitat:	2017
Preu:	1.900.000€	Preu/m ² construït:	815€/C
Altres consideracions	Font http://www.fotocasa.es/ Actualitzat Febrer 2015		

Situació



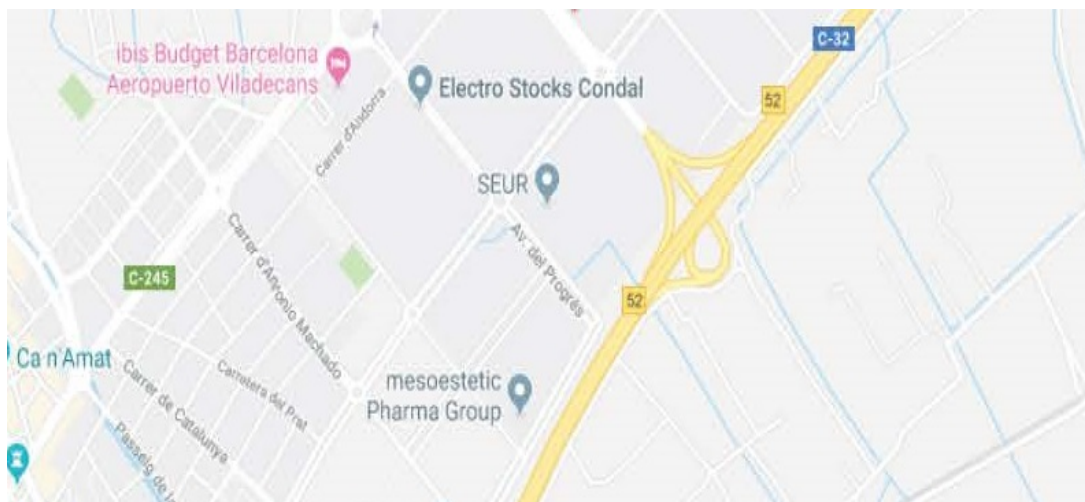
Fotografies:



Mostra núm.:	6
Adreça:	C-32 P.I. Can Caleron
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Gran

Superfície Construïda:	2256m ²	Antiguitat:	1994
Preu:	1.994.304€	Preu/m ² construït:	884€
Altres consideracions	Font http://www.forcadell.com Actualitzat Agost 2019		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	1
Adreça:	Carrer Àraba, 11
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	450m ²	Antiguitat:	1975
Preu:	350.000€	Preu/m ² construït:	778€/m ²
Altres consideracions	Font http://catala.habitacalia.com ACTUALITZAT JUNY 2019		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

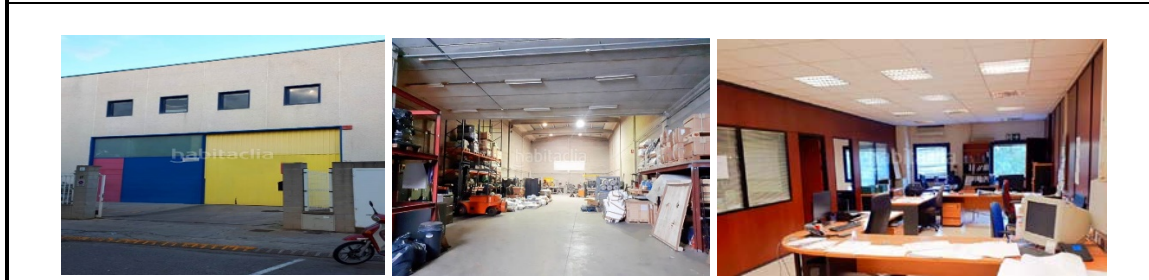
Mostra núm.:	2
Adreça:	Castelló
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	719m ²	Antiguitat:	1990
Preu:	600.000€	Preu/m ² construït:	834€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.totocasa.com		

Situació

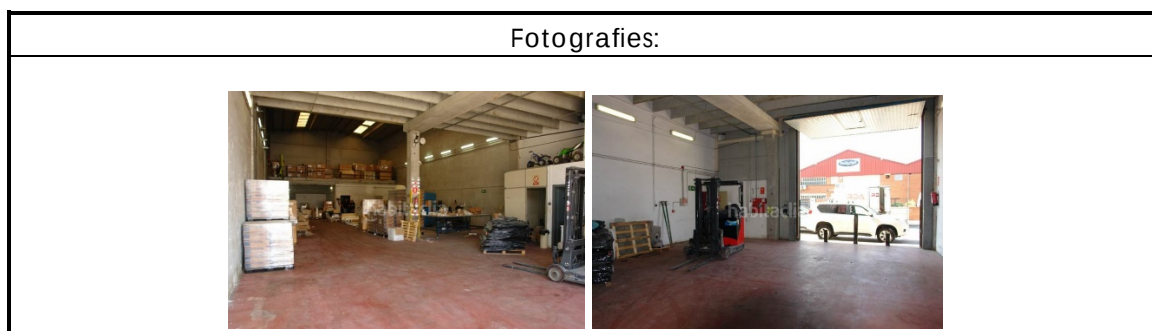


Fotografies:



Mostra núm.:	3
Adreça:	Casablanca
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	600m ²	Antiguitat:	1999
Preu:	499.000€	Preu/m ² construït:	832€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.totocasa.com		



Mostra núm.:	4
Adreça:	Pol. Ind. Can Calderon
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	910m ²	Antiguitat:	1995
Preu:	860.000€	Preu/m ² construït:	945,05€/m ²
Altres consideracions	Font http://catala.habitaclia.com		

Situació



Fotografies:



Mostra núm.:	5
Adreça:	Pol. Ind. Fonollar
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	860m ²	Antiguitat:	1989
Preu:	800.000€	Preu/m ² construït:	930€/m ²
Altres consideracions	Font http://cata.habitacalia.com		

Situació

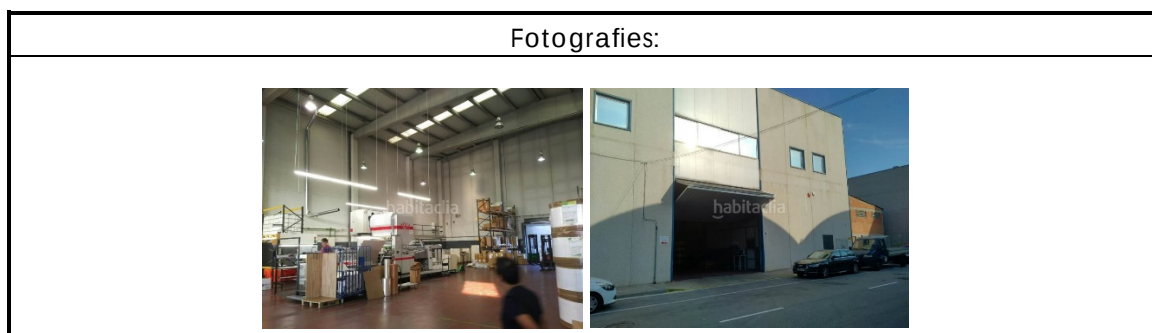


Fotografies:



Mostra núm.:	6
Adreça:	Camps Blancs – Carrer Andorra
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	884m²	Antiguitat:	1996
Preu:	790.000€	Preu/m² construït:	894€/m²
Altres consideracions	Font http://catala.habitacalia.com		



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

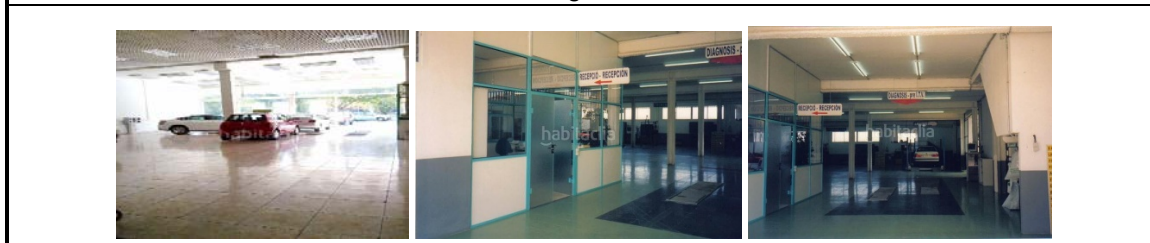
Mostra núm.:	1
Adreça:	Carretera de la Santa Creu de Calafell, 9
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	2.025m ²	Antiguitat:	1975
Preu:	1.400.000€	Preu/m ² construït:	691€/m ²
Altres consideracions	Font: http://www.milanuncios.com/ ACTUALITZAT JUNY 2019		

Situació



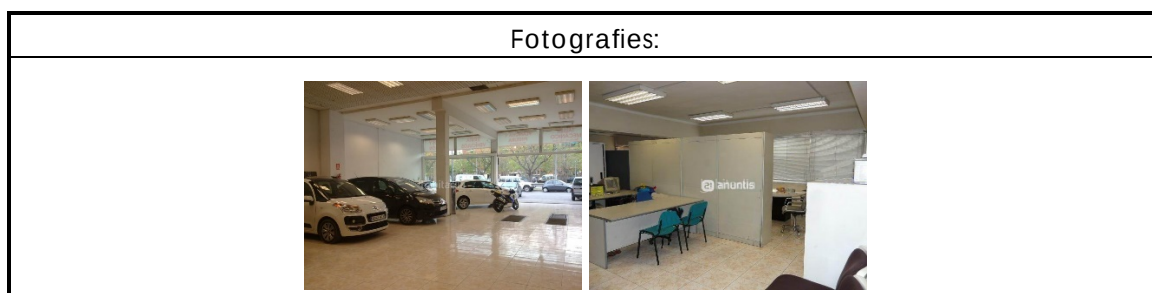
Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	2
Adreça:	Vinyets - Molí Vell
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Comercial

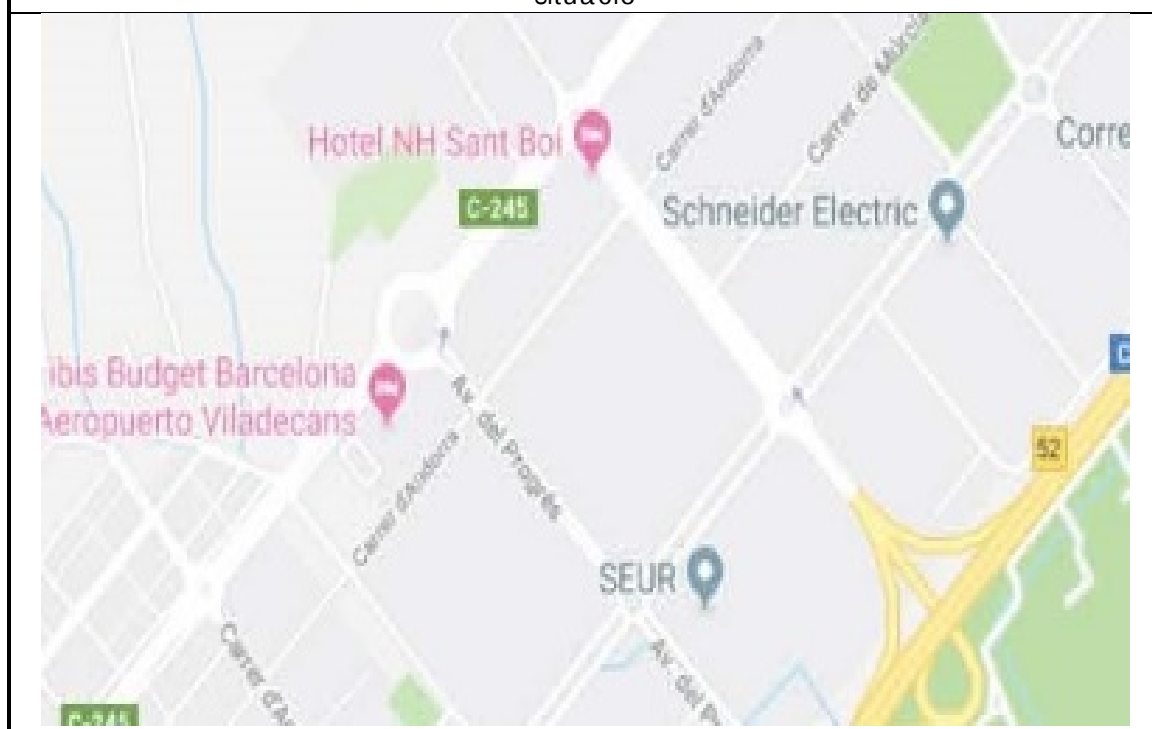
Superfície Construïda:	1.715m ²	Antiguitat:	1980
Preu:	1.250.000€	Preu/m ² construït:	729m ²
Altres consideracions	Font catala.habitacalia.com Preu actualitzat Febrer 2019		



Mostra núm.:	3
Adreça:	Antonio Machado
Municipi:	Viladecans
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	190m ²	Antiguitat:	2005
Preu:	125.500€	Preu/m ² construït:	661€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.idealista.com/ Actualitzat juny 2019		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	4
Adreça:	Casablanca
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	126m ²	Antiguitat:	1992
Preu:	106.000€	Preu/m ² construït:	841€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.idealista.com Actualitzat juny 2019		



Mostra núm.:	5
Adreça:	Dídac Priu
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	166 m ²	Antiguitat:	1992
Preu:	209.000 €	Preu/m ² construït:	1.259€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.totocasa.com ACTUALITZAT OCTUBRE 2019		



Mostra núm.:	6
Adreça:	Plaça Catalunya - Vinyets
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	350m ²	Antiguitat:	2000
Preu:	325.500€	Preu/m ² construït:	930€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.idealista.com/ ACTUALITZAT SETEMBRE 2019		

Situació



Fotografies:



ANNEX II

COST CONSTRUCCIÓ

Per calcular el valor de construcció (Vc) , utilitzarem el mètode de referencia del col·legi d'arquitectes afegint les despeses que es detallen a continuació:

Les despeses general del contractista	13,00%
Benefici industrial del contractista	6,00%
Control de qualitat	1,00%
Control de seguretat i salut	2,00%
Escomeses	1,50%
Honoraris de tota mena de projecte, direcció	13,00%
Impostos i taxes per llicències d'obres i 1 ocupació	5,50%
Inspeccions tècniques externes	2,00%
Aranzels i impostos no recuperables	4,00%
Assegurances RC, desenal, etc.	4,00 %
Despeses generals i de gestió d'obra	3,00 %
Total despeses	55,00%

Per calcular el valor d'execució partim del mòdul bàsic (504 €/m²) de referència del col·legi d'arquitectes, corregit pels coeficients de situació geogràfica **Cg**=1,00 per la zona de Barcelona i Àrea metropolitana), de tipologia del treball, **Ct** =1,00 per edificis entre mitgeres i 1,20 per edifici aïllat, nivell mitjà d'equipament i acabats **Cq** =0,80 nivell inferior a l'estàndard d'ús (aplicable a locals, naus, i magatzems sense ús definit, Usos **Cu**=1,20 Plantes altes per a locals sense ús específic, i 0,70 Magatzems i naus industrials amb llums > 12m i

Valors de Construcció:	Md	cg	ct	cq	Cu	Preu/m ²	despeses	Preu/m ²
Comercial	504,00	1	1	0,8	1	403,20	1,55	625,00
Local Industrial > 2500	504,00	1	1,2	0,8	0,7	338,69	1,55	525,00
local Industrial 800 m ²	504,00	1	1	0,8	0,95	383,04	1,55	594,00

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

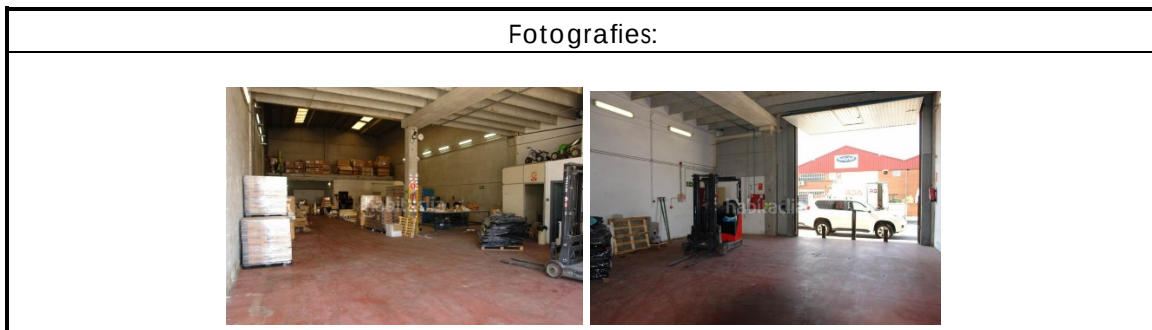
Mostra núm.:	3
Adreça:	Casablanca
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	600m ²	Antiguitat:	1999
Preu:	499.000€	Preu/m ² construït:	832€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.totocasa.com		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	4
Adreça:	Pol. Ind. Can Calderon
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	910m ²	Antiguitat:	1995
Preu:	860.000€	Preu/m ² construït:	945,05€/m ²
Altres consideracions	Font http://catala.habitaclia.com		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	5
Adreça:	Pol. Ind. Fonollar
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	860m ²	Antiguitat:	1989
Preu:	800.000€	Preu/m ² construït:	930€/m ²
Altres consideracions	Font http://catala.habitaclia.com		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

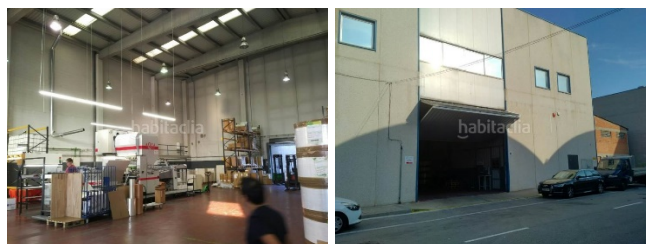
Mostra núm.:	6
Adreça:	Camps Blancs – Carrer Andorra
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Industrial Petita

Superfície Construïda:	884m ²	Antiguitat:	1996
Preu:	790.000€	Preu/m ² construït:	894€/m ²
Altres consideracions	Font http://catala.habitacalia.com		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	1
Adreça:	Carretera de la Santa Creu de Calafell, 9
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	2.025m ²	Antiguitat:	1975
Preu:	1.400.000€	Preu/m ² construït:	691€/m ²
Altres consideracions	Font: http://www.milanuncios.com/ ACTUALITZAT JUNY 2019		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	2
Adreça:	Vinyets - Molí Vell
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	1.715m ²	Antiguitat:	1980
Preu:	1.250.000€	Preu/m ² construït:	729m ²
Altres consideracions	Font catala.habitaclia.com Preu actualitzat Febrer 2019		

Situació



Fotografies:

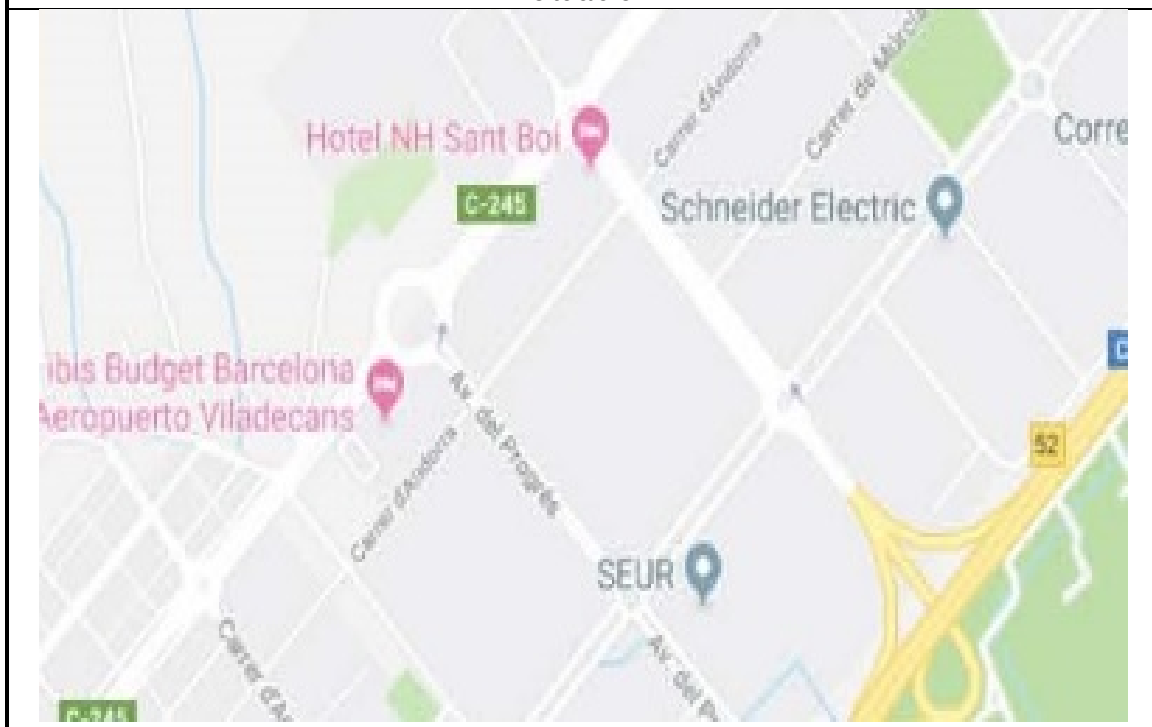


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	3
Adreça:	Antonio Machado
Municipi:	Viladecans
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	190m ²	Antiguitat:	2005
Preu:	125.500€	Preu/m ² construït:	661€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.idealista.com/ Actualitzat juny 2019		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	4
Adreça:	Casablanca
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	126m ²	Antiguitat:	1992
Preu:	106.000€	Preu/m ² construït:	841€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.idealista.com Actualitzat juny 2019		

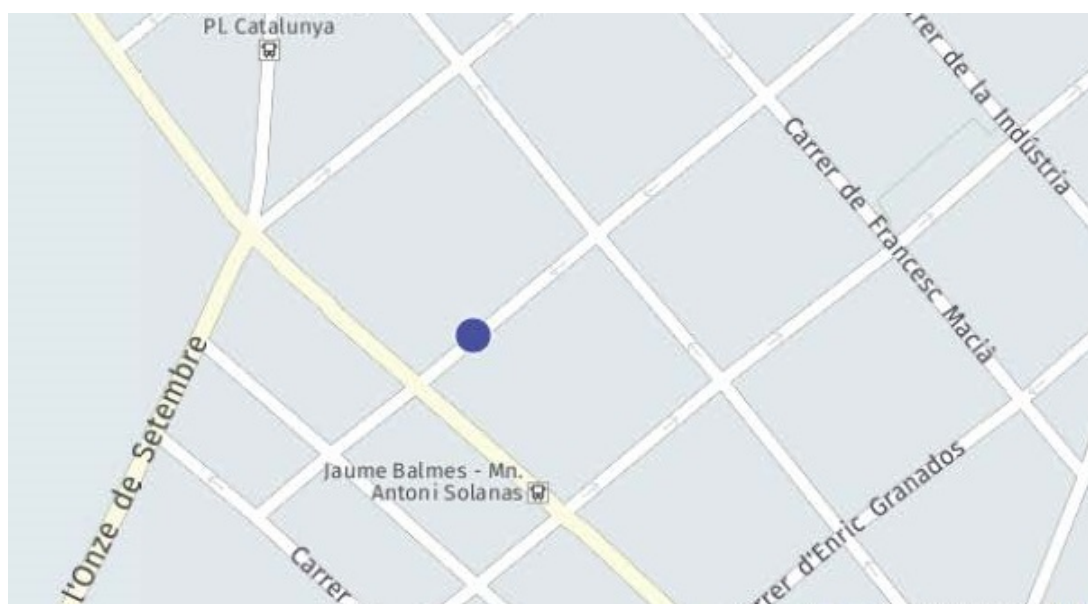


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	5
Adreça:	Dídac Priu
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	166 m ²	Antiguitat:	1992
Preu:	209.000 €	Preu/m ² construït:	1.259€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.totocasa.com ACTUALITZAT OCTUBRE 2019		

Situació



Fotografies:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mostra núm.:	6
Adreça:	Plaça Catalunya - Vinyets
Municipi:	Sant Boi de Llobregat
Ús:	Comercial

Superfície Construïda:	350m ²	Antiguitat:	2000
Preu:	325.500€	Preu/m ² construït:	930€/m ²
Altres consideracions	Font http://www.idealista.com/ ACTUALITZAT SETEMBRE 2019		

Situació



Fotografies:



ANNEX II . JUSTIFICACIÓ VALOR CONSTRUCCIÓ PLANEJAMENT ANTERIOR

ANNEX II

COST CONSTRUCCIÓ

Per calcular el valor de construcció (Vc) , utilitzarem el mètode de referencia del col·legi d'arquitectes afegint les despeses que es detallen a continuació:

Les despeses general del contractista	13,00%
Benefici industrial del contractista	6,00%
Control de qualitat	1,00%
Control de seguretat i salut	2,00%
Escomeses	1,50%
Honoraris de tota mena de projecte, direcció	13,00%
Impostos i taxes per llicències d'obres i 1 ocupació	5,50%
Inspeccions tècniques externes	2,00%
Aranzels i impostos no recuperables	4,00%
Assegurances RC, desenal, etc.	4,00 %
Despeses generals i de gestió d'obra	3,00 %
Total despeses	55,00%

Per calcular el valor d'execució partim del mòdul bàsic (504 €/m²) de referència del col·legi d'arquitectes, corregit pels coeficients de situació geogràfica **Cg**=1,00 per la zona de Barcelona i Àrea metropolitana), de tipologia del treball, **Ct** =1,00 per edificis entre mitgeres i 1,20 per edifici aïllat, nivell mitjà d'equipament i acabats **Cq** =0,80 nivell inferior a l'estàndard d'ús (aplicable a locals, naus, i magatzems sense ús definit, Usos **Cu**=1,20 Plantes altes per a locals sense ús específic, i 0,70 Magatzems i naus industrials amb llums > 12m i

Valors de Construcció:	Md	cg	ct	cq	Cu	Preu/m ²	despeses	Preu/m ²
Comercial	504,00	1	1	0,8	1	403,20	1,55	625,00
Local Industrial > 2500	504,00	1	1,2	0,8	0,7	338,69	1,55	525,00
local Industrial 800 m ²	504,00	1	1	0,8	0,95	383,04	1,55	594,00

ANNEX III . DADES CADASTRALS I REGISTRALS

Información Registral expedida por :

MARIA CONSOLACION VIEITEZ DE PRADO

Registrador de la Propiedad de SANT BOI DE LLOBREGAT
Mossèn Jacint Verdaguer, 58- SANT BOI DE LLOBREGAT
Tlf. 936614054

correspondiente a la solicitud formulada por:

JOSE LUIS RAGA LLEIDA

con DNI/CIF: 36465884M

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

IDENTIFICADOR DE SOLICITUD: Z18TZ3
(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)



Fecha 19/12/2019

CRU: 08102000139727

Finca: 6542 de Sant Boi Llobregat

DATOS REGISTRALES

Tomo 1234 Libro 664 Folio 178

DESCRIPCION

URBANA. Porción de terreno en el paraje Salas y Riera del Fonollar, de Sant Boi de Llobregat, calificado como terreno en zona de Gran Industria, que mide exactamente ocho mil cuarenta y tres metros y ochenta y siete decímetros cuadrados, equivalentes a 202.903'09 palmos, también cuadrados, siendo su figura completamente irregular, y teniendo dentro de su perímetro y linderos una NAVE industrial edificada de nuevo que mide exactamente mil ochenta y cuatro metros cincuenta decímetros, de superficie cubierta. El conjunto linda: Norte, en línea recta de 73 metros, tomados a partir de un punto imaginario sito 30 centímetros dentro del muro en contrucción por el linde Oeste, de la finca, con sucesores de M. Salvadó, hoy Reyde, S.A.; Sur, en línea de 33 metros, Riera del Fonollar; Este, en línea recta de 121'55 metros, calle en construcción sobre terreno de los mismos propietarios, hoy calle Extremadura; y Oeste, en línea recta de 45'15 metros, Pablo Solanas Almirall, hoy Reyde, S.A.; en otra línea recta de 29 metros, Eulalia Escanilla Nadal, hoy Reyde, S.A.; en línea quebrada de 9 metros y otra recta de 50 metros con Pedro Fortuny y en otra línea recta de 30 metros con Ramón Huguet. El estado de coordinación gráfica de la descrita finca con el Catastro es: **NO COORDINADA**.

TITULARES ACTUALES

Esta finca consta inscrita a favor de "**Reyde S.A.**", por título de compraventa, mediante escritura otorgada en Madrid, el día diecisiete de Septiembre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario don Angel Sanz Iglesias. Así resulta de la inscripción 3ª, de fecha diecisiete de Diciembre de mil novecientos noventa y seis.

CARGAS:

esta se halla afecta a:

- Una afección fiscal al I.A.J.D. y T.P., autoliquidada.

Sin asientos pendientes

Los datos consignados en la presente nota simple informativa se refieren a la fecha indicada, antes de la apertura del Libro Diario.

ADVERTENCIA

ADVERTENCIAS: Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación 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) A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el



Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



(*) C.S.V. : 20810299DOCE2639

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por :

MARIA CONSOLACION VIEITEZ DE PRADO

Registrador de la Propiedad de SANT BOI DE LLOBREGAT
Mossèn Jacint Verdaguer, 58- SANT BOI DE LLOBREGAT
Tlf. 936614054

correspondiente a la solicitud formulada por :

JOSE LUIS RAGA LLEIDA

con DNI/CIF: 36465884M

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

IDENTIFICADOR DE SOLICITUD: Z18TU5
(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)



Fecha 19/12/2019

CRU: 08102000047367

Finca: 36508 de Sant Boi Llobregat

DATOS REGISTRALES

Tomo 1118 Libro 560 Folio 25

DESCRIPCION

PARCELA A. URBANA. Porción de terreno sito en término municipal de Sant Boi de Llobregat, en el Polígono Industrial de la Riera del Fonollar, que ocupa una superficie aproximada de siete mil doscientos cuatro metros cuadrados, que linda al Norte Oeste, en una longitud de ciento diecinueve metros, con calle Juventud, en una línea de setenta y un metros, con finca segregada en fachada Norte Este; al Sur Este, en una línea de ciento siete metros, con parcela B), resultante de la división, en una longitud de sesenta y un metros cincuenta decímetros con Relaminados Samboyana, Olivo Ariño, y Miguel Rodríguez Corbacho, en fachada Sur Oeste. Dentro de la superficie de esta finca existen construidas las siguientes edificaciones: Dos naves industriales de quinientos noventa y siete metros noventa y dos decímetros cuadrados, cada una, compuestas de planta baja, solamente. Otra nave de solo planta baja, situada aproximadamente en la parte central del viento Norte de la finca total, que ocupa una superficie aproximada de seiscientos ochenta metros cuadrados. Está señalada con el número tres del plano. Su construcción lo es sobre pilares de hormigón, con cubierta sobre viguetas de hormigón y placas de fibrocemento, con planchas aislantes de zinc suspendidas de puentes de hormigón. Su suelo es de hormigón y su cerramiento lo es por el Norte con bloques prefabricados, revocados a dos caras; por el Sur, con ladrillo caravista y edificio número seis del plano; al Este, con la nave número dos del plano; y por el Oeste, pared de media asta y nave número cuatro del plano. Linda Norte, con terreno de la finca, no edificado; al Sur, también con terreno de la finca, y en parte el edificio número seis del plano; al Este, con la nave número dos del plano y siete a) y siete b); y por el Oeste, con la nave número cuatro del plano. Otra nave de solo planta baja, situada aproximadamente en el lindero Oeste de la finca total, que ocupa una superficie aproximada de mil trescientos metros cuadrados. Está señalada con el número cuatro del plano unido. Su construcción lo es sobre pilares de hormigón, con cubierta sobre viguetas de hormigón y placas de fibrocemento, con planchas aislantes de zinc suspendidas de puentes de hormigón, con suelo de hormigón. Su cerramiento lo es por el Norte y Sur, con bloques prefabricados y revocados; al Este, con la nave número tres del plano; y al Oeste, con ladrillo caravista y ventanal. Linda Norte, con terreno de la finca, no edificado; Sur, Industrias Doot, Sociedad Limitada; al Este, con la nave número tres del plano; y al Oeste, con calle. Un edificio destinado a vivienda, compuesto de dos plantas, denominadas planta baja y primera planta, situado pegante a la nave número tres del plano, ocupando una superficie aproximada cada planta de cincuenta y cuatro metros cuadrados. Está señalado con el número seis del plano. Construido sobre pilares y con cerramiento por el Norte y Este, con la nave número tres del plano; y por el Sur, con ladrillo caravista y ventanales en ambas plantas; al Oeste, con bloques de hormigón armado y revocado y está coronado por terraza de hormigón y plaqueta de impermeable. Linda por el Sur, con terreno de la finca total, no edificado; por el Norte y Este, con la nave número tres del plano; y al Oeste, terreno de la finca y después "Industrias Doot, S.L". Edificio fábrica, con frente a la Calle Joventut, compuesto de dos cuerpos, uno destinado a fábrica industrial, con cubierta de terrado y dos plantas, y otro destinado a almacén, con dos plantas y cubierta de uralita, existiendo en la planta inferior del primer cuerpo un garaje de cincuenta y tres metros treinta decímetros cuadrados, y en la planta superior del mismo primer cuerpo, una vivienda con comedor, cocina, aseo y tres dormitorios, para el portero, con una superficie de ochenta y cinco metros cuadrados, ocupando lo edificado una superficie de ochocientos once metros cuadrados. Terreno y edificios forman una sola finca. El estado de coordinación gráfica de la descrita finca con el Catastro es: **NO COORDINADA.**

TITULARES ACTUALES



(*) C.S.V. : 20810299561B3C7B

inscrita a favor de la compañía mercantil "REYDE, SOCIEDAD ANONIMA", a saber:

En cuanto a la finca de que se trata, por división de la registral 36.506, en escritura otorgada en Santander, el veintidós de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario don Manuel Lafuente Mendizabal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

En cuanto a la obra nueva de la finca 36.506, por haberla declarado a sus costas, habiendo adquirido el terreno en méritos de la agrupación practicada a las fincas 13.103, 16.932, 10.013 y 9.651, todo ello en la misma escritura antes citada. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

1) En cuanto a la finca 13.103, en méritos de la agrupación practicada a las siguientes diez designas, que son: I, finca 9.350; II finca, 9.516; III, finca 8.375; IV, finca 7.963; V, finca 9.320; VI, finca 7.525; VII, finca 7.697; VIII, finca 7.157; IX, finca 6.591 y X, finca 6.588, las cuales adquirió, por los títulos siguientes:

I, finca 9.350, al folio 49, del tomo 380, libro 163 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el cuatro de julio de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Pedro Calatayud de Roca. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha nueve de setiembre de mil novecientos sesenta y nueve.

II finca, 9.516, al folio 128, del tomo 381, libro 164 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Sant Boi de Llobregat, el veinticinco de junio de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Luis Clavera. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve.

III, finca 8.375, al folio 111, del tomo 359, libro 155 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el doce de Julio de mil novecientos sesenta y ocho, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha siete de Noviembre de mil novecientos sesenta y ocho.

IV, finca 7.963, al folio 49, del tomo 351, libro 152 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el siete de Diciembre de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha ocho de marzo de mil novecientos sesenta y ocho.

V, finca 9.320, al folio 239, del tomo 377, libro 162 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el diez de Enero de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha uno de Agosto de mil novecientos sesenta y nueve.

VI, finca 7.525, al folio 154, del tomo 339, libro 148 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el seis de Marzo de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintinueve de Mayo de mil novecientos sesenta y siete.

VII, finca 7.697, al folio 16, del tomo 346, libro 150 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el dos de Mayo de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha nueve de Octubre de mil novecientos sesenta y siete.

VIII, finca 7.157, al folio 56, del tomo 332, libro 145 de Sant Boi de Llobregat, en méritos de la agrupación de las fincas 7.155 y 7.156, en escritura otorgada en Barcelona, el trece de Abril de mil novecientos sesenta y cinco, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecientos sesenta y seis. En cuanto a la finca 7.155, al folio 54, del mismo tomo y libro, la adquirió por título de compra a doña Eulalia Escanilla Nadal, en la escritura antes reseñada. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecientos sesenta y seis. Y en cuanto a la finca 7.156, al folio 55 del mismo tomo, la adquirió por compra don Pablo Solanas Almirall, en la escritura antes reseñada. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecientos sesenta y seis.

IX, finca 6.591, al folio 106, del tomo 315, libro 139 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el once de Abril de mil



novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 3ª, de fecha doce de Diciembre de mil novecientos sesenta y nueve.

X, finca 6.588, al folio 101, del tomo 315, libro 139 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el once de Abril de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 3ª, de fecha doce de Diciembre de mil novecientos sesenta y nueve.

2) En cuanto a la finca 16.932, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el diecisiete de Julio de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don Carlos Font, según resulta de su inscripción 2ª, de fecha veintiséis de Marzo de mil novecientos setenta y cuatro; habiendo cambiado su denominación por la actual, en la inscripción 3ª, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco, motivada por una escritura otorgada en Santander, el dos de Diciembre de mil novecientos setenta y siete, ante el Notario don Manuel Lafuente Mendizabal.

3) En cuanto a la finca 10.013, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, ante el Notario don Rafael Herrero de las Heras. Así resulta de su inscripción 4ª, de fecha dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y dos.

4) Y en cuanto a la finca 9.651, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el diecisiete de Febrero de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario don Miguel Tarragona Coromina. Así resulta de su inscripción 5ª, de fecha veinticuatro de Mayo de mil novecientos noventa y tres.

CARGAS:

esta se halla afecta a:

Como procedente de las 7157 y 10013 a una servidumbre de paso, según inscripciones 2ª y 1ª respectivamente.

- Como procedente de la finca 16.932, y como procedente de las fincas 13.103 y 10.013, estas a su vez como procedentes de la finca 7.157, a la SERVIDUMBRE, recíproca de paso para personas y vehículos, en los términos siguientes: "A) para la citada finca 7.157, una porción de la misma que mide ciento veinte metros cuadrados de superficie y está delimitada por un rectángulo, cuyos dos lados mayores son paralelos entre sí, perpendiculares a la calle en proyecto, situada en el linde Oeste de la finca y miden cuarenta y ocho metros de extensión y cuyos otros lados, también paralelos entre sí y a dicha calle, miden dos metros cincuenta centímetros de longitud; es de advertir que de dicha superficie diecisiete metros cuadrados son viales, los cuales están delimitados por un rectángulo de siete metros de base por dos cincuenta metros cuadrados de altura; b) para la finca 10.013, una porción de la misma que mide también ciento veinte metros cuadrados de superficie y está delimitada por un rectángulo que mide cuarenta y ocho metros cuadrados de base por dos metros cincuenta centímetros de altura y está situado lindando a la finca 7.157 comprende también idéntica extensión vial." Así resulta de la inscripción 2ª, de la finca 7.157, y de la inscripción 1ª de la finca 16.932, ambas de fecha cuatro de junio de mil novecientos setenta, motivada por una escritura otorgada en Barcelona, el quince de abril de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili, rectificada por otra autorizada en Barcelona, el doce de enero de mil novecientos setenta, ante el Notario don Jorge Roura, actuando para el protocolo de su compañero don Francisco Virgili.

Sin asientos pendientes

Los datos consignados en la presente nota simple informativa se refieren a la fecha indicada, antes de la apertura del Libro Diario.

ADVERTENCIA

ADVERTENCIAS: Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación 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) A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



{*} C.S.V. : 20810299561B3C7B

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

{*} Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por :

MARIA CONSOLACION VIEITEZ DE PRADO

Registrador de la Propiedad de SANT BOI DE LLOBREGAT
Mossèn Jacint Verdaguer, 58- SANT BOI DE LLOBREGAT
Tlf. 936614054

correspondiente a la solicitud formulada por:

JOSE LUIS RAGA LLEIDA

con DNI/CIF: 36465884M

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO: Investigación para contratación o interposición de acciones

IDENTIFICADOR DE SOLICITUD: Z18TZ8
(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)



Fecha 19/12/2019

CRU: 08102000047374

Finca: 36510 de Sant Boi Llobregat

DATOS REGISTRALES

Tomo 1118 Libro 560 Folio 28

DESCRIPCION

PARCELA B. URBANA. Porción de terreno, sito en término municipal de Sant Boi de Llobregat, en el Polígono Industrial de la Riera del Fonollar, que ocupa una superficie aproximada de seis mil ciento catorce metros catorce decímetros cuadrados, linda al Sur Este, en una longitud de cuarenta metros veinticinco decímetros cuadrados, con Calle Extremadura y asimismo con Sociedad Petrolífera Shell, S.A, en una longitud de sesenta y cuatro metros, en una línea de noventa y cuatro metros cuarenta y cinco decímetros con Reyde, S.A, en fachada Norte Este; al Norte Oeste, en una línea de ciento siete metros, con parcela A) resultante de la división, en una longitud de veinticinco metros cuarenta y seis decímetros, con Relaminados Samboyana, Olivo Ariño y Miguel Rodríguez Corbacho y asimismo con Sociedad Petrolífera Shell, S.A, en setenta y tres metros veintinueve decímetros en fachada Sur Oeste. Dentro de la superficie de esta finca existen construidos los siguientes edificios: Una nave compuesta de solo planta baja, situada aproximadamente a la parte Este de la finca total, que ocupa una superficie aproximada de seiscientos veinte metros cuadrados, esta señalada en el plano con el número 1.b, su construcción lo es sobre pilares de hormigón y su cubierta sobre viguetas de hormigón y placas de fibrocemento, con planchas aislantes de zinc, suspendidas de puentes de hormigón, con suelo de hormigón y su cerramiento es de bloques prefabricados, con revoco a dos caras en sus partes Sur y Este, por el Norte parcialmente y con ladrillo cara vista. En la parte Oeste con la nave número uno del plano, con la que colinda. Linda dicha nave por el Norte, con la nave número dos del plano; Sur, Olivo Ariño, Miguel Rodríguez Corbacho y Relasa; y por el Este, con Sociedad Petrolífera Shell, S.A, y por el Oeste, con la nave número uno del plano. Otra nave situada en el extremo Este de la finca total, destinada a oficinas que ocupa una superficie aproximada de doscientos sesenta metros cuadrados. Esta señalada con el número 1.a) del plano. Es entreplanta de la nave a B), soportada sobre pilares metálicos. Su cerramiento es de media asta y ventanales en sus partes Este y Oeste, coronada por placa de hormigón sobre la que se asientan los albiges de refrigeración. Sus linderos son los mismos que la nave antes descrita. Nave de mil cuatrocientos metros cuadrados, señalada con el número 5 A) en el plano; con una planta sótano, de mil metros cuadrados, señalada en el plano con el número 5 B). La construcción de la nave es de pilares de hormigón armada, con cubierta de placas Diton, suspendidas de vigas de hormigón y encima placa de fibrocemento. Su cerramiento lo es por el Norte, Este y Oeste, con bloques prefabricados, revocado a dos caras y por el Este, con bloques prefabricados, revocado a dos caras y la nave número dos del plano. Sus linderos lo son por todos sus vientos, con terreno de la finca, y además por el Sur, con la nave número dos del plano y Shell, S.A. Edificio de dos plantas, denominadas baja, de una superficie de ciento diez metros cuadrados y planta alta, de una superficie de cien metros cuadrados, está señalado en el plano con los números 7 A) y 7 B) y constituye una prolongación de la nave 5 A. La planta baja está destinada a comedores y consultorio medico y la planta alta a vestuarios. Su cerramiento es por el Norte, y Este, con bloques prefabricados, revocados a dos caras, teniendo ventanales por su parte Norte; y por el Este y Oeste, con las naves señaladas con los números dos y tres del plano, respectivamente. Linda por el Norte, con terreno de la finca; por el Sur, con la nave número dos; al Este, la nave 5 a), y por el Oeste, la nave número tres. Nave industrial con estructura de hormigón armado y cubierta de fibrocemento, con una superficie cubierta de quinientos noventa y nueve metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Tiene su frente a la Calle Extremadura, donde está señalada con el número diez. Terreno y edificios forman una sola finca urbana. El estado de coordinación gráfica de la descrita finca con el Catastro es: NO COORDINADA.

TITULARES ACTUALES



Consta inscrita a favor de la compañía mercantil "REYDE, SOCIEDAD ANONIMA", a saber:

En cuanto a la finca de que se trata, por división de la registral 36.506, en escritura otorgada en Santander, el veintidós de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario don Manuel Lafuente Mendizabal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

En cuanto a la obra nueva de la finca 36.506, por haberla declarado a sus costas, habiendo adquirido el terreno en méritos de la agrupación practicada a las fincas 13.103, 16.932, 10.013 y 9.651, todo ello en la misma escritura antes citada. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

1) En cuanto a la finca 13.103, en méritos de la agrupación practicada a las siguientes diez designas, que son: I, finca 9.350; II finca, 9.516; III, finca 8.375; IV, finca 7.963; V, finca 9.320; VI, finca 7.525; VII, finca 7.697; VIII, finca 7.157; IX, finca 6.591 y X, finca 6.588, las cuales adquirió, por los títulos siguientes:

I, finca 9.350, al folio 49, del tomo 380, libro 163 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el cuatro de julio de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Pedro Calatayud de Roca. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha nueve de setiembre de mil novecientos sesenta y nueve.

II finca, 9.516, al folio 128, del tomo 381, libro 164 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Sant Boi de Llobregat, el veinticinco de junio de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Luis Clavera. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve.

III, finca 8.375, al folio 111, del tomo 359, libro 155 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el doce de Julio de mil novecientos sesenta y ocho, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha siete de Noviembre de mil novecientos sesenta y ocho.

IV, finca 7.963, al folio 49, del tomo 351, libro 152 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el siete de Diciembre de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha ocho de marzo de mil novecientos sesenta y ocho.

V, finca 9.320, al folio 239, del tomo 377, libro 162 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el diez de Enero de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha uno de Agosto de mil novecientos sesenta y nueve.

VI, finca 7.525, al folio 154, del tomo 339, libro 148 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el seis de Marzo de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintinueve de Mayo de mil novecientos sesenta y siete.

VII, finca 7.697, al folio 16, del tomo 346, libro 150 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el dos de Mayo de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario don Tomás Carminal. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha nueve de Octubre de mil novecientos sesenta y siete.

VIII, finca 7.157, al folio 56, del tomo 332, libro 145 de Sant Boi de Llobregat, en méritos de la agrupación de las fincas 7.155 y 7.156, en escritura otorgada en Barcelona, el trece de Abril de mil novecientos sesenta y cinco, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecientos sesenta y seis. En cuanto a la finca 7.155, al folio 54, del mismo tomo y libro, la adquirió por título de compra a doña Eulalia Escanilla Nadal, en la escritura antes reseñada. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecientos sesenta y seis. Y en cuanto a la finca 7.156, al folio 55 del mismo tomo, la adquirió por compra don Pablo Solanas Almirall, en la escritura antes reseñada. Así resulta de su inscripción 1ª, de fecha veintiuno de Octubre de mil novecientos sesenta y seis.

IX, finca 6.591, al folio 106, del tomo 315, libro 139 de Sant Boi de Llobregat, por



título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el once de Abril de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 3ª, de fecha doce de Diciembre de mil novecientos sesenta y nueve.

X, finca 6.588, al folio 101, del tomo 315, libro 139 de Sant Boi de Llobregat, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el once de Abril de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili. Así resulta de su inscripción 3ª, de fecha doce de Diciembre de mil novecientos sesenta y nueve.

2) En cuanto a la finca 16.932, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el diecisiete de Julio de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don Jorge Roma, actuando para el protocolo de su compañero de residencia de don Carlos Font, según resulta de su inscripción 2ª, de fecha veintiséis de Marzo de mil novecientos setenta y cuatro; habiendo cambiado su denominación por la actual, en la inscripción 3ª, de fecha veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco, motivada por una escritura otorgada en Santander, el dos de Diciembre de mil novecientos setenta y siete, ante el Notario don Manuel Lafuente Mendizabal.

3) En cuanto a la finca 10.013, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, ante el Notario don Rafael Herrero de las Heras. Así resulta de su inscripción 4ª, de fecha dieciocho de setiembre de mil novecientos noventa y dos.

4) Y en cuanto a la finca 9.651, por título de compra, en escritura otorgada en Barcelona, el diecisiete de Febrero de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario don Miguel Tarragona Coromina. Así resulta de su inscripción 5ª, de fecha veinticuatro de Mayo de mil novecientos noventa y tres.

CARGAS:

esta se halla afecta a:

- Como procedente de la finca 16.932, y como procedente de las fincas 13.103 y 10.013, estas a su vez como procedentes de la finca 7.157, a la SERVIDUMBRE, recíproca de paso para personas y vehículos, en los términos siguientes: "A) para la citada finca 7.157, una porción de la misma que mide ciento veinte metros cuadrados de superficie y está delimitada por un rectángulo, cuyos dos lados mayores son paralelos entre sí, perpendiculares a la calle en proyecto, situada en el linde Oeste de la finca y miden cuarenta y ocho metros de extensión y cuyos otros lados, también paralelos entre sí y a dicha calle, miden dos metros cincuenta centímetros de longitud; es de advertir que de dicha superficie diecisiete metros cuadrados son viales, los cuales están delimitados por un rectángulo de siete metros de base por dos cincuenta metros cuadrados de altura; b) para la finca 10.013, una porción de la misma que mide también ciento veinte metros cuadrados de superficie y está delimitada por un rectángulo que mide cuarenta y ocho metros cuadrados de base por dos metros cincuenta centímetros de altura y está situado lindando a la finca 7.157 comprende también idéntica extensión vial." Así resulta de la inscripción 2ª, de la finca 7.157, y de la inscripción 1ª de la finca 16.932, ambas de fecha cuatro de junio de mil novecientos setenta, motivada por una escritura otorgada en Barcelona, el quince de abril de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario don Francisco Virgili, rectificada por otra autorizada en Barcelona, el doce de enero de mil novecientos setenta, ante el Notario don Jorge Roura, actuando para el protocolo de su compañero don Francisco Virgili.

Sin asientos pendientes

Los datos consignados en la presente nota simple informativa se refieren a la fecha indicada, antes de la apertura del Libro Diario.

ADVERTENCIA

ADVERTENCIAS: Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación 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) A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



{*} C.S.V. : 2081029919215E8F

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9563108DF1796A0001AG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL EXTREMADURA D' 14	
08830 SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1963
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	8.819

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL EXTREMADURA D' 14	
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
8.819	8.058 Parcela construida sin división horizontal

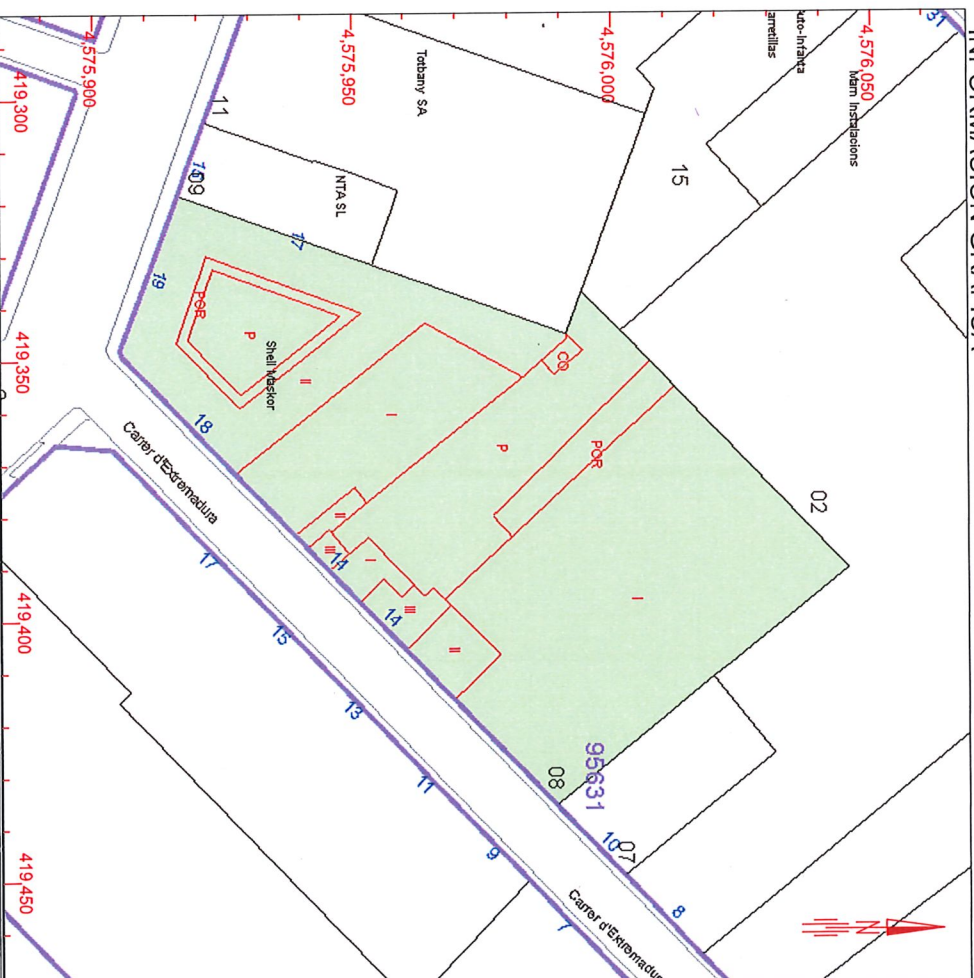
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL				1.655
INDUSTRIAL				3.235
INDUSTRIAL				2.460
OFICINA				442
ALMACEN				678
OTROS USOS				210
				139

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

419.450 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Miércoles, 4 de Diciembre de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9563102DF1796D0001EL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL JOVENTUT DE LA 23 N2-25	
08830 SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1969
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	13.219

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL JOVENTUT DE LA 23 N2-25	
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²] TIPO DE FINCA
13.219	12.664 Parcela construida sin división horizontal

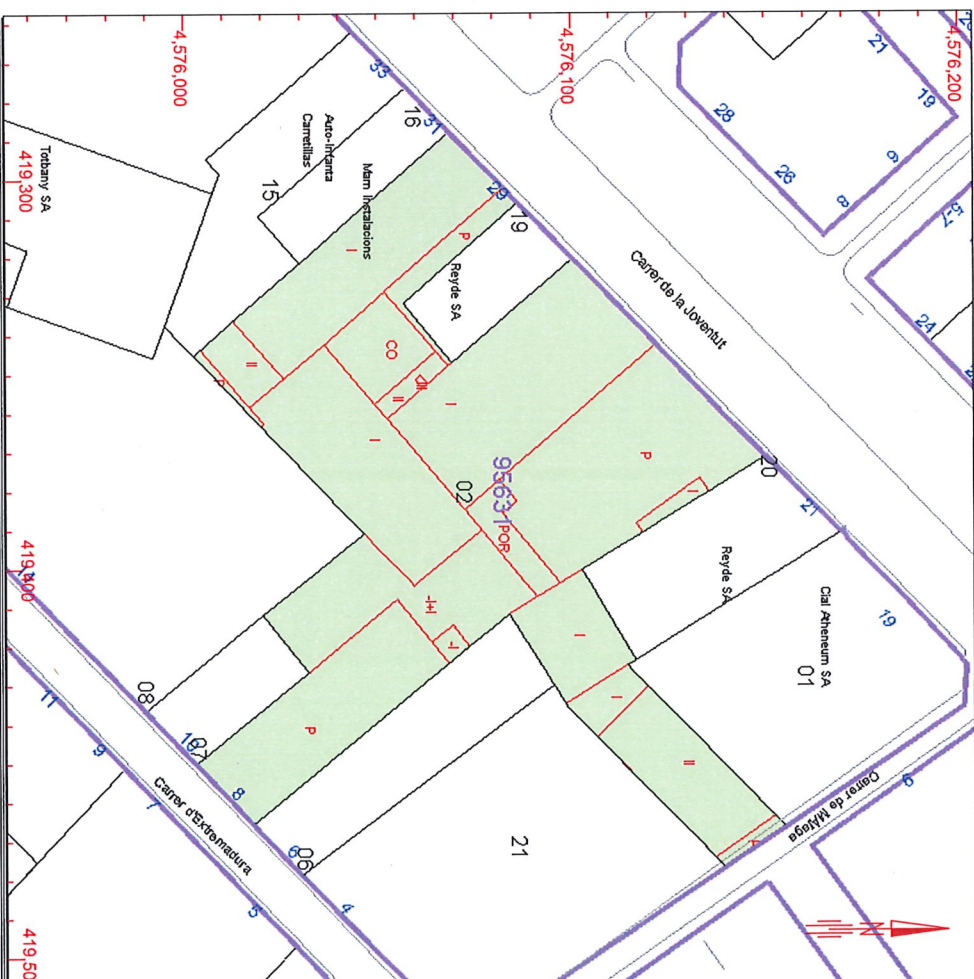
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL				4.808
INDUSTRIAL				4.957
OFICINA				270
ALMACEN				147
ALMACEN	1	00	03	487
ALMACEN				241
VIVIENDA				210
OFICINA				108
OFICINA				112
ALMACEN				56
ALMACEN	1	00	11	1.823

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

419.500 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Miércoles, 18 de Diciembre de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9563106DF1796B0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL EXTREMADURA D' 6	
08830 SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	2010
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	1.530

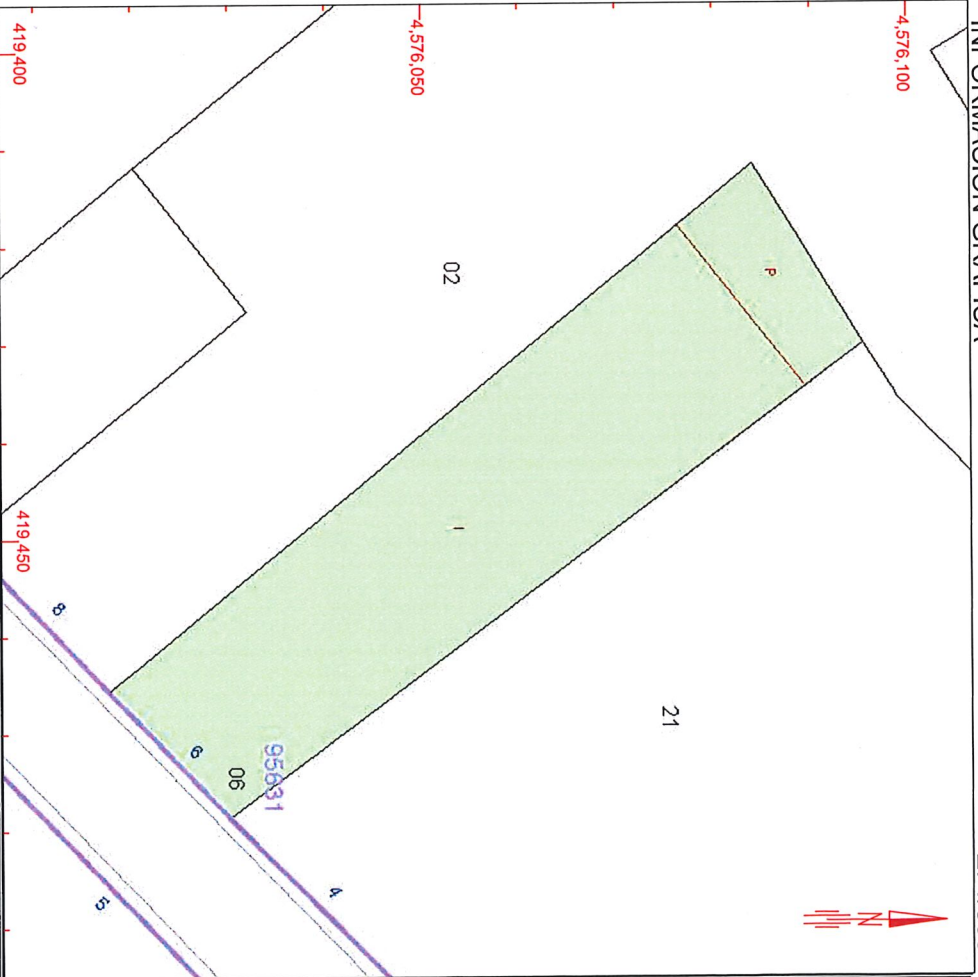
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL EXTREMADURA D' 6		
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
1.530	1.648	Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

419,450 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Lunes, 25 de Marzo de 2019

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9563119DF1796C0001FP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL JOVENTUT DE LA 27	
08830 SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1970
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	1.567

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL JOVENTUT DE LA 27	
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
1.567	793 Parcela construida sin división horizontal

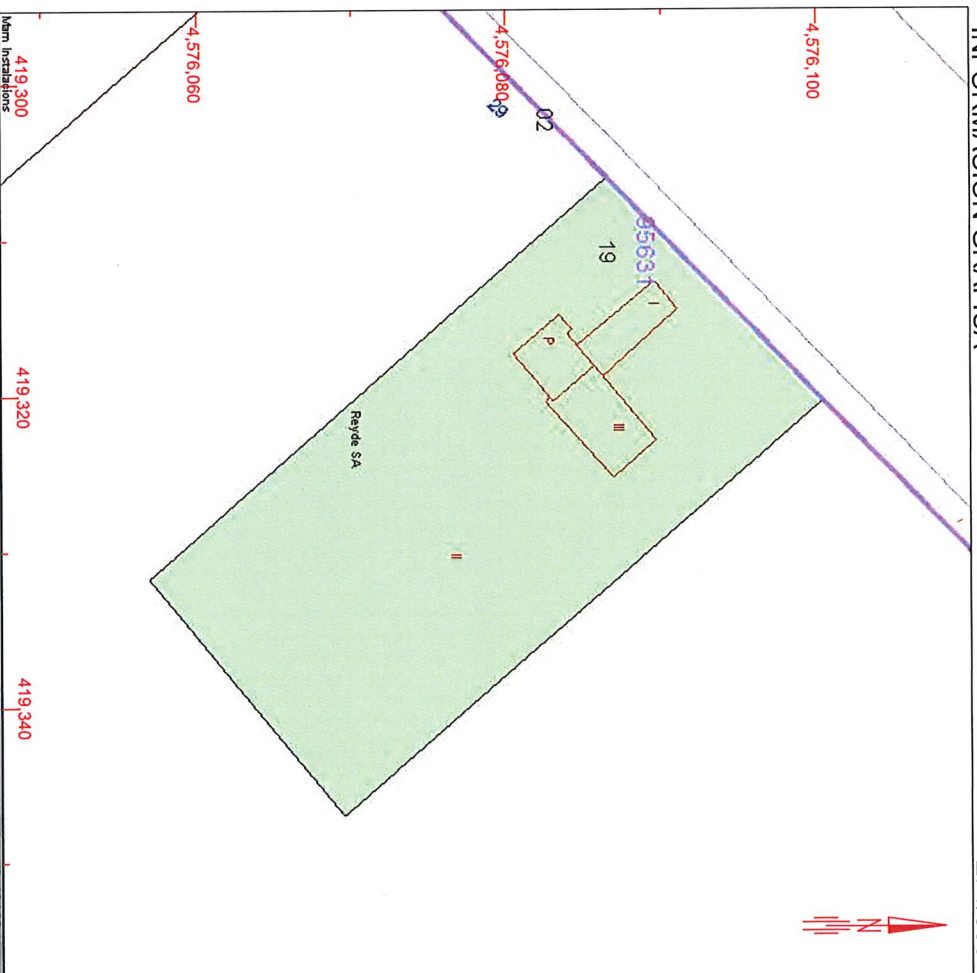
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL				781
INDUSTRIAL				546
OFICINA				240

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

419,340 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Viernes , 15 de Septiembre de 2017

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía