



José-Vicente Galdón Garrido

Notario

Angel Guimera, 138 ,entresol 1

08950-ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Tel. 93/372.65.55 Fax. 93/473.12.45

NÚMERO MIL CENT VUITANTA-U (1181).-----

**PROTOCOL ·LITZACIÓ PROJECTE DE REPARCEL ·LACIÓ
DEL PAU 5.2 DEL PMU SECTOR CREMALLERES, RUBÍ.---**

A Esplugues de Llobregat, la meva residència, a
deu de juny de dos mil vint-i-sis.-----

Davant meu, JOSE VICENTE GALDON GARRIDO, Notari de
l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya, -----

COMPAREIX

El senyor [redacted], major d'edat, ar-
quitecte, casat, amb domicili [redacted]
[redacted] [redacted] carrer Josep Pla, número 13, 2n, 2a
amb DNI i NIF número [redacted].-----

INTERVÉ

En nom i representació com APODERAT de la societat
mercantil de nacionalitat espanyola denominada
RESIDENCIAL CAN ALZAMORA, SL (societat unipersonal)
amb CIF número [redacted]; domiciliada a Sant Andreu
de la Barca, carrer Josep Pla, número 13, 2n, 2a;
constituïda per temps indefinit, en escriptura auto-
ritzada pel Notari de Terrassa, el senyor Juan

ES COPIA SIMPLE - SIN RESPONSABILIDAD
POR LA TRANSCRIPCIÓN

Francisco Bages Ferrer, en data 21 d'abril de 1993, número 865 de protocol. Reactivat per acord de la Junta de socis celebrada en data 2 d'abril de 2015 i elevat a públic mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Terrassa, el senyor Juan Manuel Álvarez Cienfuegos Suárez, en data 28 d'abril de 2015 i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al volum 25.747, foli 212, full B-94.024.-----

"La societat té per objecte: la promoció, construcció i explotació directa i indirecta de finques urbanes, edificis i local en general, així com la adquisició, administració, arrendament i alineació. CNAE: 4110. Promoció immobiliària".-----

RESSENYA IDENTIFICATIVA DEL DOCUMENT QUE ACREDITA LA REPRESENTACIÓ AL LEGADA:-----

Actua en virtut d'escriptura de poder atorgat al seu favor per l'administradora única de la Societat amb càrrec inscrit (Lasa Investment S.L. representada per la persona física designada el senyor Jesús Lafuente Bienzobas) autoritzada davant el Notari de Esplugues de Llobregat, el senyor Juan Galdón López, en data 24 de gener de 2025, número 221 de protocol.---

(Lasa Investment S.L. va ser nomenada administradora única de la societat per termini indefinit, per



acord en la Junta General Extraordinària i Universal de socis de data 30 de juliol de 2018 i elevada a públic mitjançant escriptura autoritzada davant el Notari de Sant Feliu de Llobregat, el Sr. Ignacio Ruisánchez Capelástegui, en data 22 d'agost de 2018, número 1293 de protocol, havent designat com persona física per exercir les facultats del càrrec al senyor Jesús Lafuente Bienzobas). Degudament inscrita al Registre Mercantil.-----

El compareixent manifesta la vigència de les seves facultats i del poder.-----

De còpia autèntica de la citada escriptura de poder que M'EXHIBEIX, resulten al meu parer amb facultats suficients per comparèixer en tot tipus d'actuacions urbanístiques amb facultats amplies per adoptar acords, intervenció en planejaments urbanístics o qualsevol altre actuació derivada d'aquests, i en els termes que resultant d'aquest document.-----

Manifesta l'atorgant que les dades d'identificació de la persona jurídica a qui representa, i molt

especialment el seu objecte social, NO HAN VARIAT respecte de les consignades en els documents aportats.-

IDENTIFICACIÓ DEL TITULAR REIAL: -----

Que a l'efecte del compliment del deure d'identificació del titular real regulat a l'article 4 de la Llei 10/2010 de 28 d'abril, de prevenció del blanqueig de capitals i del finançament del terrorisme, el representant de la societat, declara, que els titulars reals de la societat resulten de l'ACTA DE MANIFESTACIONS, autoritzada davant el notari de Terrassa, el senyor Juan Manuel Álvarez Cienfuegos Suárez, en data 28 d'abril de 2015, número 916 de protocol, a la qual em remeto, i manifesta que no han variat.-----

CONSULTA EL REGISTRE MERCANTIL CENTRAL I EL REGISTRE PÚBLIC DE RESOLUCIONS CONCURSALS: -----

Jo, el Notari, HE SOL·LICITAT i OBTINGUT telemàticament consulta realitzada al Registre Mercantil Central i al Registre Público de Resoluciones Concur-sals, dels quals resulta que la societat no es troba en situació de concurs.-----

CONSULTA A L'ORGÀ CENTRALITZAT DE PREVENCIÓ DEL BLANQUEIG DE CAPITALS:-----

Jo, el Notari, HE PRACTICAT telemàticament la



consulta corresponent a l'Òrgan Centralitzat de prevenció del blanqueig de capitals, de la qual resulta que el N.I.F de la societat representada no ha estat revocat per l'Administració Tributària. -----

S'incorpora a aquesta impressió de la consulta realitzada. -----

JUDICI DE SUFICIÈNCIA DE LES FACULTATS REPRESENTATIVES ACREDITADES: -----

De l'examen dels documents acreditatius de la representació al·legada als quals anteriorment s'ha fet referència, resulten, al meu parer, facultats representatives suficients per a l'atorgament d'aquesta escriptura de **PROTOCOL.LITZACIO DE PROJECTE DE REPARCEL.LACIO** així com per a tots els pactes complementaris continguts en la mateixa. -----

En conseqüència, el compareixent te, al meu parer, segons actua, la CAPACITAT legal necessària per a l'atorgament d'aquesta escriptura. -----

D'identificar al compareixent pel seu DNI que m'exhibeix i, -----

EXPOSA

I.- Mitjançant la Modificació Puntual del PGO de Rubí en l'àmbit del Sector Cremalleres (MPPGO), aprovada definitivament el 19 de novembre de 1998 per la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme i publicada al DOGC el 17 de desembre de 1998, es va dividir l'àrea d'actuació 5 en dues unitats (5.1 i 5.2) de funcionament autònom. -----

II.- Amb l'objectiu de desenvolupar la unitat d'actuació 5.2 delimitada per la MPPGO, la mercantil **Residencial Can Alzamora, SL** va promoure la tramitació del PMU del Sector Cremalleres, aprovat definitivament el 25 de març de 2025, i publicat al DOGC en data 17 de febrer del mateix any, el qual delimita un polígon d'actuació, determinant el sistema d'actuació de re-parcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.-----

III.- Que el compareixent és propietari de les dues finques que conformen la totalitat de l'àmbit PAU 5.2 del PMU del Sector Cremalleres, concretament les finques registrals 5171 i 6988 del Registre de la Propietat núm. 2 de Rubí i que es relacionen tot seguit.-

A) URBANA: Porción de terreno edificable, sita en el término de Rubí, con frente a la calle Nuestra



Señora de Fátima, prolongación en proyecto, procedente de la heredad Cabañas, que ocupa una superficie de dos mil cien metros treinta y seis decímetros cuadrados, equivalentes a cincuenta y cinco mil quinientos noventa y seis palmos cincuenta y dos centésimos. LINDA: al frente, con la prolongación de dicha calle; a la derecha entrando, parte con el chaflán que forma aquella con otra calle en proyecto y parte con esta calle; a la izquierda, con finca de Relampago Zipp S.A.; y al fondo, parte con la calle de Edison y parte con el chaflán que la misma forma con la calle en proyecto que constituye el linde derecho.-----

Referencia cadastral, junt amb la registral 6988: 9833703DF1993S0001XU.-----

INSCRITA en el Registre de la Propietat RUBI N° 2, Finca: 5171, CRU: 08154000048578.-----

TITOL: Li pertany en ple domini per compra segons resulta d'escriptura autoritzada davant el que va esser Notari d'Esplugues de Llobregat, el senyor Miguel Angel Rodriguez Barroso, en data 30 de setembre de

2022, número 1987 de protocol.-----

CÀRREGUES I LIMITACIONS:-----

Afecte a les liquidacions complementaries que poguessin girar-se per raó d'impostos.-----

B) URBANA: Porción de terreno en el que existe un complejo industrial con varias construcciones o edificios, sito en Rubí, partida o paraje llamado Casa o Can Oriol, en las calles de Nuestra Señora de Fátima, Edison, otra en proyecto y la Avenida del General Varela, hoy calle Tres de abril. Ocupa una extensión superficial de nueve mil ochocientos cincuenta y siete metros cincuenta y tres decímetros cuadrados, sobre la que existe un COMPLEJO INDUSTRIAL, que comprende varias construcciones o cuerpos de edificios, físicamente separados, pero dependientes entre sí, y formado por una nave central con tres semisótanos que es el cuerpo principal y seis edificaciones anexas, compuestas a saber: La primera con una planta principal y primera planta parcial; la segunda con tres plantas completas y una cuarta planta parcial con montacargas para su servicio; la tercera de dos plantas de iguales características entre sí; la cuarta de una sola planta -actualmente destinada a fundición, pintura y operaciones auxiliares-; la quinta con dos plantas para



almacenes; y la sexta, que contiene dos plantas con semisótano parcial y anejo en que está ubicado el garaje con otras dependencias auxiliares. Ocupa lo construido una superficie de cuatro mil ciento cincuenta y tres metros seis decímetros cuadrados, quedando el resto sin edificar. LINDA: Norte, en parte, con la calle Nuestra Señora de Fátima y en parte con los Hermanos Gómez y Gabriel Sansilvano; Este, con la Avenida del General Varela; Oeste, parte con calle en proyecto y parte con terrenos propiedad de I.C.I. España, S.A.; y Sur, con la calle Edison.-----

Referencia cadastral, junt amb la registral 5171: 9833703DF1993S0001XU.-----

INSCRITA en el Registre de la Propietat RUBI N° 2, Finca: 6988. CRU: 08154000066237.-----

TITOL: Li pertany en ple domini per compra segons resulta d'escriptura autoritzada davant el que va esser Notari d'Esplugues de Llobregat, el senyor Miguel Angel Rodriguez Barroso, en data 30 de setembre de 2022, número 1987 de protocol.-----

CÀRREGUES I LIMITACIONS:-----

Afecte a les liquidacions complementaries que poguessin girar-se per raó d'impostos.-----

REFERÈNCIA CADASTRAL: Ha estat obtinguda pel notari en forma telemàtica:-----

La que resulta de la certificació cadastral descriptiva i gràfica; jo, el Notari, dono fe que, sota la meva responsabilitat, l'he obtinguda (pels procediments telemàtics habituals i d'acord amb la Resolució de la DG de Cadastre de 24 de novembre de 2008) i ha estat sol·licitada als efectes de el present atorgament; aquesta certificació queda unida a aquesta matriu.-----

Jo, el Notari, a l'efecte de la pertinent constància en el Cadastre, procediré a indicar l'expressada Referència cadastral en els índexs informatitzats que regula l'article 285 del Reglament notarial.-----

SITUACIÓ ARRENDATÍCIA.-----

Així mateix manifesten els compareixents que aquestes finques, es troben lliures d'arrendataris, i al corrent en el pagament d'impostos, contribucions i altres despeses.-----

INCORPORACIÓ DE NOTA REGISTRAL.- Faig constar jo, el Notari, que no estant operatiu l'accés als llibres



registrals pels mitjans telemàtics previstos als articles 175.2 del Reglament Notarial i 222.10 de la Llei Hipotecària, m'he vist obligat a sol·licitar la informació sobre la titularitat i estat de càrregues de l'immoble pel mitjà excepcional, on line l'import del qual serà repercutida als interessats.-----

Aquesta informació, el trasllat de la qual a paper testimoni que coincideix amb el seu original i incorporo, és de data 10 de juny de 2026.-----

La informació resultant és coincident amb allò precedentment exposat quant a titularitat, descripció i a l'estat de càrregues, circumstàncies que ratifica la part atorgant el que s'ha fet saber amb caràcter previ als atorgants. La part titular de l'immoble confirma com a actuals les dades anteriors.-----

Advertiments.- No obstant això, a causa de l'esmentada impossibilitat tècnica d'accedir als llibres del Registre de la Propietat, adverteixo als atorgants:-----

(1) que la nota simple informativa té valor

purament informatiu i no dona fe del contingut dels seients; sense perjudici de la responsabilitat en què pugui incórrer el registrador.-----

(2) que sobre la informació registral obtinguda, prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació al Registre de còpia autoritzada d'aquesta escriptura, així com de la possible existència de discordances.-----

IV.- Que d'acord amb l'article 130 del TRLU, en la modalitat de compensació bàsica els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació. Això no obstant, tal com prescriu l'apartat a) de l'esmentat precepte en relació amb l'article 167 RLUC, la constitució de la Junta de compensació no és obligada en els supòsits en que hi hagi una única persona propietària o una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.-----

V.- Que a efectes de deixar constància de la conformitat de l'únic propietari amb el projecte de reparcel·lació i del seu contingut, el qual s'acompanya



i protocol·litza en la present escriptura, -----

ATORGA

I.- El compareixent dona conformitat al Projecte de Reparcel·lació Voluntària del Polígon d'Actuació 5.2 del PMU del Sector Cremalleres redactat per Nucli Advocats SLP i al que s'ha fet referència en l'expositiu. M'entrega un exemplar d'aquest projecte a l'objecte que quedi unit a la present escriptura. -----

II.- Que el projecte de reparcel·lació contempla tres finques resultants les quals s'adjudiquen a Residencial Can Alzamora, SL en tant que és propietari únic del sector. -----

III.- Que les tasques que altrament, en la modalitat de compensació bàsica, correspondrien a la Junta de compensació, seran assumides íntegrament per Residencial Can Alzamora, SL, en la seva condició d'únic propietari i únic adjudicatari de les parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació. -----

PROTECCIÓ DE DADES -----

Les dades del compareixent i intervinent sera

incorporades als fitxers existents en aquesta nota. La seva finalitat és realitzar la formació del present document públic, la facturació i el seguiment posterior, la realització de remissions de compliment obligat i les funcions pròpies de l'activitat notarial, per la qual cosa la seva aportació és obligatòria.--

Les dades seran tractades i protegides segons la Legislació Notarial, la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal (o la Llei que la substitueixi) i la seva normativa de desenvolupament, i el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016 dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE.---

El titular podrà exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició en aquesta notaria.

ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ

Així l'ATORGA el compareixent.-----

FAIG les reserves i advertències legals, en particular i a efectes FISCALS adverteixo de les obligacions i responsabilitats tributàries que incumbeixen a les parts en el seu aspecte material, formal i sancionador, i de les conseqüències de qualsevol índole que es derivarien de la inexactitud de les seves



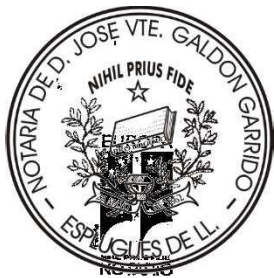
declaracions. -----

Llegeixo aquesta Escriptura al senyor compareixent, per la seva elecció, prèvia renúncia del seu dret a fer-ho per si mateix, i assabentat del seu contingut, es ratifica i signa amb mi. -----

D'identificar a l'atorgant pels seu DNI que exhibeix, que el consentiment ha estat lliurement pres-tat i que l'atorgament s'adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada del atorgant o intervi-nent, i de tot el consignat en aquest Instrument Púb-lic, que queda estès en vuit folis i un més que es protocol·litza, per acomplir el que disposa la Llei de Taxes i preu públics de 13 d'abril de 1989, sèrie JH, números 8568610, 8568609, 8568608, 8568607, 8568606, 8568605, 8568604 i el present signat, jo, el Notari, DONO FE. -----

Segueixen les signatures dels compareixents. Sig-nat. Firma del Notari Autoritzant.- Rubricat i sege-llat. -----

SEGUEIX DOCUMENTACIO UNIDA



INFORMACIÓN VISITA
Día 10/06/2026, a las 08:24 horas

DATOS GENERALES

Número documento:	B60317815
Razón social:	RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL

DATOS COTEJADOS

Congelación de fondos:	No existe coincidencia encontrada en la lista de congelación de fondos.
Titularidad real:	Coincidencia encontrada en la lista de titular real.
NIF revocado:	No existe coincidencia encontrada en la lista de NIF revocado.

INFORME DE TITULARIDAD REAL DE PERSONAS JURÍDICAS

(Art. 4 Ley 10/2010)

Miércoles, 10 de Junio de 2016 08:24

SOCIEDAD CONSULTADA

Periodo de la consulta: 10/06/2016
NIF: B60317815
Razón Social: RESIDENCIAL CAN ALZAMORA,S.L

INFORMACIÓN DE TITULARIDAD

Fecha	Titularidad
28/04/2015	Titularidad manifestada por propiedad

Nombre / Razón Social	Tipo documento	Nº Identificación	Residencia	Nacionalidad	F. Nacimiento
ALZAMORA	NIF/CIF		España	España	

Tal y como consta en el artículo 9 del RD 304/2014, de 5 de mayo, la información ha sido obtenida mediante la declaración responsable al Notario por parte de la persona que tiene atribuida la representación de la persona jurídica.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE SORIANO RAMIREZ

Registrador/a de la Propiedad de RUBÍ N°2

C/ General Prim, 35 1ª
08191 - RUBÍ (BCN)
Teléfono: 936977802
Fax: 935953173

Correo electrónico: rubi2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GRG NOTARIOS ASOCIADOS

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Z30QH80Q**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionado con este documento)
Honorarios: 12,03 € más impuestos*



C.S.V.: 2081549889658B07

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 5

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ N° 2

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA

La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria). Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354.a del Reglamento Hipotecario.

Rubí a las 08:25 del 10 de junio de 2026.

Código Registro: 08154

Datos registrales de la finca:

Finca: 5171
Municipio/Sección: RUBÍ
CRU: 08154000048578

Descripción literal de la finca

URBANA: Porción de terreno edificable, sita en el término de Rubí, con frente a la calle Nuestra Señora de Fátima, prolongación en proyecto, procedente de la heredad Cabañas, que ocupa una superficie de dos mil cien metros treinta y seis decímetros cuadrados, equivalentes a cincuenta y cinco mil quinientos noventa y seis palmos cincuenta y dos centésimos. LINDA: al frente, con la prolongación de dicha calle; a la derecha entrando, parte con el chaflán que forma aquella con otra calle en proyecto y parte con esta calle; a la izquierda, con finca de Relampago Zipp S.A.; y al fondo, parte con la calle de Edison y parte con el chaflán que la misma forma con la calle en proyecto que constituye el linde derecho.

Referencia catastral, junto con la registral 6988: 9833703DF1993S0001XU.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 9833703DF1993S0001XU
USO PRINCIPAL DEL INMUEBLE, según Catastro: Industrial

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No Coordinada

CALIFICACIÓN MEDIOAMBIENTAL en Consumo de Energía y Emisiones, según CEE: D y C

Titular Registral

Datos titular

Titular:	RESIDENCIAL CAN ALZAMORA S.L.
Identificación:	
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio



INFORMACIÓN REGISTRAL

Título: COMPRAVENTA
Asiento: Inscripción 26 de fecha 08/02/2024
Protocolo: 1897/2022
Fecha documento: 30/09/2022
Notario: MIGUEL ANGEL RODRÍGUEZ BARROSO
Notaría: ESPLUGUES DE LLOBREGAT

CARGAS PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo: Transmisiones exenta
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 23/03/2021

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 08/02/2024

Asientos pendientes de despacho:

No hay documentos pendientes de despacho

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Entrada: 5992/2026 de fecha: 08/06/2026
Instancia por título de NOTA SIMPLE ONLINE
Presentada por: GRG NOTARIOS ASOCIADOS

OTRAS NOTAS ON LINE ACTIVAS:

No hay consultas de información continuada remitidas en este plazo sobre esta finca.

NOTAS ON LINE PENDIENTES:

No hay consultas de información continuada pendientes remitidas en este plazo sobre esta finca.

ADVERTENCIA

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, **RUBI** es



[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 3 de 5

un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada y conforme a la Resolución TER/2408/2024, de 1 de julio, zona de mercado residencial tensionado por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria: 1. La transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que hayan sido adquiridos después de la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalidad. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia de este Decreto ley. (No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.) 2. La transmisión de cualquier vivienda situada en una zona declarada mercado residencial tensionado que sea propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional vigesimoséptima de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o de acuerdo con lo que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Este derecho de adquisición preferente afecta la primera transmisión y las posteriores de las viviendas durante la vigencia de este Decreto ley.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE RUBI 2 a día diez de Junio del año dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 2081549889658B07

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

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



C.S.V.: 2081549889658B07

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 5 de 5

Información Registral expedida por:

JOSE SORIANO RAMIREZ

Registrador/a de la Propiedad de RUBÍ N°2

C/ General Prim, 35 1ª
08191 - RUBÍ (BCN)
Teléfono: 936977802
Fax: 935853173
Correo electrónico: rubi2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GRG NOTARIOS ASOCIADOS

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD:Z30QH94U

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionado con este documento)
Honorarios: 12,03 € más impuestos*



Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ N° 2

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA

La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria). Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354.a del Reglamento Hipotecario.

Rubí a las 08:25 del 10 de junio de 2026.

Código Registro: 08154

Datos registrales de la finca:

Finca: 6988

Municipio/Sección: RUBÍ

CRU: 08154000066237

Descripción literal de la finca

URBANA: Porción de terreno en el que existe un complejo industrial con varias construcciones o edificios, sito en Rubí, partida o paraje llamado Casa o Can Oriol, en las calles de Nuestra Señora de Fátima, Edison, otra en proyecto y la Avenida del General Varela, hoy calle Tres de abril. Ocupa una extensión superficial de nueve mil ochocientos cincuenta y siete metros cincuenta y tres decímetros cuadrados, sobre la que existe un COMPLEJO INDUSTRIAL, que comprende varias construcciones o cuerpos de edificios, físicamente separados, pero dependientes entre sí, y formado por una nave central con tres semisótanos que es el cuerpo principal y seis edificaciones anexas, compuestas a saber: La primera con una planta principal y primera planta parcial; la segunda con tres plantas completas y una cuarta planta parcial con montacargas para su servicio; la tercera de dos plantas de iguales características entre sí; la cuarta de una sola planta -actualmente destinada a fundición, pintura y operaciones auxiliares-; la quinta con dos plantas para almacenes; y la sexta, que contiene dos plantas con semisótano parcial y anejo en que está ubicado el garaje con otras dependencias auxiliares. Ocupa lo construido una superficie de cuatro mil ciento cincuenta y tres metros seis decímetros cuadrados, quedando el resto sin edificar. LINDA: Norte, en parte, con la calle Nuestra Señora de Fátima y en parte con los [REDACTED]; Este, con la Avenida del General Varela; Oeste, parte con calle en proyecto y parte con terrenos propiedad de I.C.I. España, S.A.; y Sur, con la calle Edison.

Referencia catastral, junto con la registral 5171: 9833703DF1993S0001XU.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 9833703DF1993S0001XU

USO PRINCIPAL DEL INMUEBLE, según Catastro: Industrial

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No Coordinada



C.S.V.: 20815498F8F286FC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 5

CALIFICACIÓN MEDIOAMBIENTAL en Consumo de Energía y Emisiones, según CEE: D y C

Titular Registral

Datos titular

Titular:	RESIDENCIAL CAN ALZAMORA S.L.
Identificación:	
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 28 de fecha 08/02/2024
Protocolo:	1897/2022
Fecha documento:	30/09/2022
Notario:	MIGUEL ANGEL RODRÍGUEZ BARROSO
Notaría:	ESPLUGUES DE LLOBREGAT

OBRA NUEVA

Asiento:	Inscripción 2 de fecha 07/06/1968
Fecha documento:	02/01/1968
Notario:	TOMAS CAMINAL CASANOVAS
Notaría:	BARCELONA

CARGAS PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo:	Transmisiones exenta
Plazo:	5 años
Fecha de la afección:	23/03/2021

AFECCION

Tipo:	Transmisiones autoliquidada
Plazo:	5 años
Fecha de la afección:	08/02/2024

Asientos pendientes de despacho:

No hay documentos pendientes de despacho

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Entrada: 5993/2026 de fecha: 08/06/2026
Instancia por título de NOTA SIMPLE ONLINE
Presentada por: GRG NOTARIOS ASOCIADOS

OTRAS NOTAS ON LINE ACTIVAS:

No hay consultas de información continuada remitidas en este plazo sobre esta finca.

NOTAS ON LINE PENDIENTES:

No hay consultas de información continuada pendientes remitidas en este plazo sobre esta finca.

ADVERTENCIA

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, RUBI es un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada y conforme a la Resolución TER/2408/2024, de 1 de julio, zona de mercado residencial tensionado por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria: 1. La transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que hayan sido adquiridos después de la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalidad. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia de este Decreto ley. (No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.) 2. La transmisión de cualquier vivienda situada en una zona declarada mercado residencial tensionado que sea propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional vigesimoseptima de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o de acuerdo con lo que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Este derecho de adquisición preferente afecta la primera transmisión y las posteriores de las viviendas durante la vigencia de este Decreto ley.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado


C.S.V.: 20815498F8F286FC

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 4 de 5

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE RUBI 2 a día diez de Junio del año dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 20815498F8F286FC

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

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





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA,
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO

Página 1

DATOS DEL CERTIFICADO

Solicitante: NOTARIA 190 DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT (Barcelona)

Finalidad: CONSULTA

Fecha de emisión: 10/6/2026

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.sedecatastro.gob.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)

Código Seguro de Verificación: ESW6NQW1BTT84ZZ0

CRITERIOS DE BÚSQUEDA DE LA INFORMACIÓN

Tipo: Certificado de bien inmueble

Referencia catastral: 9833703DF1993S0001XU

El presente documento certifica que en la Base de Datos del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9833703DF1993S0001XU
Localización: CL TRES D ABRIL 8
08191 RUBI (BARCELONA)
Clase: Urbano
Superficie: 11.766 m2
Año construcción: 1955
Valor catastral suelo: 1.022.346,80 €
Valor catastral construcción: 1.135.134,07 €
Valor catastral: 2.157.480,87 €
Año valor: 2026

DATOS DE TITULARIDAD CATASTRAL

Nombre: RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL
NIF/CIF: [REDACTED]
Domicilio: CL JOSEP PLA 13 Pl:02 Pt:2
08740 SANT ANDREU DE LA BARCA (BARCELONA)
Derecho: 100,00% de Propiedad

DATOS DE LA PARCELA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

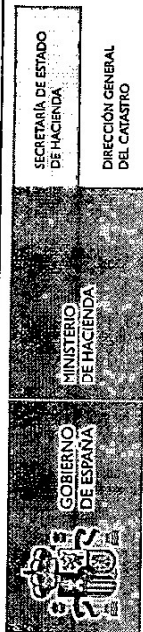
Localización: CL TRES D ABRIL 8
RUBI (BARCELONA)
Superficie construida: 11.766 m2
Superficie gráfica parcela: 12.047 m2
Tipo de Parcela: Parcela construida sin división horizontal
Coefficiente de participación: 100,000000 %

ELEMENTOS CONSTRUIDOS DEL BIEN INMUEBLE

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	02	10.470 m2		
OFICINA	1	00	03	500 m2		
INDUSTRIAL	1	00	04	182 m2		
INDUSTRIAL	1	00	01	614 m2		

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de la administración solicitante.

Documento firmado con CSV por: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: ESW6NQW1BTT84ZZ0 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/06/2026



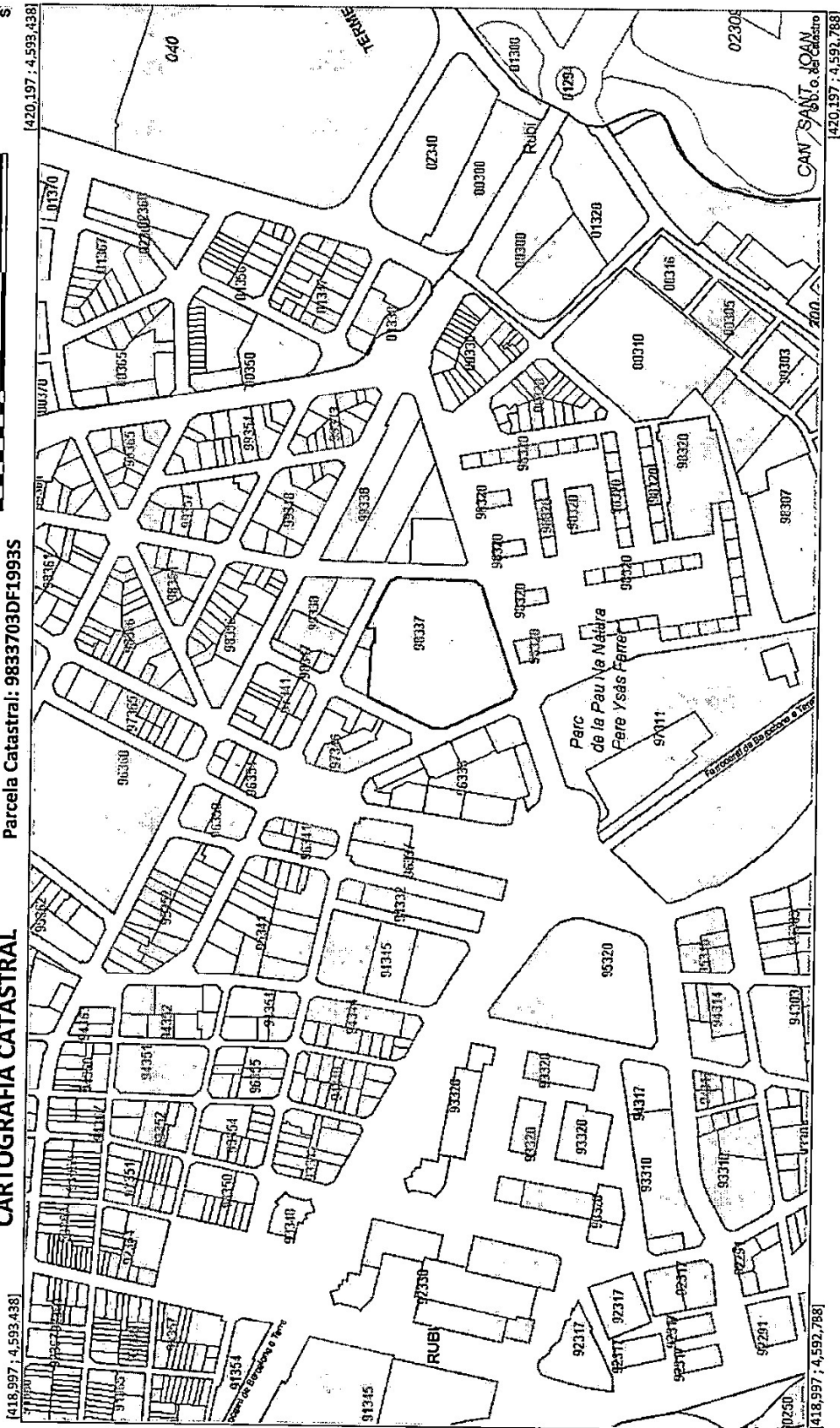
Provincia de BARCELONA
Municipio de RUBI

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89
ESCALA 1:5,000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

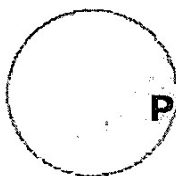
Parcela Catastral: 9833703DF19935



Coordenadas del centro: X = 419,597 Y = 4,593,113

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 10/06/26



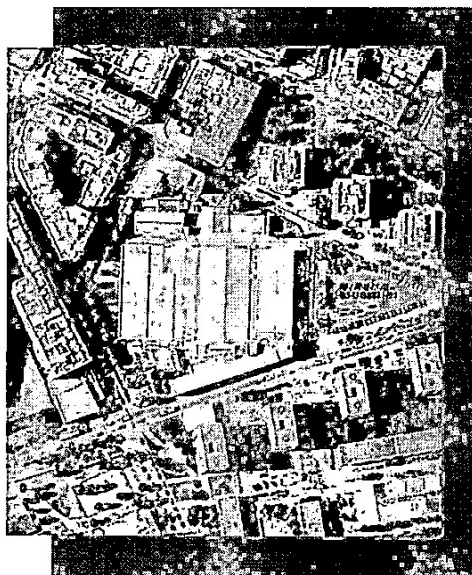
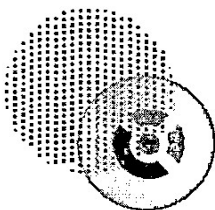
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU 5.2 DEL PMU
SECTOR CREMALLERAS
RUBÍ



MEMÒRIA

Document per Aprovació Inicial



EQUIP REDACTOR

SAASS SALES ASSOCIATS

ARQUITECTURA I URBANISME

C. CASP 56 ESC ESQ 1r 1a 08010 BARCELONA

T 93 301 23 83

www.salesassociats.com

administracio@salesassociats.com

 **NUCLI**
Dret Administratiu i Urbanisme

Carrer Amposta 14-18 3er 1ª

08173 Sant Cugat del Vallès

T 93 544 21 20

www.nucli.cat

nucli@nucli.cat

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament
de Rubí



1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ.

- 1.1 ANTECEDENTS URBANÍSTICS.
- 1.2 DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON.
- 1.3 OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.
- 1.4 MARC LEGAL APLICABLE.

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE

- 2.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE.
- 2.2 ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA

3. FINQUES APORTADES I OPERACIONS REGISTRALS ENVERS LES MATEIXES.

- 3.1 CRITERIS EN LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.
 - 3.1.1. Titularitat de les finques aportades.
 - 3.1.2. Superfície de les finques aportades.
 - 3.1.3. Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades.
- 3.2 RESUM DE FINQUES APORTADES I PROPIETARIS SEGONS RD 1093/1997 DE 4 DE JULIOL.
DOMICILIS DE PROPIETARIS A EFECTES DE NOTIFICACIONS
- 3.3 RELACIÓ D'INTERESSATS A EFECTES DE NOTIFICACIÓ

4. CRITERIS ADOPTATS EN LA REPARCEL·LACIÓ: EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

- 4.1 CRITERIS ADOPTATS EN RELACIÓ ALS DRETS APORTATS.
 - 4.1.1 En relació als drets de propietaris de finques aportades.
 - 4.1.2 En relació als béns de domini públic
- 4.2 CRITERIS D'INDEMNITZACIONS DELS BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.
 - 4.2.1 Construccions, plantacions, obres i instal·lacions.
 - 4.2.2 Cessament o trasllat forçós d'activitats.
 - 4.2.3 Contractes d'arrendament existents en l'àmbit.
- 4.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS RESULTANTS.
 - 4.3.1 Determinació i valoració de l'aprofitament.

- 4.3.2 Determinació i valoració de l'aprofitament objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Rubí

4.4 DEFINICIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ D'AQUESTES

- 4.4.1 Definició de les finques resultants
- 4.4.2 Criteris d'adjudicació de les finques resultants

4.5 CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

- 4.5.1 Cessió de l'aprofitament urbanístic en favor de l'Administració actuant
- 4.5.2 Cessió dels sistemes urbanístics en favor de l'Ajuntament de Rubí

5. DESPESES D'URBANITZACIÓ.

6. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

7. PRECS REGISTRALS.

8. CONSIDERACIONS FINALS.

9. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 01. PLÀNOL EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ.
- 02. ORTOFOTOMAPA
- 03. TOPOGRÀFIC
- 04. PLÀNOL PLANEJAMENT VIGENT DE L'ÀMBIT.
- 05. PLÀNOL FINQUES APORTADES
- 06. PLÀNOL FINQUES RESULTANTS.
- 07. PLÀNOL SUPERPOSICIÓ FINQUES APORTADES I RESULTANTS.
- 08. SERVITUDS

INDEX ANNEXES

ANNEX 1.- Fitxes finques aportades.

ANNEX 2.- Fitxes Finques resultants.

ANNEX 3.- Fitxes sistemes urbanístics de cessió.

ANNEX 4.- Informe càlcul valor de repercussió del sòl.



1.1 ANTECEDENTS URBANÍSTICS

En data 14 d'octubre de 1987 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Revisió del Programa d'Actuació Urbanística i Modificacions del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí (en endavant MPGO 1987). Aquesta Modificació del Planejament General delimitava la denominada "l'Àrea d'Actuació número 5" conformada per 3 illes, situada al Sud de la ciutat de Rubí; entre els Carrers Edison, Apel·les Mestres, Marconi i la Carretera Sant Cugat. Aquest acord es va publicar al DOGC de data 21 de març del 1988.

La MPGO 1987 referida establia la possibilitat de mantenir l'ús industrial imperant en aquell moment en aquesta "Àrea d'Actuació núm. 5", si bé permetia el seu canvi d'ús a residencial mitjançant la formulació d'un pla especial.

Davant la conveniència de substituir els usos industrials d'aquesta àrea d'actuació número 5, harmonitzant-la amb els d'usos residencials del seu entorn més pròxim, en data 19 de novembre de 1998 la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació a l'Àrea d'Actuació 5 de Rubí (MPPGO 1998). A través de la nova ordenació proposada per la MPPGO 1998 es permetria la creació d'una continuïtat del teixit urbà residencial en aquesta zona i, de retruc, s'apropava el barri del 25 de setembre al centre de la ciutat, obtenint nous sòls públics tant en forma d'espais lliures com d'equipaments.

Per a la consecució dels objectius anteriorment referits, la MPPGOU 1998 dividia l'Àrea d'Actuació 5 en dos unitats d'actuació -UA 5.1 i UA 5.2-. Aquesta divisió responia tant a la configuració interna de cada Unitat d'Actuació com a la seva oportunitat temporal de desenvolupament, la qual venia fixada per les perspectives de continuïtat o trasllat de les activitats industrials que es venien executant en els mateixes.

En aquest sentit, la delimitació de la unitat d'actuació UA5.2 incloïa únicament l'illa on s'ubicava la indústria "Cremalleres Rubí", que continuava en actiu en el moment d'aprovar-se tal modificació del PGOU. Així doncs, la divisió proposada per la MPPGOU 1998 permetia el desenvolupament i transformació de la UA5.1 de forma totalment separada i aliena a l'activitat d'aquesta indústria tèxtil.

Per la referida unitat d'actuació UA5.2, amb un ús industrial en actiu a finals dels anys noranta, la MPPGOU 1998 fixava un marc jurídic urbanístic que emparés el manteniment

de l'activitat de la fàbrica de Cremalleres Rubí i, a l'hora, estipulava una pauta per permetre el futur desenvolupament d'aquesta UA cap a usos residencials.

La pròpia MPPGOU 1998 establia que seria necessària la redacció d'un Pla Especial (avui Pla de Millora Urbana) per requalificar la UA5.2 de zona industrial a residencial.

Un cop finalitzada l'activitat de "Cremalleres Rubí" es va transmetre la propietat de les finques que conformaven la UA5.2 a la societat "Residencial Can Alzamora SL". Aquesta societat, amb l'objectiu de desenvolupar la referida unitat d'actuació i permetre la seva transformació d'ús industrial a residencial, va promoure la tramitació del PMU "Sector Cremalleres". Aquest PMU va ser aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en data 25 de març del 2025, i publicada al DOGC 17 febrer 2026

El PMU "Sector Cremalleres" delimita un únic polígon d'actuació, que denomina PAU 5.2, i determina per a la seva gestió el sistema d'actuació de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica

D'acord amb l'article 130 TRLU, en la modalitat de compensació bàsica els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació. Això no obstant, tal com prescriu l'apartat a) de l'esmentat precepte en relació amb l'article 167 RLUC, la constitució de la Junta de compensació no és obligada en els supòsits en que hi hagi una única persona propietària o una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

El PMU "Sector Cremalleres" està conformat per 2 finques registrals que pertanyen a la societat Residencial Can Alzamora SL", qui formula la present proposta de reparcel·lació, motiu pel qual és innecessària la constitució de junta de compensació. La tramitació del present document de reparcel·lació s'ajustarà als tràmits regulats en l'article 119 del TRLUC.

1.2. DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON

L'àmbit d'actuació del present projecte de reparcel·lació es correspon amb la pràctica totalitat de l'illa delimitada pels carrers Mare de Déu de Fàtima al Nord-Est, el Carrer Tres d'Abril a l'Est, el Carrer d'Edison al Sud, el Carrer Marconi al Sud-Oest i el Carrer Apel·les Mestre al Nord-Oest. No formen part de l'àmbit dues finques edificades situades a l'extrem de la mateixa illa.

Es tracta d'un àmbit de **superfície de 12.799,51m²** situat a prop de l'entrada sud de la ciutat de Rubí, entre el Centre d'Atenció Primària Antón Borja i una zona d'equipament destinat, actualment utilitzat com a aparcament en superfície.

1.3 OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

El present projecte de reparcel·lació té per objecte el desenvolupament del PAU 5.2 delimitat pel Pla de Millora Urbana Sector Cremalleres, el qual ocupa els sòls ocupats per l'antiga fàbrica Cremalleres Rubí, delimitat pels carrers de mare de Déu de Fàtima, Tres d'Abril, Apel·les Mestres, Marconi i Edison, d'aquesta localitat.



En compliment del Pla de Millora Urbana Sector Cremalleres de Rubí i la normativa aplicable es redacta el present projecte de reparcel·lació que té per objecte, de conformitat als articles 124 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, així com les disposicions concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

- La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'Administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- La cessió gratuïta a favor de l'Administració municipal dels terrenys destinats a sistemes urbanístics d'acord amb el que estableix el planejament.
- La determinació de les quotes d'urbanització de les persones propietàries. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

1.4 MARC LEGAL APLICABLE

El present Projecte de Reparcel·lació es redacta de conformitat amb les previsions legals d'aplicació. Especialment, s'han tingut en consideració:

- Text consolidat del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RLU).
- *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (en endavant, TRLSRU), aprovat pel real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aprova les normes complementaries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecaria sobre Inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del Sòl.
- Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme

A més es complirà amb la resta de legislació sectorial vigent que sigui d'aplicació.

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE

2.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE

El PAU 5.2 del PMU Sector Cremalleres, de Rubí, està regulat pels instruments urbanístics i d'ordenació següents:

a) Planejament derivat

El Pla de Millora Urbana "Sector Cremalleres", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en data 25 de març del 2025, i publicat al DOGC de 17 de febrer de 2026 defineix un únic Polígon d'Actuació, que denomina PAU 5.2, que comprèn els mateixos sòls de l'antiga UA 5.2 definida per la MPGO 1998.

Aquest àmbit comprèn 12.799,51 m² de sòl urbà no consolidat, actualment ocupats pels terrenys de l'antiga indústria "Cremalleres Rubí", ubicats dins l'illa delimitada pels Carrers Edison, Marconi, Apel·les Mestre, Mare de Déu de Fàtima i Tres d'abril. L'objecte del PMU és el de desenvolupar les previsions de la MPGO 1998 per la UA 5.2, substituint els antics usos industrials, pels nous usos residencials i compatibles amb aquests.

El PMU ubica la nova zona residencial del PAU 5.2 a la meitat nord de l'àmbit, a través d'una estructura d'illa tancada que confrontarà els Carrers d'Apel·les Mestres, Tres d'abril, Mare de Déu de Fàtima i el nou vial previst pel PMU. En el perímetre d'aquesta Illa s'hi ubicaran 4 edificis residencials que s'estructuraran amb diferents altures i profunditats edificables establertes en funció de la posició que ocupen, del seu entorn i de la seva tipologia edificatòria.

Al sud de l'àmbit, entre el nou vial previst pel PMU i el Carrer Edison, s'hi implantarà una gran reserva de sistema d'espais lliures, creant un espai de transició entre aquest carrer, amb una alta densitat de circulació de vehicles, i la zona residencial. Aquesta reserva d'espais lliures també facilitarà la connexió del barri del 25 de setembre amb la resta de la ciutat, i entre els equipaments que s'ubiquen als extrems Est (reserva d'aparcament) i Oest (Centre d'Atenció Primària) de l'àmbit.

Els dos edificis que confrontaran el nou vial i la futura zona d'espais lliures previstos pel PMU es configuraran un en format bloc i l'altre en format torre, amb alçades que oscil·laran entre planta baixa i quatre plantes el primer, i el segon de planta baixa i 7 plantes. Els usos complementaris

L'anterior edificabilitat es repartirà entre els 4 edificis previstos pel PMU atenent al que disposa l'article 8 de les seva normativa urbanística:

	Residencial lliure	Residencial en règim de protecció	Usos compatibles	Total
Edifici A	0,00m ²	3.660,78m ²	0,00m ²	3.660,78m ²
Edifici B	2.445,93m ²	0,00m ²	0,00m ²	2.445,93m ²
Edifici C	3.020,65m ²	0,00m ²	1.950,45m ²	4.971,10m ²
Edifici D	3.075,24m ²	0,00m ²	202,99m ²	3.278,23m ²
TOTAL	8.541,82m²	3.660,78m²	2.153,40m²	14.356,00m²

L'article 7 de les NNUU del PMU del Sector Cremalleres qualifica les zones del PAU 5.2 en dues claus diferenciades en funció del règim de l'habitatge permès:

- Zona residencial lliure en illa tancada (Clau RIT_PAU 5.2)
- Zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció (Clau RIT-HP_PAU 5.2)

Així mateix, i tal i com disposa l'article 20 del PMU es permet el transvasament d'edificabilitat entre edificis o unitats d'actuació sense que això comporti superar les edificabilitat màximes establerts per la totalitat del sector. Al mateix temps, aquest traspàs no podrà superar per a cada edifici o unitat d'edificació un 5% de l'edificabilitat que aquest pla li assigna.

2.2 ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA

L'ordenació que s'executa és la resultant del Pla de Millora Urbana Sector Cremalleres de Rubí tal com queda plasmat en el següent quadre comparatiu de les superfícies de zones i sistemes establerts pel present instrument de gestió i pel PMU referit:

ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA			
PMU "Sector Cremalleres"			PR CREMALLERAS
SISTEMES	CLAU	SUPERFÍCIE	SUPERFÍCIE
Sistema viari	SV	1.374,59	1.374,59
Sistema d'Espais Lliures	ELL	5.515,37	5.515,37
Sistema de Serveis Tècnics	ST	35,75	35,75
ZONES	CLAU	SUPERFÍCIE	SUPERFÍCIE
Zona Residencial en Illa tancada	RIT_PAU 5.2	4.641,01	4.641,01
Zona Residencial en Illa tancada	RIT-HP_PAU 5.2	1.232,79	1.232,79
	TOTAL	12.799,51	12.799,51



Com es constata amb l'anterior quadre, l'ordenació que s'executa és la resultant del PMU del Sector Cremalleres amb una superfície total de l'àmbit de **12.799,51 m²**.

E. FINQUES APORTADES I OPERACIONS REGISTRALS ENVERS LES MATEIXES

3.1 CRITERIS EN LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

3.1.1 - Titularitat de les finques aportades.

D'acord a l'article 146 RLU, la identificació dels propietaris de finques aportades s'ha efectuat conforme a les dades que constaven inscrites en el registre de la propietat núm. 2 de Rubí.

3.1.2.- Superfície de les finques aportades

De conformitat amb el que disposa l'article 132.2 RLU "en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística". D'aquí que d'acord amb el que prescriu l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les *Normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*, la superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació per a les finques registrals aportades és la superfície real segons recent amidament topogràfic, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols. És per això que d'acord amb l'article 8 del RD 1093/1997 l'aprovació definitiva del present document serà títol suficient per a la rectificació de les cabudes de les finques aportades.

3.1.3. Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades

El tractament de les càrregues de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel que disposa l'article 148.1 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya que determina:

148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

- a) *Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.*
- b) *Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la*

finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

- c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació.*
- d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.*
- e) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la Informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.*

148.2 Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del Projecte de Reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.

Així mateix, s'ha observat el que disposa el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, pel que fa al tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució.

En aquest sentit, en mèrits al que disposa l'article 11.2 del citat Reial Decret 1093/1997, els drets i càrregues que graven les finques aportades i que no resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa es traslladaran a les finques adjudicades als seus titulars en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb les regles fixades en el precepte citat.

a) Identificació de les càrregues compatibles amb el planejament que s'executa que el projecte trasllada a les finques de resultat

Les dues finques aportades al present projecte de reparcel·lació, registrals 6988 i 5171, es troben gravades amb la càrrega que es descriu a continuació:

- *Conforme el anexo de la ley 4/2016, de 23 de Diciembre, Rubí es un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015, de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat de Catalunya las primeras y posteriores transmisiones de viviendas que desde el 9 de abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda*



amb garantia hipotecaria. No obstant, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.

De conformitat a les determinacions de l'article 11.2 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol i 148.1.b) RLU aquesta càrrega s'haurà de traslladà, per subrogació real, a les finques de resultat que s'adjudiquin a Residencial Can Alzamora SL, com a titular de les finques aportades 6988 i 5171

3.2. RESUM DE FINQUES APORTADES I PROPIETARIS SEGONS RD 1093/1997 DE 4 DE JULIOL.

En aplicació dels criteris expressats amb anterioritat, i de la normativa aplicable, el present projecte de reparcel·lació contempla 3 finques aportades, les quals es corresponen amb la totalitat de l'àmbit reparcel·latori:

- La finca aportada "VIAL", és de titularitat pública i està pendent d'inscripció al Registre de la Propietat, pel que el present Projecte de Reparcel·lació la identifica i descriu, tot sol·licitant la seva immatriculació, d'acord amb l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol.
- Les finques 1 i 2 es corresponen amb les finques registrals 5171 i 6988 respectivament, inscrites al Registre de la Propietat de Rubí número 2, que s'inclouen totalment dins de l'àmbit reparcel·latori.

Les fitxes de les finques aportades, amb identificació de la finca registral, propietari, superfície registral i real, càrregues i percentatge de participació, es troba als annexes de la memòria del present projecte de reparcel·lació.

Pel que fa a les adreces de notificació de l'únic propietari de l'àmbit, s'indica tot seguit:

RELACIÓ DE PROPIETARIS				
PARCEL·LA	FINCA REGISTRAL	PROPIETARI	ADREÇA NOTIFICACIONS	ADREÇA ELECTRÒNICA
1	5171	RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL	Josep Pla nº13, 2ºaº,	jade@wayhouse.es
2	6988		08740 Sant Andreu de la Barca	

3.3 RELACIÓ D'INTERESSATS A EFECTES DE NOTIFICACIÓ

En el present projecte de reparcel·lació s'han de fer constar com a interessats tots aquells titulars d'un dret de propietat o qualsevol altre dret de transcendència real sobre les finques incloses en l'àmbit de la reparcel·lació, d'acord amb l'article 145 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. La determinació dels interessats pels conceptes indicats s'ha efectuat d'acord amb les dades que figuren en els Registres i en els documents públics i privats aportats pels afectats.

A tenor de tot l'anterior, són parts interessades en el present projecte de reparcel·lació:

- **GENERALITAT DE CATALUNYA, AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA**, com a titular de DRETS DE TANTEIG I RETRACTE de les finques aportades 1 i 2 (registrals 6988 i 5171 respectivament)
Adreça: Carrer Diputació, 92, 08015, Barcelona.

4. CRITERIS ADOPTATS EN LA REPARCEL·LACIÓ: EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

4.1 CRITERIS ADOPTATS EN RELACIÓ AL DRETS APORTATS

4.1.1 En relació als drets dels propietaris de finques aportades

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

En conseqüència, la superfície de sòl aportada pel propietari de les finques que conformen la totalitat de l'àmbit determinarà la seva participació en l'assignació de l'aprofitament urbanístic, traduint-se el percentatge d'aportació de sòl en un percentatge d'adjudicació de l'aprofitament.

Així les coses, tenint en compte que el 100% del sòl privat que integra l'àmbit que es desenvolupa mitjançant el present projecte és propietat de la mateixa societat, RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL, la totalitat de l'aprofitament privat s'atribuirà a aquesta mateixa entitat.

Les superfícies s'han establert segons amidament topogràfic annex, que reflecteixen la realitat física, i d'acord amb el que disposa l'article 132.2 del RLU, prevaldran sobre les dades registrals o cadastrals en cas de discrepància.

4.1.2 En relació als béns de domini públic.

En relació a la participació en el repartiment de beneficis i càrregues dels béns de domini públic, cal examinar les regles determinades en els articles 126.5 TRLU i 135 RLU, segons els quals:

- Els béns de domini públic no participen en el cas que hagin estat obtinguts per expropiació per haver-se avançat l'obtenció.
- Tampoc participen si han estat adquirits onerosament o bé gratuïtament en una actuació no urbanística.



els béns obtinguts gratuïtament en una actuació urbanística tampoc donen lloc a atribució d'aprofitament. No obstant això, si la superfície aportada és superior a la que determina el planejament per a la cessió gratuïta amb destinació a domini públic, l'administració s'integra amb aquest excés a la comunitat reparcel·latòria.

- Les superfícies de domini públic qualificades per determinació de la legislació sectorial aplicable sobre vies pecuàries, canals, carreteres, ferrocarrils o altres, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues si es manté l'afectació i no experimenten variació en el planejament que calgui executar. S'entén que hi ha variació si l'actuació comporta que es fa compatible el manteniment de l'afectació de domini públic amb l'establiment d'usos urbanístics, mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

En aplicació dels criteris exposats, la finca aportada V1, de 736,23 m² de sòl destinat a vialitat, i de titularitat de l'Ajuntament de Rubí, no participa en el repartiment de beneficis i càrregues, per raó de la seva naturalesa jurídica i qualificació urbanística com a sistema.

Els anteriors criteris adoptats en aquesta reparcel·lació en quant als **drets aportats** donen com a resultat:

RELACIÓ DE PROPIETARIS					
NUM. FINCA	PROPIETARI	Nº REGISTRAL	SUPERFÍCIE REGISTRAL (M2)	SUPERFÍCIE REAL	% APORTAT
1	RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL	5171	2.100,36 m2	2.136,13 m2	17,71
2		6988	9.857,53 m2	9.927,15 m2	82,29
V1	AJUNTAMENT DE RUBÍ	-	---	736,23 m2	0,00
TOTAL			12.063,17 m2	12.799,51 m2	100,00

4.2 CRITERIS D'INDEMNITZACIÓ DE BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

La data de referència de les valoracions contingudes en aquest Projecte de reparcel·lació serà, de conformitat a l'article 131.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la de l'aprovació inicial del mateix.

4.2.1 Construccions, plantacions, obres i instal·lacions

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1.b) del text consolidat del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya:

"Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

(...)

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions"

Tal com assenyala l'article 126.1.f) del TRLU, aquests elements han de ser valorats amb independència del sòl i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

Cal significar que sobre les finques aportades 1 i 2 (Registral 5171 i 6988 respectivament) hi consta edificat un complex industrial on antigament s'hi executava l'activitat de la societat Cremalleres Rubí, i que actualment esta desocupada, que haurà de ser enderrocada degut a la seva incompatibilitat amb el planejament que s'està desenvolupant.

Tanmateix, considerant que la totalitat de l'àmbit és propietat d'un únic titular, la mercantil Residencial Can Alzamora SL, no es considera procedent incorporar en el present projecte cap valoració d'aquests edificacions a enderrocar als efectes de considerar-ne els efectes indemnitzatoris.

4.2.2 Cessament o trasllat forçós d'activitats

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1.c) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012:

"Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

(...)

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

En l'àmbit que ens ocupa no existeix cap activitat que per raó de l'execució del planejament hagi de ser traslladada forçosament o calgui el cessament d'activitat, pel que no es contempla cap indemnització per aquest concepte.

4.2.3 Contractes d'arrendament existents en l'àmbit:

L'article 120 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix aquelles despeses que es consideren despeses d'urbanització. Entre elles trobem a la seva lletra g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

A partir d'aquí, l'article 127.3.b) del Decret 305/2016, de 18 de juliol, en endavant RLU, disposa que seran despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU SECTOR CREMALLERAS RUBÍ

individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

En l'àmbit que s'executa no consta cap contracte d'arrendament vigent, motiu pel qual no s'ha previst cap indemnització per tal concepte.

4.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS RESULTANTS

4.3.1 Determinació i valoració de l'aprofitament

L'article 126.1.b del TRLU estableix:

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

I l'article 37.5 TRLUC estableix:

"5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

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

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

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

El planejament preveu per a aquest sector (PMU Sector Cremalleres) una única tipologia edificatòria que és la zona residencial en illa tancada, ja sigui en règim d'habitatge lliure o de protecció, sense més càrregues urbanístiques que les derivades de la urbanització de l'espai públic que se li imputa. Així l'article 8 el PMU de constant referència preveu una edificabilitat màxima pel sector de 14.356 m²st, distribuïts de la següent manera:

- Habitatges en règim lliure: 8.541,82 m² st
- Habitatges en règim de protecció: 3.660,78 m² st
- Altres usos compatibles: 2.153 m² st

Val a dir que el referit article 8 de les NNUU del PMU del Sector Cremalleres defineix un màxim de sostre residencial i un mínim de sostre destinat a usos compatibles. Tanmateix, i atenent a l'oferta del mercat en l'àmbit que ens ocupa, el present projecte preveu mantenir l'anterior distribució del sostre, destinant el màxim sostre permès al residencial, i el mínim exigible a altres usos compatible.

El mètode de valoració utilitzat per a calcular el valor de repercussió de l'edificabilitat prevista pel planejament ha estat el mètode residual estàtic, d'acord amb el que preveuen el Text Refós de la Llei de Sòl i rehabilitació Urbana aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant, TRLSRU) i el Reglament de valoracions de la Llei de sòl aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre (en endavant, RVLS)

D'acord amb l'article 40.1 TRLSRU i 27.1 RVLS, en els supòsits d'equidistribució de beneficis i càrregues, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació. En aquest sentit, l'art. 22 RVLS desenvolupa l'anterior precepte establint els criteris i les fórmules valoratives següents:

"Art. 22 RD 1492/2011

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.



V_{RS} = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

V_{RSi} = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

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

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

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

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

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Consta incorporat com a **Annex** del present projecte de reparcel·lació, l'informe per al càlcul del valor de repercussió del sòl (VRS) previst pel Pla de Millora Urbana del Sector Cremalleres, elaborat per SAASS SALES ARQUITECTES ASSOCIATS SLU, en el qual es justifiquen els valors obtinguts en aplicació del referit mètode, i del que resulten els següents valors de repercussió de zona i els corresponents coeficients d'homogeneïtzació:

Coeficients PAU 5.2 PMU Sector Cremalleres Rubí.		
Usos/tipologies	Valor €/m2 st	Coef. Homog.
Habitatge Lliure	584,42 €	1,0000
Habitatge protegit HPO	435,77 €	0,7456
Usos compatibles	313,95 €	0,5372

Així doncs, s'estableix el valor de **584,42€/UA** (igual al coeficient 1).

A partir d'aquestes dades, l'aprofitament urbanístic de cada zona és el producte del coeficient que li correspongui per l'edificabilitat de la zona. El resultat expressat en unitats de valor, per a cada un dels usos del sòl, distribuïts en els diferents edificis o unitats d'edificació, definides per l'article 17 de les NNUU de, PMU del Sector Cremalleres. D'acord amb aquest article la parcel·la mínima no pot ser inferior a la superfície que ocupa cada edifici o unitat d'actuació.

Així mateix, de conformitat amb l'article 20 en relació amb l'article 8 e les NNUU del PMU, s'ha ajustat l'edificabilitat màxima dels diferents edificis i unitats d'actuació. Aquests ajustos s'han realitzat sense superar en cap cas ni el sostre total de l'àmbit ni efectuant traspassos d'edificabilitat entre edificis superiors al 5% del sostre assignat pel PMU per a cadascun d'ells:

APROFITAMENT/ADJUDICAT						
EDIFICIS / UNITATS EDIFICADORI ES	SOSTRE HABITATGE LLIURE	SOSTRE HABITATGE PROTEGIT	SOSTRE-USOS COMPATIBLES	SOSTRE TOTAL	UA PER EDIFICI	€
A	0,00m2	3.660,78m2	0,00m2	3.660,78m2	2.729,65 UA	1.595.264,60 €
D	3.075,25m2	0,00m2	202,99m2	3.278,24m2	3.184,30 UA	1.860.972,80 €
B	2.385,93m2	0,00m2	0,00m2	2.385,93m2	2.385,93 UA	1.394.389,90 €
C	3.080,65m2	0,00m2	1.950,45m2	5.031,10m2	4.128,43 UA	2.412.747,80 €
	8.541,83m2	3.660,78m2	2.153,44m2	14.356,05m2	12.428,30 UA	7.263.371,60 €

De l'anterior quadre es conclou que de l'aplicació d'aquest coeficient homogeneïtzat de cada tipologia al sostre total de cadascuna d'elles ens dona un total de **12.428,30 UA (unitats d'Aprofitament)** dins l'àmbit del PMU del Sector Cremalleres.

Així, tal com es reflecteix en el quadre anterior, per obtenir el valor econòmic urbanitzat es multiplica el nombre de unitats de valor pel preu de 584,42 €/ UA determinat anteriorment (quin coeficient és igual a la unitat) **obtenint-se així un valor total per l'àmbit urbanitzat de 7.263.371,60€.**

4.3.2 Determinació i valoració de l'aprofitament objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Rubí

De conformitat amb el Pla de Millora Urbana del Sector Cremalleres, i a l'empara del que disposa l'article 43 TRLUC, en actuacions sobre sòl urbà no consolidat, els propietaris estan obligats a cedir gratuïtament a l'administració actuant un 10% de l'aprofitament urbanístic resultant de la nova ordenació.

Tal i com ha quedat exposat a l'apartat 4.3.1 "Determinació i valoració de l'aprofitament" de la present memòria, i es justifica a l'informe elaborat per SAASS SALES Arquitectes Associats (annex al present projecte de reparcel·lació), l'aprofitament urbanístic el total de l'àmbit que es desenvolupa s'estableix en 12.428,30 UA, que tenen un valor econòmic de 7.263.371,60€.



Atenent a l'anterior, la cessió d'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Rubí (com a administració actuant) s'estableix en un total de 1.242,83 Unitats d'Aprofitament, amb un valor econòmic de 726.337,16€:

$$\text{Aprofitament de cessió} = 12.428,30 \text{ UA} \times 10\% = 1.242,83 \text{ UA}$$

Valoració de les unitats de valor objectes de cessió a l'Ajuntament de Rubí.

$$1.242,83 \text{ UA} * 584,42 \text{ €/UA} = 726.337,16\text{€}.$$

4.4.- Definició de les finques resultants i criteris d'adjudicació de les mateixes.

4.4.1 - Definició de les finques resultants

Les finques resultants amb aprofitament s'han delimitat de conformitat a les determinacions de l'article 17 de les NNUU del PMU, el qual estableix que la parcel·la mínima i indivisible no pot ser inferior a la superfície que ocupa cada edifici o unitat edificatoria. En aquest sentit, l'article en qüestió defineix 4 blocs diferents: A, B, C i D, si bé agrupa els edificis B i C en una Unitat Edificatoria, pel que, atenent a tot l'anterior, el nombre màxim de parcel·les resultants que permet el PMU és de 3:

- Finca resultant 1: corresponent a l'Edifici A
- Finca resultant 2: corresponent a l'Edifici D
- Finca resultant 3: corresponent a la Unitat edificatoria dels edificis B i C

Així mateix, el PMU situa la clau RIT-Hp_PAU 5.2 Zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció, on es situa la reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública, a la ubicació del futur Edifici A situat a la finca resultant 1, la qual afronta al Carrer d'Apel·les Mestre.

L'edifici D (finca resultant 2) i la Unitat edificatòria formada pels edificis B i C (finca resultant 3) comparteixen qualificació, RIT- PAU 5.2 Zona residencial en illa tancada. Les futures edificacions afrontaran els Carrers Mare de Déu de Fàtima, Tres d'abril, i la nova vialitat resultant de l'execució del PMU Sector Cremalleres.

Pel que fa als usos admesos, l'article 16 de les NNUU del PMU estableix per ambdues claus indistintament (RIT- PAU 5.2 i RIT-Hp_PAU 5.2) els usos residencials i compatibles. Tanmateix, i per tal d'afavorir la implantació comercial o d'altres usos complementaris, el PMU preveu, en el plànol d'ordenació O-04, la ubicació d'aquests en els sòcols dels edificis D i C, els quals afrontaran la nova vialitat i la gran zona d'espais lliures prevista pel PMU.

Per últim cal fer avinent que l'article 18 de les NNUU del PMU estableix que els paràmetres bàsics per a cada Edifici o Unitat d'Edificació es fixen gràficament en els plànols d'ordenació d'aquest planejament, els quals tenen caràcter normatiu.

De conformitat amb l'anterior, el present instrument de gestió contempla 3 finques resultants amb aprofitament privat, les quals es corresponent amb les parcel·les mínimes fixades pel PMU:

1. Finca 1: Qualificada com a RIT-Hp PAU 5.2, i corresponent amb l'Edifici A:

- **Edificabilitat màxima:** 3.660,78m²
- **Alçada reguladora màxima:** 18 metres (PB+4)
- **Densitat màxima:** 52 habitatges
- **Usos admesos:**
 - Habitatge de protegit
- **Aprofitament del subsol:**
 - S'admet l'ocupació del 100% del subsol, amb un màxim de 4 plantes soterrani.
 - S'hi podran implementar usos complementaris al principal sempre que no siguin accessibles al públic
 - El sostre edificat en planta soterrani no computa a efectes d'edificabilitat.
- **Sòl privat lliure d'edificació**
 - Els espais lliures privats s'hauran d'enjardinar o garantir la permeabilitat d'un mínim del 20% de la seva superfície
 - Es podrà assignar part d'aquests espais com a part privativa dels habitatges situats en PB o PP
 - No es podrà destinar a aparcament en superfície ni si permetrà la circulació de vehicles

2. Finca 2: Qualificada com a RIT- PAU 5.2, i corresponent amb l'Edifici D :

- **Edificabilitat màxima:** 3.278,23m²
- **Alçada reguladora màxima:** 30 metres (PB+7)
- **Densitat màxima:** 30 habitatges
- **Usos admesos:**
 - Habitatge lliure (3.075,24 m²s)
 - Usos compatibles (202,99 m²s)
- **Aprofitament del subsol:**
 - S'admet l'ocupació del 100% del subsol, amb un màxim de 4 plantes soterrani.
 - S'hi podran implementar usos complementaris al principal sempre que no siguin accessibles al públic
 - El sostre edificat en planta soterrani no computa a efectes d'edificabilitat.
- **Sòl privat lliure d'edificació**
 - Els espais lliures privats s'hauran d'enjardinar o garantir la permeabilitat d'un mínim del 20% de la seva superfície
 - Es podrà assignar part d'aquests espais com a part privativa dels habitatges situats en PB o PP



- No es podrà destinar a aparcament en superfície ni si permetrà la circulació de vehicles

3. Finca 3: Qualificada com a RIT- PAU 5.2, i corresponent amb la Unitat Edificatoria formada pels edificis B i C:

- **Edificabilitat màxima:** 7.417,03m²
- **Alçada reguladora màxima:** 18/15metres (PB+4/ PB+3)
- **Densitat màxima:** 71 habitatges
- **Usos admesos:**
 - Habitatge lliure (5.466,58 m²s)
 - Usos compatibles (1.950,45 m²s)
- **Aprofitament del subsol:**
 - S'admet l'ocupació del 100% del subsol, amb un màxim de 4 plantes soterrani.
 - S'hi podran implementar usos complementaris al principal sempre que no siguin accessibles al públic
 - El sostre edificat en planta soterrani no computa a efectes d'edificabilitat.
- **Sòl privat lliure d'edificació**
 - Els espais lliures privats s'hauran d'enjardinar o garantir la permeabilitat d'un mínim del 20% de la seva superfície
 - Es podrà assignar part d'aquests espais com a part privativa dels habitatges situats en PB o PP
 - No es podrà destinar a aparcament en superfície ni si permetrà la circulació de vehicles

4.4.2 – Criteris d'adjudicació de les finques resultants

L'adjudicació d'aquestes finques als diferents propietaris es realitza de conformitat als criteris establerts a l'article 126 TRLU i 139 RLU, tenint en compte les circumstàncies físiques i de titularitat concurrents en l'àmbit reparcel·lador i la concreta ordenació urbanística que estableix el planejament que s'executa.

Tenint en compte l'anterior, el present projecte de reparcel·lació contempla un total de 3 finques resultants. Als annexes de la memòria del present projecte hi consten les fitxes de les finques resultants, inserint-se aquí un quadre-resum de les mateixes:

APROFITAMENT URBANÍSTIC									
PROPIETARI	NÚM. FINCA	SUPERFÍCIE DE SÒL ADJUDICADA	EDIFICI / UNITATS EDIFICATÒRIES	SOSTRE HABITATGE LLUIRE	SOSTRE HABITATGE PROTEGIT	SOSTRE USOS COMPATIBLES	SOSTRE TOTAL	UA PER FINCA	% RESPECTE EL TOTAL
RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL	1	1.232,79m ²	A	0,00m ²	3.660,78m ²	0,00m ²	3.660,78m ²	2.729,65 UA	21,96%
	2	952,50m ²	D	3.075,25m ²	0,00m ²	202,99m ²	3.278,24m ²	3.184,30 UA	25,62%
	3	3.688,52m ²	B C	2.385,93m ² 3.080,65m ²	0,00m ² 0,00m ²	0,00m ² 1.950,45m ²	2.385,93m ² 5.031,10m ²	6.514,36 UA	52,42%
	TOTAL	5.873,81m ²		8.541,83m ²	3.660,78m ²	2.153,44m ²	14.356,05m ²	12.428,31 UA	100,00%

4.5.- CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

4.5.1.- Cessió de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Administració actuant.

Tal i com s'ha exposat anteriorment, de conformitat amb l'article 43 del TRLU i a les disposicions del PMU del Sector Cremalleres, caldrà cedir a l'Ajuntament de Rubí el 10% de l'aprofitament de l'àmbit. Aquest aprofitament urbanístic objecte de cessió, el qual ha quedat justificat a l'apartat "4.3.2.- Determinació i valoració de l'aprofitament objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Rubí" d'aquesta memòria, s'ha establert en un d'un total de 1.242,83 UA lliures de càrregues d'urbanització, valorades en 726.337,16€.

Tanmateix, la configuració de les finques resultants del PMU del Sector Cremalleres impedeix l'adjudicació d'una parcel·la independent a l'Ajuntament de Rubí en concepte d'aquest 10% d'aprofitament de l'àmbit. En aquest sentit, l'article 46.2.b) TRLUC, per la que es determinen les condicions d'aquesta cessió del sòl amb aprofitament, disposa el següent:

Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

2.- Correspon a l'Administració actuant fixat l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació de conformitat amb les regles següents:

b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Així doncs, d'acord amb el que disposa el precepte anteriorment transcrit, i davant la impossibilitat d'adjudicar una parcel·la de resultat sencera a l'Ajuntament de Rubí, es preveu l'adjudicació del 10% de l'aprofitament a través de la cessió de sostre edificat ubicat dins de la parcel·la resultant 1 d'aquest Projecte, la qual resta qualificada com a Zona residencial en illa tancada, en règim de protecció (Clau RIT-HpPAU 5.2).



PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ PMU SECTOR CREMALLERAS RUBÍ

Per fer la conversió del 10% de l'aprofitament objecte de cessió a l'Ajuntament de Rubí a sostre útil edificat dins d'aquesta parcel·la 1 del present Projecte, s'ha tingut en compte el valor de venda dels habitatges de protecció pública, establerts per la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme

Així l'article 8 de la Llei 11/2025 referida, que modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena bis del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, fixa els preus màxims de venda en els habitatges de protecció oficial, establint-lo en 2.836,59 €/m2st. Atinent a l'anterior s'ha fet la següent conversió per obtenir el sostre útil objecte de cessió en concepte del 10% de l'aprofitament de l'àmbit:

10% objecte de cessió: **1.242,83 UA**

Valoració del 10% objecte de cessió: **726.337,16€.**

Sostre útil equivalent: 726.337,16€. / 2.836,59 €/m2st= **256,06 m2 sostre útil.**

Aquest sostre útil, al seu torn, equival a 4 habitatges construïts destinats a HPO generant-se una petita diferència d'adjudicació en relació al valor del 10% de l'aprofitament urbanístic objecte de cessió.

No obstant l'anterior, degut a la inexistència d'una edificació ja construïda sobre aquesta parcel·la resultant 1 que permeti la seva divisió en propietat horitzontal i l'adjudicació a l'Ajuntament de Rubí dels referits habitatges i places d'aparcament, per tal de reflectir l'obligació de la cessió d'aprofitament substituïda per sostre construït dins l'àmbit, destinat a habitatge protegit, el present projecte de reparcel·lació preveu la següent càrrega que gravarà la finca resultant 1 en el següent sentit:

"Afecció al deure de cessió d'aprofitament urbanístic d'acord amb l'article 43 TRLU

A l'efecte del compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic resultant del present projecte de reparcel·lació en favor de l'Ajuntament de Rubí que deriva de l'article 43 TRLU, i d'acord amb les regles contingudes en l'article 46.2.b) TRLU, modificat pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, la present finca queda gravada amb l'obligació del seu titular d'entregar a l'Ajuntament de Rubí 256,06 m² de sostre construït destinat a habitatge de protecció, emplaçat en aquesta finca resultant, equivalent a la quantitat econòmica 726.337,16 €.

El termini màxim d'entrega del sostre construït destinat a habitatge de protecció equivalent a la quantitat econòmica de 726.337,16 € serà de tres anys a comptar de la data d'obtenció de la llicència per part del promotor, la qual haurà de ser sol·licitada en el termini màxim de

dos anys a comptar de la inscripció del present projecte de reparcel·lació en el registre de la propietat.

L'incompliment dels terminis esmentats provocarà el dret de l'Ajuntament a cobrar la quantitat de 726.337,16 €.en metàl·lic, incrementats amb els corresponents interessos, que haurà de ser satisfeta pel titular de la present finca resultant"

Així mateix i a l'objecte de garantir l'esmentada cessió del sostre construït per valor de 726.337,16€, el present projecte de reparcel·lació, al marge de la constitució de la càrrega registral anteriorment relacionada, contempla la dita quantitat econòmica com a càrrega urbanística atribuïble al propietari adjudicatari de la finca resultant que queda oportunament reflectida en el compte de liquidació provisional a l'efecte de la seva afecció en el registre de la propietat.

Tanmateix, caldrà, en ocasió del compte de liquidació definitiu que es tramiti d'acord amb les determinacions de l'article 162 TRLU, compensar les diferències econòmiques que es puguin produir a conseqüència de l'adjudicació definitiva del sostre construït.

A l'objecte de poder identificar el sostre equivalent al 10% de l'aprofitament que es cedeix a l'Ajuntament, s'acompanya com a Annex l'avantprojecte que inclou la distribució indicativa dels 4 habitatges objectes de la cessió.

4.5.2.- Cessió dels sistemes urbanístics en favor de l'Ajuntament de Rubí.

D'acord amb l'article 44.1 del TRLU, caldrà cedir a l'Ajuntament de Rubí, d'una forma obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic pels sistemes urbanístics locals inclosos en l'àmbit d'actuació.

El Pla de Millora Urbana del Sector Cremalleres preveu la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Rubí dels terrenys destinats a sistemes urbanístics de vialitat (SV), Espais Lliures (ELL), i Serveis Tècnics (ST) següents:

SISTEMES RESULTANTS			
Adjudicatari	FINCA RESULTANT	QUALIFICACIÓ (CLAU)	SUPERFÍCIE (M2)
AJUNTAMENT DE RUBÍ	ELL 1	Sistema d'espais lliures (clau ELL)	342,21m2
	ELL 2		5.173,16m2
	SV1	Sistema Vial (Clau V)	561,77m2
	SV 2		812,83m2
	ST	sistema de Serveis Tècnics (Clau ST)	35,75m2
		Total	6.925,72m2



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU SECTOR CREMALLERAS RUBÍ

Per tant, en l'àmbit del PAU 5.2 del PMU del Sector Cremalleres, es cedeix per sistemes públics una extensió total de 6.925,77 m². Aquesta cessió s'efectuarà, d'acord amb l'article 127 del TRLU lliure de càrregues amb l'aprovació definitiva del present projecte de reparcel·lació.

Les fitxes descriptives d'aquests sistemes urbanístics resultants s'annexa al presentat projecte de reparcel·lació.

5.- DESPESES D'URBANITZACIÓ

L'article 120.1 del TRLU estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries. En aplicació de l'esmentat precepte, i d'acord amb les previsions del planejament que es desenvolupa i el projecte d'urbanització, els costos imputables al PMU queden distribuïts de la següent manera:

Obres d'urbanització: 1.750.087,09€

Aquesta partida es correspon amb les obres d'urbanització recollides en el Projecte d'Urbanització del PMU Sector Cremalleres i que determina un Pressupost d'Execució per Contracte (PEC) -sense IVA- de 1.750.087,09 € d'acord amb els següents imports i capítols:

PROJECTE D' URBANITZACIÓ DEL SECTOR CREMALLERES
T.M. RUBÍ
PRESSUPOST URBANITZACIÓ

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE		Pàg.	1
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....		1.215.422,66	
6 % Benefici Industrial SOBRE 1.215.422,66.....		72.925,36	
13 % Despeses generals SOBRE 1.215.422,66.....		158.004,95	
	Subtotal	1.446.352,97	
21 % IVA SOBRE 1.446.352,97.....		303.734,12	
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€	1.750.087,09	

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a

(UN MILIÓ SET-CENTS CINQUANTA MIL VUITANTA-SET EUROS AMB NOU CÈNTIMS)

Despeses de gestió: 100.000€

En aquest apartat queden inclosos els honoraris professionals per les despeses de redacció dels instruments gestió, així com també una previsió de despeses de tramitació entre les que s'inclouen les despeses de Notaris, Registre de la propietat i edictes, entre d'altres.

El total de despeses de gestió previstes per al desenvolupament d'aquest àmbit és de 100.000€.

TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ I GESTIÓ: De la suma dels capítols anteriorment detallats, es fixa l'import total de les despeses d'urbanització en **1.850.087,09 € (IVA exclòs)**.

6.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

D'acord amb allò que disposa l'article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

De conformitat amb el previst a l'article 160 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, l'afecció de les finques resultants al saldo del compte de liquidació no produirà efectes respecte a creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització d'obres d'urbanització o d'edificació, sempre que, en aquest últim cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la seva totalitat.

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

S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'Administració actuant, a tenor de l'apartat 4 de l'esmentat article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

El quadre del Compte de Liquidació Provisional és el que s'indica a continuació:



NUCLI ADVOCATS SLP
C/ Amposta, 14-18. 3r 1a 08173 - Sant Cugat del Vallès Tel. 935 442 120 - Fax 935 442 989 - nucli@nucli.cat

7. PRECS REGISTRALS

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat que procedeixi, d'acord amb el que disposa el Reial Decret 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les "*Normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*" a portar a terme:

- La rectificació de descripcions registrals, immatriculació de finques represa de tracte successiu, cancel·lació de drets reals incompatibles, i altres, si s'escau, així com a la inscripció dels excessos i defectes de cabuda que s'han indicat en cadascuna de les fitxes de les finques aportades.
- La inscripció de les parcel·les resultants als propietaris que correspongui segons el Projecte, amb la seva corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb el que s'ha especificat.
- El trasllat a les finques de resultat de les afeccions fiscals que correspongui per raó de la finca de procedència.
- La cancel·lació de les càrregues Incompatibles amb el planejament, segons s'ha especificat en el present projecte, i d'altres que, segons criteri registral, correspongui.
- La inscripció del present projecte de reparcel·lació.