

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Modificació puntual del Pla general metropolità que preveu la transformació de la finca Can Reverter en una residència assistida i centre de dia, així com la cessió dels sòls situats al front del carrer Torres i Bages per transformar-lo en un parc al servei de la ciutadania

(Sant Vicenç dels Horts)

ÍNDEX

I. MEMÒRIA.

1. Antecedents.
 - 1.1. Planejament que s'executa.
 - 1.2. Marc jurídic; legislació aplicable.
 - 1.3. Objecte i iniciativa del Projecte.
2. Descripció del sector.
 - 2.1. Situació, configuració, superfície i estat actual de l'àmbit.
 - 2.2. Estructura de la propietat.
 - 2.3. Característiques de l'ordenació que s'executa.
3. Criteris per determinar els interessats en el Projecte.
4. Criteris de valoració de les finques aportades i valoració i adjudicació de les finques resultants.
 - 4.1. Valoració de les finques aportades.
 - 4.2. Criteris per l'adjudicació de les finques resultants.
 - 4.2.1. Definició de les parcel·les resultants.
 - 4.2.2. Valoració de les finques resultants.
 - 4.2.3. Adjudicació de les finques resultants.
 - 4.2.4. Aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament.
5. Sòl de domini públic de cessió gratuïta.
6. Tractament dels béns i drets afectats i indemnització dels drets incompatibles amb el planejament que s'executa.
 - 6.1. Construccions, edificis, instal·lacions, obres, plantacions i d'altres elements incompatibles amb el planejament.
 - 6.2. Drets reals.
 - 6.2.1. Drets i càrregues compatibles.
 - 6.2.2. Drets i càrregues incompatibles, o caducades.
 - 6.3. Drets d'arrendament.
7. Despeses d'urbanització i compte de liquidació provisional.
 - 7.1. Despeses d'urbanització.
 - 7.2. Compte de liquidació provisional.

II. LLISTAT D'INTERESSATS EN EL PROJECTE.

III. FINQUES APORTADES. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL.

IV. FINQUES RESULTANTS.

V.1 PLÀNOLS REPARCEL·LACIÓ.

V.2 PLÀNOLS ORDENACIÓ APROVADA EN LA MPPGM

VI. ANNEXOS.

Annex 1. Certificació registral.

Annex 2. Fitxa cadastral.

I. M E M O R I A

1. ANTECEDENTS.

1.1. PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.

El planejament que s'executa en el present Projecte de Reparcel·lació és la Modificació puntual del Pla general metropolità que preveu la transformació de la finca Can Reverter en una residència assistida i centre de dia, així com la cessió dels sòls situats al front del carrer Torres i Bages per transformar-lo en un parc al servei de la ciutadania, de Sant Vicenç dels Horts, aprovada definitivament per resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 2 de març de 2020, i publicada, a efectes d'executivitat, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 8.142 de data 27 de maig de 2020 (en endavant i per abreviatura *MPGM Can Reverter*).

L'esmentat planejament delimita un únic polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, coincident amb el seu àmbit, a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

1.2. MARC JURÍDIC; LEGISLACIÓ APLICABLE.

El present Projecte de Reparcel·lació es formula a l'empara de la normativa que s'esmenta a continuació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (en endavant i per abreviatura TRTRLUC),
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant i per abreviatura RTRLUC),
- Reial Decret 1.093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística,
- R.D.L. 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana,
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl,
- i demés legislació aplicable.

1.3. OBJECTE I INICIATIVA DEL PROJECTE.

Segons disposa l'article 124 TRLUC, el sistema d'actuació urbanístic per reparcel·lació té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació

urbanística, regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació.

La totalitat dels terrenys que integren l'àmbit d'actuació pertanyen en indivís a una única família, la família Reverter Margarit.

En conseqüència, la present proposta de reparcel·lació es formula per iniciativa del propietari únic, la família Reverter Margarit.

2. DESCRIPCIÓ DEL SECTOR .

2.1. SITUACIÓ, CONFIGURACIÓ, SUPERFÍCIE I ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT.

L'àmbit d'actuació del present Projecte de Reparcel·lació ve definit i delimitat als plànols normatius de la modificació puntual del Pla General.

Es correspon amb la finca coneguda com a Can Reverter, situada al carrer Torres i Bages, 11-15 del municipi de Sant Vicenç dels Horts, amb referència cadastral 7130801DF1873A0001MU.

La finca limita al Nord amb el carrer Aragó, al Sud amb carrer Salvador Espriu, a l'Est amb el carrer Torras i Bages, carrer per on hi ha l'accés principal a la finca, i a l'Oest amb un carrer de propietat privada d'accés als habitatges de la parcel·la veïna.

Constitueix un àmbit d'actuació de planejament en sòl urbà no consolidat de 5.397,00 metres de superfície, segons amidament topogràfic realitzat per la formulació del present projecte.

A la finca hi ha una antiga casa pairal, construïda per la família Reverter que és la que li dona nom, que està catalogada com a Bé Cultural d'Interès Local, segons consta a l'inventari del patrimoni arquitectònic i ambiental de Sant Vicenç dels Horts redactat per la Diputació de Barcelona, i quin text va obtenir la conformitat del Consell Metropolità de la Corporació Metropolitana en sessió de 4 de desembre de 1986 (DOGC núm. 5.006 de data 12 de novembre de 2007).

La construcció catalogada és compatible amb el planejament i s'ha de mantenir, trobant la regulació corresponent a l'article 11 de les Normes Urbanístiques de la *MPGM Can Reverter*.

Aquesta edificació, a més a més, es situa a l'única parcel·la resultant amb aprofitament privat prevista per la *MPGM Can Reverter*, que és la parcel·la destinada a sistema d'equipament privat, que l'article 10.2 de les Normes Urbanístiques determina com a única i indivisible.

A la finca també hi ha un petit magatzem (d'uns 248 m2) i una bassa (d'uns 50 m2), incompatibles amb el planejament, que s'hauran d'enderrocar.

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

L'estructura de la propietat del sòl inclòs a l'àmbit que s'executa, en el moment de redactar-se el present Projecte, és la següent:

TITULAR	FINCA REGISTRAL	FINCA APORTADA	SUPERFÍCIE REAL AFECTADA (m2)
Julita MARGARIT CASAS (6/27 ple domini)	1.334	1	4.111,00
Francesc Xavier REVERTER MARGARIT (7/27 nua propietat)			
Marc REVERTER MARGARIT (7/27 nua propietat)	8.546	2	1.286,00
Núria REVERTER MARGARIT (7/27 nua propietat)			
Julita MARGARIT CASAS (21/27 usdefruit)			
			5.397,00

L'esmentada estructura de la propietat representa el 100% (= 27/27 aves parts), en tant que:

- 6/27 aves parts del ple domini pertanyen a Julita MARGARIT CASAS
- 21/27 aves parts del ple domini pertanyen conjuntament a Julita MARGARIT CASAS i als germans Francesc Xavier, Marc i Núria REVERTER MARGARIT, segons el següent desglossament de drets :
 - o Usdefruit de 21/27 a Julita MARGARIT CASAS
 - o Nua propietat de 21/27 als germans Francesc Xavier, Marc i Núria REVERTER MARGARIT (a raó de 7/27 aves parts cadascun dels tres germans)

2.3. CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA.

La superfície total del *MPGM Can Reverter*, segons la seva procedència, es desglossa com segueix:

Sòl privat actual: 5.397,00 m²
 Total *MPGM Can Reverter*: 5.397,00 m²

Les superfícies resultants de la reparcel·lació, segons la categoria de sòl, i en comparació amb les superfícies indicades a la *MPGM Can Reverter*, són les següents:

	MPGM Can Reverter (m ² sòl)	Projecte Reparcel·lació (m ² sòl)
Sistema d'Equipament Privat (7b)	4.170,00	4.227,00
Total sòl aprofitament	4.227,00	4.227,00
Sistema d'Espais Lliures (6b)	1.170,00	1.170,00
Total sòl de cessió	1.170,00	1.170,00
Total àmbit	5.340,00	5.397,00

La superfície del present Projecte de Reparcel·lació resulta del plànol topogràfic aixecat amb ocasió de la redacció d'aquest instrument de gestió urbanística atès que, de conformitat amb la normativa d'aplicació, s'escau considerar les superfícies reals, motiu pel qual s'ha realitzat un aixecament topogràfic actualitzat.

Aquest plànol topogràfic, que a més a més inclou i assenyala les corresponents georreferències també en atenció als darrers requeriments derivats de la normativa hipotecària, és sobre el que es dibuixen les finques aportades i incloses en l'àmbit reparcel·latori i que en conformen el total àmbit. Aquest plànol topogràfic consta incorporat a l'Annex Plànols.

De conformitat amb la realitat derivada del plànol topogràfic aixecat hi ha un increment de 57,00 m² de sòl respecte les superfícies considerades a la *MPGM Can Reverter*. Es manté el sòl destinat a espais lliures fixat pel planejament (1.170 m² sòl) i el sostre destinat a equipament també es manté en 4.500,00 m²st, tot i incrementar-ne els sòls en l'esmentat l'excés de sòl de 57,00 m².

El sostre total construïble que la *MPGM Can Reverter* atorga a aquest àmbit de planejament és:

	Sostre (m ² st)
Sistema d'Equipament Privat (7b)	4.500,00
Total	4.500,00

Tot el sostre construïble es concentra en l'única parcel·la resultant amb aprofitament privat prevista per la *MPGM Can Reverter*, que és aquesta parcel·la destinada a sistema d'equipament privat, que l'article 10.2 de les Normes Urbanístiques determina com a única i indivisible.

3. CRITERIS PER DETERMINAR ELS INTERESSATS EN EL PROJECTE.

De conformitat amb allò que disposen els articles 129 TRLUC i 145 RTRLUC, tindran la consideració d'interessats en l'expedient de reparcel·lació i, en conseqüència, es tindran com a part interessada als següents:

- Els propietaris de terrenys afectats i, en el seu cas, els titulars de terrenys afectats per sistemes generals que hagin de fer efectiu el seu dret al polígon de que es tracti.
- Els titulars de drets reals sobre els mateixos.
- Els arrendataris i ocupants legítims.
- Qualsevol altres interessats que compareguin a l'expedient i justifiquin el seu dret o interès legítim.

La titularitat del dret de propietat s'ha determinat per aplicació dels criteris establerts en l'article 3 de la Llei d'Expropiació Forçosa. En el mateix, s'estableix que llevat prova en contra, es considerarà titular a qui amb aquest caràcter consti als registres públics que produeixin presumpcions de titularitat, només destructible judicialment. En el seu defecte, a qui aparegui amb tal caràcter en registres fiscals o qui ho sigui públicament i notòria.

A les fitxes de les finques aportades, es relacionen per a cadascuna tots els interessats en el projecte per alguns dels motius exposats, tot destacant que en aquest projecte no existeixen interessats dels grups c) ni d).

Igualment a l'Apartat II (Llistat d'interessats en el Projecte) es fa una relació completa i amb agrupació per la naturalesa del seu dret.

4. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

4.1. VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

El sòl inclòs al polígon d'actuació té la consideració de sòl urbà no consolidat, d'acord amb el planejament vigent.

La legislació a aplicar per tal de determinar la participació dels propietaris de sòl en els processos de distribució de beneficis i càrregues, és l'autonòmica, més concretament la TRLUC, que al seu article 126.1.a) fixa la participació dels propietaris en proporció a la superfície de les finques originàries respectives.

La superfície de les finques aportades al Projecte de Reparcel·lació s'ha determinat en funció de l'aixecament topogràfic que es reflecteix al plànol de finques aportades.

En el cas que existissin finques que no tinguessin les condicions objectives per ser adjudicatàries de parcel·la resultant, que no és el supòsit que ens ocupa, el seu valor quedaria constituït per la indemnització substitutòria d'edificabilitat.

També es valoraran així les diferències d'adjudicació, pel cas que es generessin.

4.2. CRITERIS PER L'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

4.2.1. Definició de les parcel·les resultants.

Les característiques, dimensions i edificabilitat de les finques resultants, que es detallen als plànols i fitxes corresponents, han estat definides d'acord amb la normativa i planejament vigent, així com per donar compliment als criteris recollits a l'article 126 TRLUC i articles 138 i següents RTRLUC.

4.2.2. Valoració de les finques resultants.

La valoració de les finques resultants s'ha calculat amb criteris objectius generals i considerant valors actuals de mercat, d'acord amb allò que disposen els articles 126.1.b) TRLUC, 140 RTRLUC, R.D.L. 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl, i Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl. Les diferències d'adjudicació, si es produïssin, seran objecte de compensació en metàl·lic i es valoraran amb els mateixos criteris que les finques adjudicades, de conformitat amb l'article 126.1.e) TRLUC.

- Valor repercussió abans de MPGM (habitatge residencial - masia): 167,80 €/m2

Per a determinar aquest valor de l'habitatge s'ha procedit a efectuar un estudi de l'oferta d'habitatges similars a l'àrea del Baix Llobregat. S'han seleccionat 9 mostres que tenen una major similitud amb la finca tassada.

TESTIGO	Calle	Núm	C. Postal	Municipio	Provincia	Fecha
1	Sibèria	30	8290	Molins de Rei	Barcelona	01/12/2021
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA						
Entorno :	Rústico	Tipología :	Masia aislada	Estado :	A reformar	
Superf. m2 :	605	Sup. Terreno m2 :	122.026,00	Antigüedad :	Siglo XVII	
Nº plantas :	2	Calidad constructiva :	Sencilla			
Fuente :	El Idealista	Enlace :	https://www.idealista.com/inmueble/95001333/			
Precio oferta (€) :	585.000,00		Oferta unitario (€/m2):	966,94		
						

TESTIGO	Calle	Núm	C. Postal	Municipio	Provincia	Fecha
2	Junto Golf			S. Vicens dels I	Barcelona	01/12/2021
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA						
Entorno :	Urbano	Tipología :	Aislada	Estado :	Muy bueno	
Superf. m2 :	700	Sup. Terreno m2 :	780,00	Antigüedad :	25	
Nº plantas :	2	Calidad constructiva :	Muy buena			
Fuente :	El Idealista	Enlace :	https://www.idealista.com/inmueble/92012537/			
Precio oferta (€) :	750.000,00	Oferta unitario (€/m2):	1.071,43			
						

TESTIGO	Calle	Núm	C. Postal	Municipio	Provincia	Fecha
3	Sant Bartomeu de la Quadra		8290	Molins de Rei	Barcelona	01/12/2021
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA						
Entorno :	Rústico	Tipología :	Masia aislada	Estado :	Medio	
Superf. m2 :	760	Sup. Terreno m2 :	21.000,00	Antigüedad :	100	
Nº plantas :	2	Calidad constructiva :	Muy buena			
Fuente :	El Idealista	Enlace :	https://www.idealista.com/inmueble/88857465/			
Precio oferta (€) :	995.000,00	Oferta unitario (€/m2):	1.309,21			
						

TESTIGO	Calle	Núm	C. Postal	Municipio	Provincia	Fecha
4				El Papiol	Barcelona	01/12/2021
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA						
Entorno :	Rústico	Tipología :	Masia aislada	Estado :	Medio	
Superf. m2 :	1.965	Sup. Terreno m2 :	190.000,00	Antigüedad :	200	
Nº plantas :	3	Calidad constructiva :	Buena			
Fuente :	El Idealista	Enlace :	https://www.idealista.com/inmueble/94620312/			
Precio oferta (€) :	1.950.000,00	Oferta unitario (€/m2):	992,37			
						

TESTIGO	Calle	Núm	C. Postal	Municipio	Provincia	Fecha
5	Cta. Vallvidrera			S. Vicens dels I	Barcelona	01/12/2021
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA						
Entorno :	Urbano	Tipología :	Aislada	Estado :	Muy bueno	
Superf. m2 :	600	Sup. Terreno m2 :	780,00	Antigüedad :	20	
Nº plantas :	2	Calidad constructiva :	Muy buena			
Fuente :	El Idealista	Enlace :	https://www.idealista.com/inmueble/95597209/			
Precio oferta (€) :	1.250.000,00	Oferta unitario (€/m2):	2.083,33			
						

TESTIGO	Calle	Núm	C. Postal	Municipio	Provincia	Fecha
6				S. Climent	Barcelona	01/12/2021
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA						
Entorno :	Rústico	Tipología :	Masia aislada	Estado :	Bueno	
Superf. m2 :	880	Sup. Terreno m2 :	65.000,00	Antigüedad :	S. XVIII	
Nº plantas :	2	Calidad constructiva :	Media			
Fuente :	El Idealista	Enlace :	https://www.idealista.com/venta-viviendas/barcelona/bai			
Precio oferta (€) :	860.000,00	Oferta unitario (€/m2):	977,27			
						

TESTIGO	Calle	Núm	C. Postal	Municipio	Provincia	Fecha
7	Can Esteve			Cervelló	Barcelona	01/12/2021
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA						
Entorno :	Urbano	Tipología :	Masia aislada	Estado :	Bueno	
Superf. m2 :	2.328	Sup. Terreno m2 :	2.700,00	Antigüedad :	50	
Nº plantas :	2	Calidad constructiva :	Buena			
Fuente :	El Idealista	Enlace :	https://www.idealista.com/inmueble/90998520/foto/3/			
Precio oferta (€) :	2.500.000,00	Oferta unitario (€/m2):	1.073,88			
						

TESTIGO	Calle	Núm	C. Postal	Municipio	Provincia	Fecha
8	Camino de Torrelles			S. Climent	Barcelona	01/12/2021
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA						
Entorno :	Urbano	Tipología :	Masia aislada	Estado :	Medio	
Superf. m2 :	600	Sup. Terreno m2 :	300,00	Antigüedad :	XV	
Nº plantas :	3	Calidad constructiva :	Buena			
Fuente :	El Idealista	Enlace :	https://www.idealista.com/inmueble/91881937/			
Precio oferta (€) :	550.000,00	Oferta unitario (€/m2):	916,67			
						

TESTIGO	Calle	Núm	C. Postal	Municipio	Provincia	Fecha
9	Cal Bofarull			El Papiol	Barcelona	01/12/2021
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA						
Entorno :	Urbano	Tipología :	Masia aislada	Estado :	Bueno	
Superf. m2 :	760	Sup. Terreno m2 :	2.800,00	Antigüedad :	1927	
Nº plantas :	3	Calidad constructiva :	Muy buena			
Fuente :	El Idealista	Enlace :	https://www.idealista.com/inmueble/95142081/			
Precio oferta (€) :	1.050.000,00	Oferta unitario (€/m2):	1.381,58			
						

En relació al quadre resum s'ha de senyalar el següent:

- Totes les ofertes s'han obtingut del portal immobiliari El Idealista en data 1 de desembre de 2021.
- Totes les ofertes són d'habitatges de l'àrea del Baix Llobregat
- Als valors obtinguts se'ls ha aplicat diferents coeficients de homogeneització en funció de l'ús, la dimensió de la parcel·la, la tipologia, la superfície, l'antiguitat i la qualitat.

Com s'observa en el quadre resum el valor unitari (€/m2) mig obtingut, un cop homogeneitzades les 9 ofertes obtingudes d'acord amb les seves característiques es de 1.967,37 €/m2

TESTIGO	ocalizació	Uso	Parcela	Tipología	Superf.	Antig/Cons.	Calidad	Cargas	Unitario	Unit. Homog.	
1		1,20	1,10	0,7	1,1	0,85	2,0300447	1,20	1,00	966,94	2035,03
2		1,10	1,00	1,2	1	0,85	1,1015849	0,95	1,00	1071,43	1258,05
3		1,20	1,00	0,9	0,9	0,85	1,6318991	1,00	1,00	1309,21	1765,18
4		1,20	1,00	0,85	1,1	1,10	1,8167944	1,00	1,00	992,37	2225,18
5		1,20	1,00	1,2	1,05	0,85	1,1746464	0,80	1,00	2083,33	2516,09
6		1,20	1,10	0,9	1	0,90	1,7385257	1,05	1,00	977,27	1907,41
7		1,20	1,00	0,95	1	1,10	1,3823458	1,05	1,00	1073,88	1954,61
8		1,10	1,00	1,2	1	0,85	1,8167944	1,05	1,00	916,67	1962,01
9		1,10	1,00	0,95	0,95	0,85	1,7865374	1,00	1,00	1381,58	2082,80
TOTAL		1,17	1,02	0,98	1,01	0,91	1,61	1,01	1,00	1.196,96	1.967,37

El coeficient d'antiguitat i conservació s'ha calculat seguint el reglament de valoracions de la Llei de Sol aplicant el punt 1 de l'article 24. Per tant, aquest coeficient de antiguitat i conservació s'ha calculat aplicant la fórmula establerta a l'esmentat article que és:

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

Essent:

Vv': El valor de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i conservació

Vv: Valor en venda de l'immoble

F: Factor de relació estimat de les construccions, respecte dal valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.

β = Coeficient corrector per antiguitat i conservació de l'immoble objecte de la valoració

β_1 = Coeficient corrector per antiguitat i conservació de la mostra

El resultat de l'aplicació d'aquesta fórmula és la següent:

TESTIGO	Beta	Beta(1)	F	Coef A i C
1	0	0,86	0,59	2,030045
2	0	0,1563	0,59	1,101585
3	0	0,6563	0,59	1,631899
4	0	0,762	0,59	1,816794
5	0	0,252	0,59	1,174646
6	0	0,72	0,59	1,738526
7	0	0,4688	0,59	1,382346
8	0	0,762	0,59	1,816794
9	0	0,7462	0,59	1,786537
TOTAL				1,608797

Aquest valor surt de considerar un Valor en Venda d'Obra nova (masia rehabilitada íntegrament) per ús residencial de 1.967,37 €/m2, un cost de construcció per contracte de 1.226,40 €/m2 (calculat per mòduls COAC, actualitzat a 2021), unes despeses necessàries de 245,28 €/m2, i una k de 1,20. Aplicant la fórmula del reglament del sòl el valor de repercussió és de 167,80 €/m2.

VRS = (Vv / K) – Vc, on

- VRS = Valor del sòl
- Vv = Valor en venda de l'edificació.
- K = G.G. + B. I. del promotor.
- Vc = Cost de la construcció inclosos G.G.+B.I del constructor, honoraris de los professionals intervinents, taxes i llicències i qualsevol altres despesa necessària per a la construcció de l'immoble.

$$\text{VRS} = (1.967,37 \text{ €/m}^2 / 1,2) - (1.226,40 \text{ €/m}^2 + 245,28 \text{ €/m}^2) = \mathbf{167,80 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Valor total aprofitament: } 167,80 \text{ €/m}^2 \times 1.513,60 \text{ m}^2 = \mathbf{253.976,10 \text{ €}}$$

- Valor de repercussió residència geriàtrica: 134,42 €/m²

Aquest valor surt de considerar el valor residual del sòl fruit de la potencial explotació de la residència, fent un descompte de fluxos de caixa.

Les dades tingudes en compte són les places previstes a la residència (per a persones vàlides hi ha 8 places, i les altres 90 places que són assistides, considerant que un 30% del total seran persones que requereixen un grau d'assistència II), els ingressos de mercat considerant que serà una residència privada, les despeses previstes per l'explotació, amb una taxa de descompte de mercat del 7,00%. Amb aquestes dades, surt un valor en de la residència geriàtrica de 2.036,83 €/m² (Valor en venda obra nova).

Es considera com a hipòtesis de treball una explotació econòmica amb les següents variables econòmiques:

HABITACIONS: La residència consta de 30 habitacions individuals i 34 habitacions dobles funcionant tot l'any, considerant 8 places per a persones vàlides, i les altres 90 places que són assistides, considerant que un 30% del total seran persones que requereixen un grau d'assistència II.

OCUPACIÓ: A efectes de la valoració, s'ha estimat una ocupació mitjana el primer any del 72%, pel segon any 77%, tercer any 87%, quart any 90% i 95% a partir del cinquè any.

TARIFES: Les tarifes s'han pres com a resultat d'un estudi de Residències de Gent Gran a la comarca. Existeixen tarifes diferents per tipus d'assistència i pel tipus d'habitació, per ubicació, etc. Per la valoració de l'explotació econòmica s'han reduït a les següents tarifes mensuals: HABITACIONS INDIVIDUALS 2.180 €/persona per a Vàlid, 2.442 €/persona per assistida, 2.769 €/persona per assistida II. HABITACIONS DOBLES 2.071 €/persona per a Vàlid, 2.320 €/persona per assistida, 2.630 €/persona per assistida II.

ADR (Tarifa mitjana d'ocupació, Average Daily Rate per Available Room) Index dels

ingressos per Habitació Ocupada. Primer any per HABITACIONS INDIVIDUALS de 59,95 €, per HABITACIONS DOBLES de 58,05 €. Pels següents exercicis l'ADR mig és de 62,04 € pel 2n, de 71,33 € pel 3r, de 73,02 € pel 4t i de 77,46 € a partir del 5é.

- Taxa Descompte del 7,00 %.

- Període de 70 anys.

- Cost de Construcció i instal·lacions + Despeses Necessàries

Superfície sobre Rasant: 4.500 m²

Cost per Contracta: 1.302,44 €/m² (calculat per mòduls COAC)

Total Cost de Construcció: 5.860.965,60 €

Despeses Necessàries 20%: 1.172.193,12 €

Total Cost construcció i instal·lacions: 7.033.158,72 €

- De l'aplicació del Descompte de Fluxos de Caixa resulta un valor actual de les rendes esperades (ingressos menys despeses actualitzades) de 9.232.110 €

Renda Imputable a l'Immoble del 95%: 8.770.504 €

Valor de Reversió actualitzat: 197.623,89 €

Valor Residència = 9.165.752,00 €

Valor Venda unitari (sostre 4.500 m²): 2.036,82€/m²

$$\text{VRS} = (2.036,82 \text{ €/m}^2 / 1,2) - (1.302,44 \text{ €/m}^2 + 260,49 \text{ €/m}^2) = 134,42$$

Considerem un cost de construcció per contracta de 1.302,44 €/m² (calculat per mòduls COAC), unes despeses necessàries de 260,49 €/m², i una k de 1,20. Aplicant la fórmula del reglament del sòl el valor de repercussió és de 132,42 €/m².

$$\text{Valor total aprofitament: } 134,42 \text{ €/m}^2 \times 4.500 \text{ m}^2 = 604.890,00 \text{ €}$$

$$253.976,10 \times 10\% = 25.397,61 \text{ €}$$

$$604.890,00 - 25.397,61 = 579.492,39 \text{ €}$$

$$579.492,39 \times 15\% = 86.923,86 \text{ €}$$

Valor econòmic Aprofitament a cedir: 25.397,61 € (10% AM) + 86.923,86 € (15% inc. AM) = 112.321,47 €

4.2.3. Adjudicació de les finques resultants.

Els criteris d'adjudicació de les finques resultants són els recollits en l'article 126 TRLUC i 138 i següents RTRLUC, tenint en compte que el total sostre construïble es concentra una única parcel·la resultant destinada a sistema d'equipament privat, que l'article 10.2 de les Normes Urbanístiques de la *MPGM Can Reverter* determina com a única i indivisible.

Per tant:

a.- Els drets dels propietaris són proporcionals a la superfície de les finques originàries en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

b.- Les finques resultants es valoren sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de 'aprofitament urbanístic atribuït per planejament urbanístic al polígon d'actuació urbanística de què es tracti.

4.2.4. Aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament.

L'article 43.1 TRLUC determina els següents deures de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat a favor de l'Administració actuant:

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat.

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

(...)

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

(...)

Les actuacions aïllades de dotació es defineixen a la Disposició Addicional Segona, apartats 3 i 4, TRLUC:

Disposició Addicional Segona. Actuacions de transformació urbanística.

(...)

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

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

Atès que el planejament que s'executa constitueix una modificació del planejament urbanístic general, i atès que es tracta d'una actuació aïllada de dotació amb increment de sostre, de conformitat amb els esmentats preceptes s'hauria de cedir a l'Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic i el 10% del valor actual d'acord amb el que determina l'article 12.6 de les Normes Urbanístiques.

En tot cas, aquest increment de cessió ha de poder mantenir i garantir l'equilibri econòmic de l'actuació.

L'única parcel·la resultant amb aprofitament privat prevista per la *MPGM Can Reverter* es la parcel·la destinada a sistema d'equipament privat, que l'article 10.2 de les Normes Urbanístiques determina com a única i indivisible.

En conseqüència, i de conformitat amb l'article 46.2.b) TRLUC, aquesta cessió s'ha de substituir pel seu equivalent en metàl·lic per a ser destinat per l'Administració actuant a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Així ho preveu expressament també l'article 12.6 de les Normes Urbanístiques.

Valor econòmic Aprofitament a cedir: 25.397,61 € (10% AM) + 52.637,08 € (15% inc. AM) = 78.034,69 €

El pagament d'aquest import en metàl·lic a favor de l'Ajuntament es formalitzarà de conformitat amb el previst a l'article 128 TRLUC..

5. SÒL DE DOMINI PÚBLIC DE CESSIÓ GRATUÏTA.

L'article 127.a) TRLUC disposa que l'acord d'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació produeix la cessió de dret al municipi, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè se'n faci l'afectació als usos que determina el pla d'ordenació urbanística.

El sòl de domini públic de cessió gratuïta en l'àmbit del sector que s'executa, correspon als terrenys que d'acord amb l'ordenació estan qualificats de sistema d'espais lliures i que s'adjudiquen a l'Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts per prescripció del planejament i per la seva vinculació als usos previstos pel mateix.

El present Projecte crea tantes finques destinades a cessions al municipi com espais de domini públic amb una mateixa qualificació continua determina el planejament, és a dir:

Finca resultant	Superfície de sòl
Sistema d'Espais Lliures (6b)	1.170,00 m ²
	1.170,00 m ²

6. TRACTAMENT DELS BÉNS I DRETS AFECTATS I INDEMNITZACIÓ DELS DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.

6.1. CONSTRUCCIONS, EDIFICIS, INSTAL·LACIONS, OBRES, PLANTACIONS I D'ALTRES ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.

Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar o que hagin d'extingir-se per la seva incompatibilitat amb el planejament, es valoraran amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació. La valoració es farà conforme al R.D.L. 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl. Tot l'anterior segons l'article 126.1.f) TRLUC.

Segons s'ha indicat a l'Apartat 2.1 del present Projecte, a les finques aportades existeix, d'una banda, la construcció del Mas Reverter, catalogada, que s'ha de mantenir i és compatible amb el planejament urbanístic. Aquesta edificació s'adjudicarà als mateixos propietaris que l'aporten.

I d'altra banda hi ha un petit magatzem (d'uns 248 m²) i una bassa (d'uns 50 m²), incompatibles amb el planejament, que s'hauran d'enderrocar. La propietat renuncia

expressament a qualsevol possible indemnització que pogués correspondre de conformitat amb la normativa d'aplicació atès que aquesta indemnització a la seva vegada hauria de ser satisfeta pels mateixos propietaris, produint-se doncs una confusió de drets

En conseqüència no es genera ni correspon cap indemnització per aquest concepte.

6.2. DRETS REALS.

6.2.1. Drets i càrregues compatibles.

Els titulars de drets reals que no s'extingeixen amb la reparcel·lació, seran adjudicatari pel mateix concepte en què ho eren anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real.

En el present cas es traslladarà a la única finca resultant d'aprofitament privat la nota d'afecció al pagament de les liquidacions que poguessin girar-se per l'Impost de Successions i Donacions inscrita a favor de l'Administració per raó de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació.

6.2.2. Drets i càrregues incompatibles, o caducades.

Els titulars de drets reals que s'extingeixen amb la reparcel·lació, per ésser incompatibles amb el Planejament, es valoraran, cas de ser procedent la indemnització, de conformitat amb el que estableix l'article 148 RTRLUC i la Llei d'Expropiació Forçosa.

En el present cas no existeix cap titular de drets reals o càrregues incompatibles amb el planejament. En conseqüència, no correspon cap indemnització per aquest concepte.

6.3. DRETS D'ARRENDAMENT.

No existeixen.

7. DESPESES D'URBANITZACIÓ I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

7.1. DESPESES D'URBANITZACIÓ.

D'acord amb l'article 120 TRLUC, les despeses d'urbanització del polígon d'actuació comprenen els conceptes que es diran a continuació i que es poden quantificar inicialment en:

- | | |
|---|-------------------------|
| a) Despeses pròpies de les obres d'urbanització: | 277.131,03 Euros |
| b) Despeses de redacció de la modificació de planejament, del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització: | 7.700,00 Euros |
| d) Taxes municipals, publicacions oficials: | 300,00 Euros |

e) Varis: Despeses Registrals, i d'altres de tramitació: **4.000,00 Euros**

f) Aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament: **78.034,69 Euros**

Els anteriors imports suposen unes despeses d'urbanització i d'altres de **367.165,72 Euros**, que representen una repercussió sobre el sostre total de **81,59 Euros/m²st.**

NOTA: Les quantitats especificades no inclouen els Impostos que es poguessin meritjar, que s'abonaran a part.

7.2. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

El compte de liquidació provisional, d'acord amb el que preveu a l'article 144.d) RTRLUC, i 120 TRLUC, especifica les següents partides:

- El pressupost provisional de despeses d'urbanització establert a l'apartat anterior.
- Les indemnitzacions per diferències d'adjudicació que, si bé no es produeixen en la present reparcel·lació, es refereixen exclusivament a l'aprofitament de cessió gratuïta i obligatòria que no es materialitza en finca adjudicada sinó en metàl·lic i que correspon satisfer a l'Ajuntament.

De conformitat amb allò que disposa l'article 120.5 TRLUC, les despeses d'urbanització es distribuïran entre els adjudicatari de les finques resultants en proporció al valor d'aquestes.

En el quadre annex anomenat "Compte de Liquidació Provisional", s'inclou el càlcul del compte de liquidació provisional, i s'avalua segons els conceptes següents:

- a) Identificació parcel·les resultants
- b) Propietari
- c) Coeficient d'adjudicació a cada propietari
- d) Qualificació
- e) Sostre
- f) Coeficient de participació de la parcel·la resultant en les càrregues.
- g) Participació en les despeses d'urbanització
- h) Compensació en metàl·lic a favor de l'Ajuntament corresponent a la cessió gratuïta i obligatòria d'aprofitament
- i) Compte de liquidació provisional (Sumatori total g+h)

Els errors i omissions que s'adverteixin en el compte de liquidació provisional, així com les rectificacions que s'estimin procedents, es tindran en compte en la liquidació definitiva (article 149.2 RTRLUC).

FINQUES RESULTANTS I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL								
F.R. (a)	PROPIETARI (b)	% ADJUDICACIÓ (c)	CLAU (d)	SOSTRE (e)	PARTICIPACIÓ CÀRREGUES (%) (f)	DESPESES D'URBANITZACIÓ (€) (g)	COMPENSACIÓ AJUNTAMENT (€) (h)	CLP (€) (i)
Y	Julita MARGARIT CASAS (ple domini)	6/27 parts indivises	7b	4.500m2st	6/27 parts indivises	64.251,33€	17.341,03 €	81.592,39 €
	Francesc Xavier REVERTER MARGARIT (nua propietat)	7/27 parts indivises			7/27 parts indivises	74.959,90 €	20.231,22 €	95.191,11 €
	Marc REVERTER MARGARIT (nua propietat)	7/27 parts indivises			7/27 parts indivises	74.959,90 €	20.231,22 €	95.191,11 €
	Núria REVERTER MARGARIT (nua propietat)	7/27 parts indivises			7/27 parts indivises	74.959,90 €	20.231,22 €	95.191,11 €
	TOTAL	100,00					100,00	289.131,03 €

La Sra. Julita Margarit Casas té l'usdefruit sobre les 21/27 parts indivises quina nua propietat pertany per terceres parts iguals als seus fills Francesc Xavier, Marc i Núria Reverter Margarit a raó de 7/27 parts indivises cada fill, que fan el total de 21/27. La restant 6/27 part indivisa del ple domini pertany a la Sra. Julita Margarit Casas.

Han col·laborat en la redacció d'aquest Projecte:

Marc Trepal Carbonell
Arquitecte

Mónica Davi Sallés
Advocat

II. LLISTAT D'INTERESSATS EN EL PROJECTE

Es relacionen a continuació tots els interessats en el present expedient, agrupats per la naturalesa del seu dret, destacant-se, però la inexistència de titulars pertanyents als grups b), c) i d). Es fan constar les identificacions personals dels interessats de conformitat amb allò que disposa l'article 8.11 del R.D. 1093/1997.

a) Propietaris de terrenys inclosos a l'àmbit del polígon d'actuació.

- AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ amb domicili a Sant Vicenç dels Horts (08620), Plaça de la Vila, número 1, i amb C.I.F. P-0826300-F.
- Julita MARGARIT CASAS, major d'edat, de nacionalitat espanyola, vídua, veïna de Sant Vicenç dels Horts (08620), amb domicili al carrer Antoni Gaudí, número 11-13, 1er 1a, i proveïda de D.N.I. 38.156.519-W.
- Francesc Xavier REVERTER MARGARIT, major d'edat, de nacionalitat espanyola, casat en règim legal català de separació de béns, veí de Sant Vicenç dels Horts (08620), amb domicili al carrer Montjuïc, número 65-67, baixos 2a, i proveït de D.N.I. 46.669.318-H.
- Marc REVERTER MARGARIT, major d'edat, de nacionalitat espanyola, solter, veí de Sant Vicenç dels Horts (08620), amb domicili al carrer Antoni Gaudí, número 11-13, 1er 1a, i proveït de D.N.I. 52.464.808-Z.
- Núria REVERTER MARGARIT, major d'edat, de nacionalitat espanyola, soltera, veïna de Montmeló (08160), amb domicili al carrer Sant Crist de la Grua, número 27, i proveïda de D.N.I. 47.786.161-G.

b) Titulars de drets reals inscrits en el Registre de la Propietat.

- Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya, a conseqüència de la nota d'afecció al pagament de les liquidacions que poguessin girar-se per l'Impost de Successions i Donacions per raó de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació.

c) Arrendataris i ocupants legítims.

No existeixen.

d) Titulars d'altres drets.

No existeixen.

III. FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA:

1

Propietari:	Julita MARGARIT CASAS Francesc Xavier REVERTER MARGARIT Marc REVERTER MARGARIT Núria REVERTER MARGARIT
Afectació:	Total
Superfície registral:	1.600,00 m ²
Superfície real:	4.111,00 m ²
Referència cadastral:	7130801DF1873A0001MU (aquesta referència cadastral comprèn aquesta finca aportada i també la finca aportada 2)
Identificació:	Finca identificada amb el número 1 al Plànol de Finques Aportades

DADES REGISTRALS: Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Vicenç dels Horts, al volum 2.489, llibre 277, foli 4, *finca 1.334 de Sant Vicenç dels Horts*.

DESCRIPCIÓ: Casa, magatzem, pati i hort, situada a Sant Vicenç dels Horts, carrer Torras i Bages, números onze-quinze, edificada en un solar de superfície mil sis-cents metres quadrats. L'edificació es compon de lo següent: habitatge unifamiliar de superfície mil vint-i-quatre metres quadrats, una bassa de cinquanta metres quadrats i un magatzem de dos-cents quaranta-vuit metres quadrats, és a dir, una total superfície construïda de mil tres-cents vint-i-dos metres quadrats, sis-cents quaranta-dos metres quadrats en planta baixa i sis-cent vuitanta metres quadrats en plantes pisos, estant la resta destinat a pati i hort. Limita: front, est, carrer Torras i Bages; dreta entrant, nord, carrer Aragó; esquerra, sud, finca número 7 del carrer Torras i Bages, finca número 6 del carrer Salvador Espriu i part amb l'anomenat carrer Salvador Espriu; i fons, oest, hort.

TÍTOL: Pertany:

- Pel que fa a una participació indivisa de 6/27 aves parts del ple domini, a la senyora Julita MARGARIT CASAS, a títol de compravenda, segons resulta de l'escriptura atorgada el 1 d'agost de 1994 davant el Notari de Sant Vicenç dels Horts, senyor Alfonso Auria Paesa, amb el número 2.048 de protocol.

Aquesta participació indivisa, tal com consta en la certificació registral del Registre de la Propietat, és d'una tercera part indivisa de dues terceres parts, que s'ha transformat a comú denominador sobre 27 per a una major claredat del projecte atès que l'estructura de la propietat de les dues finques registrals aportades és la mateixa.

- Pel que fa a l'usdefruit vitalici sobre una participació indivisa de 21/27 aves parts, a la senyora Julita MARGARIT CASAS, a títol de llegat en l'adjudicació de l'herència del senyor Miquel Reverter Estrada, segons resulta de l'escriptura atorgada el 3 de febrer de 2009 davant la Notària de Sant Vicenç dels Horts, senyora Carmen Parra Martínez, amb el número 85 de protocol.

Aquesta participació indivisa, tal com consta en la certificació registral del Registre de la Propietat, és de set novenes parts indivises, que s'ha transformat a comú denominador sobre 27 per a una major claredat del projecte atès que l'estructura de la propietat de les dues finques registrals aportades és la mateixa.

- Pel que fa a una participació indivisa de 7/27 aves parts de la nua propietat, al senyor Francesc Xavier REVERTER MARGARIT, a títol de llegat en l'adjudicació de l'herència del senyor Miquel Reverter Estrada, segons resulta de l'escriptura atorgada el 3 de febrer de 2009 davant la Notària de Sant Vicenç dels Horts, senyora Carmen Parra Martínez, amb el número 85 de protocol.
- Pel que fa a una participació indivisa de 7/27 aves parts de la nua propietat, al senyor Marc REVERTER MARGARIT, a títol de llegat en l'adjudicació de l'herència del senyor Miquel Reverter Estrada, segons resulta de l'escriptura atorgada el 3 de febrer de 2009 davant la Notària de Sant Vicenç dels Horts, senyora Carmen Parra Martínez, amb el número 85 de protocol.
- Pel que fa a una participació indivisa de 7/27 aves parts de la nua propietat, a la senyora Núria REVERTER MARGARIT, a títol de llegat en l'adjudicació de l'herència del senyor Miquel Reverter Estrada, segons resulta de l'escriptura atorgada el 3 de febrer de 2009 davant la Notària de Sant Vicenç dels Horts, senyora Carmen Parra Martínez, amb el número 85 de protocol.

Aquestes participacions indivises de la nua propietat, tal com consten en la certificació registral del Registre de la Propietat, és de set novenes parts indivises, que pertanyen per tercers parts indivises als germans Reverter Margarit, i que s'han transformat a comú denominador sobre 27 per a una major claredat del projecte atès que l'estructura de la propietat de les dues finques registrals aportades és la mateixa.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

SITUACIÓ OCUPACIONAL: Lliure d'arrendataris i ocupants.

FINCA APORTADA: 2

Propietari: Julita MARGARIT CASAS
Francesc Xavier REVERTER MARGARIT
Marc REVERTER MARGARIT
Núria REVERTER MARGARIT

Afectació: Total
Superfície registral: 4.111,00 m²
Superfície real: 1.286,00 m²
Referència cadastral: 7130801DF1873A0001MU (aquesta referència cadastral comprèn aquesta finca aportada i també la finca aportada 1)
Identificació: Finca identificada amb el número 2 al Plànol de Finques Aportades

DADES REGISTRALS: Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Vicenç dels Horts, al volum 2.431, llibre 255, foli 214, *finca 8.546 de Sant Vicenç dels Horts*.

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny destinat a hort de la casa números onze i quinze del carrer Torras i Bages, de Sant Vicenç dels Horts de superfície quatre mil cent onze metres quadrats. Limita: front, nord, carrer Aragó; dreta, entrant, oest, finca de la comunitat de propietaris dels carrers Aragó i Salvador Espriu; a l'esquerra, est, casa número 11-15 del carrer Torras i Bages; i al fons, Sud, carrer Salvador Espriu.

TÍTOL: Pertany:

- Pel que fa a una participació indivisa de 6/27 aves parts del ple domini, a la senyora Julita MARGARIT CASAS, a títol de donació, segons resulta de l'escriptura atorgada el 15 de gener de 2021 davant la Notària de Sant Vicenç dels Horts, senyora Carmen Parra Martínez, amb el número 32 de protocol, en mèrits de la que els seus fills li van donar la nua propietat d'una participació indivisa de 6/27, que es va consolidar amb l'usdefruit que ja tenia a títol de llegat en l'adjudicació de l'herència del senyor Miquel Reverter Estrada, segons resulta de l'escriptura atorgada el 3 de febrer de 2009 davant la Notària de Sant Vicenç dels Horts, senyora Carmen Parra Martínez, amb el número 85 de protocol.
- Pel que fa a l'usdefruit vitalici sobre una participació indivisa de 21/27 aves parts, a la senyora Julita MARGARIT CASAS, a títol de llegat en l'adjudicació de l'herència del senyor Miquel Reverter Estrada, segons resulta de l'escriptura atorgada el 3 de febrer de 2009 davant la Notària de Sant Vicenç dels Horts, senyora Carmen Parra Martínez, amb el número 85 de protocol.
- Pel que fa a una participació indivisa de 7/27 aves parts de la nua propietat, al senyor Francesc Xavier REVERTER MARGARIT, a títol de llegat en l'adjudicació de l'herència del senyor Miquel Reverter Estrada, segons resulta de l'escriptura atorgada el 3 de

febrer de 2009 davant la Notària de Sant Vicenç dels Horts, senyora Carmen Parra Martínez, amb el número 85 de protocol.

- Pel que fa a una participació indivisa de 7/27 avess parts de la nua propietat, al senyor Marc REVERTER MARGARIT, a títol de llegat en l'adjudicació de l'herència del senyor Miquel Reverter Estrada, segons resulta de l'escriptura atorgada el 3 de febrer de 2009 davant la Notària de Sant Vicenç dels Horts, senyora Carmen Parra Martínez, amb el número 85 de protocol.
- Pel que fa a una participació indivisa de 7/27 avess parts de la nua propietat, a la senyora Núria REVERTER MARGARIT, a títol de llegat en l'adjudicació de l'herència del senyor Miquel Reverter Estrada, segons resulta de l'escriptura atorgada el 3 de febrer de 2009 davant la Notària de Sant Vicenç dels Horts, senyora Carmen Parra Martínez, amb el número 85 de protocol.

CÀRREGUES: Una nota d'afecció al pagament de les liquidacions que poguessin girar-se per l'Impost de Successions i Donacions, segons nota vigent estesa al marge de la inscripció 9ª, de data 29 de gener de 2021.

SITUACIÓ OCUPACIONAL: Lliure d'arrendataris i ocupants.

AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL

L'agrupació de les dues finques aportades abans descrites i que comprenen el total àmbit de la *MPGM Can Reverter*, es descriu de la manera següent:

Afectació:	Total
Superfície registral:	5.711,00 m ²
Superfície real:	5.397,00 m ²
Referència cadastral:	7130801DF1873A0001MU

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny a efectes de la reparcel·lació de les finques compreses a l'àmbit de la *MPGM Can Reverter* de Montcada i Reixac, amb front al carrer Torras i Bages, números onze-quinze, que té una superfície real de 5.397,00 m², i que inclou casa, magatzem, pati i hort. L'edificació es compon de lo següent: habitatge unifamiliar de superfície mil vint-i-quatre metres quadrats, una bassa de cinquanta metres quadrats i un magatzem de dos-cents quaranta-vuit metres quadrats, és a dir, una total superfície construïda de mil tres-cents vint-i-dos metres quadrats, sis-cents quaranta-dos metres quadrats en planta baixa i sis-cent vuitanta metres quadrats en plantes pisos, estant la resta destinat a pati i hort. Limita: front, est, carrer Torras i Bages; dreta entrant, nord, carrer Aragó; esquerra entrant, sud, finca número 7 del carrer Torras i Bages, finca número 6 del carrer Salvador Espriu i part amb l'anomenat carrer Salvador Espriu; i fons, oest, finques de les comunitats de propietaris dels carrers Aragó 19 i Salvador Espriu 10-22.

Es sol·licita de l'Il·ltre. Sr. Registrador de la Propietat la inscripció del defecte de cabuda de -314,00 m² en virtut de l'article 8 del R.D. 1093/1997, de 4 de juliol.

Segons s'ha indicat a l'Apartat 6.1 del present Projecte, a les finques aportades existeix:

- d'una banda, la construcció del Mas Reverter, catalogada, que s'ha de mantenir i és compatible amb el planejament urbanístic. Aquesta edificació s'adjudicarà als mateixos propietaris que l'aporten;

- d'altra banda hi ha un petit magatzem (d'uns 248 m²) i una bassa (d'uns 50 m²), incompatibles amb el planejament, que s'hauran d'enderrocar en el decurs de les obres d'urbanització.

CÀRREGUES: Una nota d'afecció al pagament de les liquidacions que poguessin girar-se per l'Impost de Successions i Donacions, segons nota vigent estesa al marge de la inscripció 9ª, de data 29 de gener de 2021.

SITUACIÓ OCUPACIONAL: Lliure d'arrendataris i ocupants.

IV. FINQUES RESULTANTS

FINCA RESULTANT:

Z – Sistema d'espais lliures

SITUACIÓ:

Parcel·la assenyalada amb el codi Z al Plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació.

DESCRIPCIÓ:

Sòl de cessió obligatòria i gratuïta situat al terme municipal de Sant Vicenç dels Horts, a l'àmbit del polígon d'actuació delimitat per la *Modificació puntual del Pla general metropolità que preveu la transformació de la finca Can Reverter en una residència assistida i centre de dia, així com la cessió dels sòls situats al front del carrer Torres i Bages per transformar-lo en un parc al servei de la ciutadania*, destinat a sistema d'espais lliures. Té una extensió superficial de 1.170,00 metres quadrats, amb forma de polígon irregular, i limita, pel seu front, est, carrer Torras i Bages; dreta entrant, nord, carrer Aragó; esquerra, sud, finca número 7 del carrer Torras i Bages, finca número 6 del carrer Salvador Espriu; i fons, amb finca resultant Y destinada a equipament privat.

QUALIFICACIÓ: Sistema d'espais lliures (clau 6b)

ADJUDICACIÓ:

S'adjudica a l'AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DELS HORTS per cessió obligatòria i gratuïta derivada del planejament per la seva adscripció al domini públic.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

Lliure de càrregues.

FINCA RESULTANT:

Y - Equipament privat

SITUACIÓ:

Parcel·la assenyalada amb el codi Y al Plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació.

DESCRIPCIÓ:

URBANA: Solar situat al terme municipal de Sant Vicenç dels Horts, a l'àmbit del polígon d'actuació delimitat per la *Modificació puntual del Pla general metropolità que preveu la transformació de la finca Can Reverter en una residència assistida i centre de dia, així com la cessió dels sòls situats al front del carrer Torres i Bages per transformar-lo en un parc al servei de la ciutadania*, amb forma de polígon irregular i superfície 4.227,00 metres quadrats, destinat a equipament privat, amb un sostre màxim de 4.500 m². Limita: pel seu front, nord, carrer Aragó; dreta entrant, oest, finca de la comunitat de propietaris dels carrers Aragó i Salvador Espriu; fons, sud, finca número 7 del carrer Torras i Bages, finca número 6 del carrer Salvador Espriu i part amb l'anomenat carrer Salvador Espriu; i esquerra entrant, est, finca resultant X destinada a sistema d'espais lliures públics.

Aquesta finca té la condició de parcel·la única i indivisible d'acord amb l'article 10.2 de la Normativa Urbanística de la MPGM Can Reverter.

Dins el solar hi ha construïda una edificació coneguda com a Can Reverter amb la següent descripció segons Registre de la Propietat: "*L'edificació es compon de lo següent: habitatge unifamiliar de superfície mil vint-i-quatre metres quadrats, una bassa de cinquanta metres quadrats i un magatzem de dos-cents quaranta-vuit metres quadrats, és a dir, una total superfície construïda de mil tres-cents vint-i-dos metres quadrats, sis-cents quaranta-dos metres quadrats en planta baixa i sis-cent vuitanta metres quadrats en plantes pisos*".

La descripció d'aquesta edificació s'haurà de modificar i adaptar al projecte constructiu de la residència assistida i centre de dia pel qual es tramitarà la corresponent llicència d'obres.

L'edificació principal de Can Reverter està catalogada com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) amb el número de registre 11249-I.

QUALIFICACIÓ: Sistema d'equipament, de titularitat privada (clau 7b). Té assignada una edificabilitat de 4.500,00 m² de sostre per a ús principal sanitari-assistencial, i complementaris educatius i culturals.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a:

- Pel que fa a una participació indivisa de 6/27 aves parts del ple domini, a la senyora Julita MARGARIT CASAS, per subrogació real mitjançant l'aportació de la seva

participació indivisa respecte de les finques registrals 1.334 i 8.546 del Registre de la Propietat de Sant Vicenç dels Horts.

- Pel que fa a una participació indivisa de 7/27 avess parts de la nua propietat, al senyor Francesc Xavier REVERTER MARGARIT, per subrogació real mitjançant l'aportació de la seva participació indivisa respecte de les finques registrals 1.334 i 8.546 del Registre de la Propietat de Sant Vicenç dels Horts.
- Pel que fa a una participació indivisa de 7/27 avess parts de la nua propietat, al senyor Marc REVERTER MARGARIT, per subrogació real mitjançant l'aportació de la seva participació indivisa respecte de les finques registrals 1.334 i 8.546 del Registre de la Propietat de Sant Vicenç dels Horts.
- Pel que fa a una participació indivisa de 7/27 avess parts de la nua propietat, a la senyora Núria REVERTER MARGARIT, per subrogació real mitjançant l'aportació de la seva participació indivisa respecte de les finques registrals 1.334 i 8.546 del Registre de la Propietat de Sant Vicenç dels Horts.
- Pel que fa a l'usdefruit vitalici sobre una participació indivisa de 21/27 avess parts a la senyora Julita MARGARIT CASAS, per subrogació real del seu dret d'usdefruit respecte de les finques aportades registrals 1.334 i 8.546 del Registre de la Propietat de Sant Vicenç dels Horts.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: L'afecció fiscal de la finca de procedència.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: De conformitat amb allò que prescriu l'article 154 RTRLUC, aquesta finca queda afectada, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació del Projecte de Reparcel·lació de la *MPGM Can Reverter*, en la quantia determinada inicialment en **367.165,72 €**, corresponent al 100,00 % de coeficient de participació i, en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació que s'aprovi a l'efecte. Aquesta afecció tindrà la preferència determinada a l'esmentat precepte reglamentari i la duració i causes de cancel·lació a que es refereix l'article 20 del R.D. 1.093/1997, de 4 de juliol.

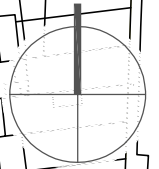
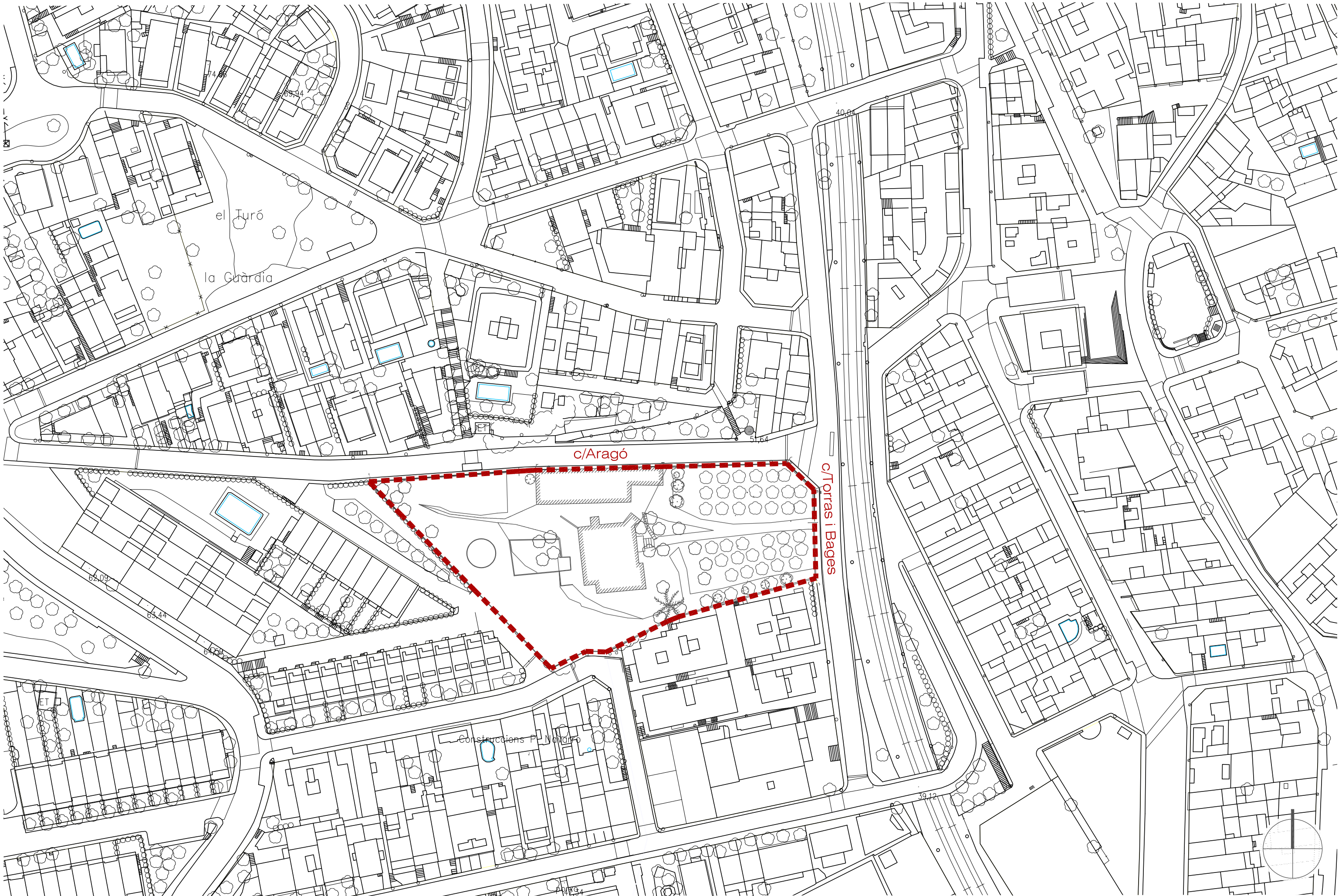
Aquesta afecció al pagament és segons el següent percentatge d'adjudicació:

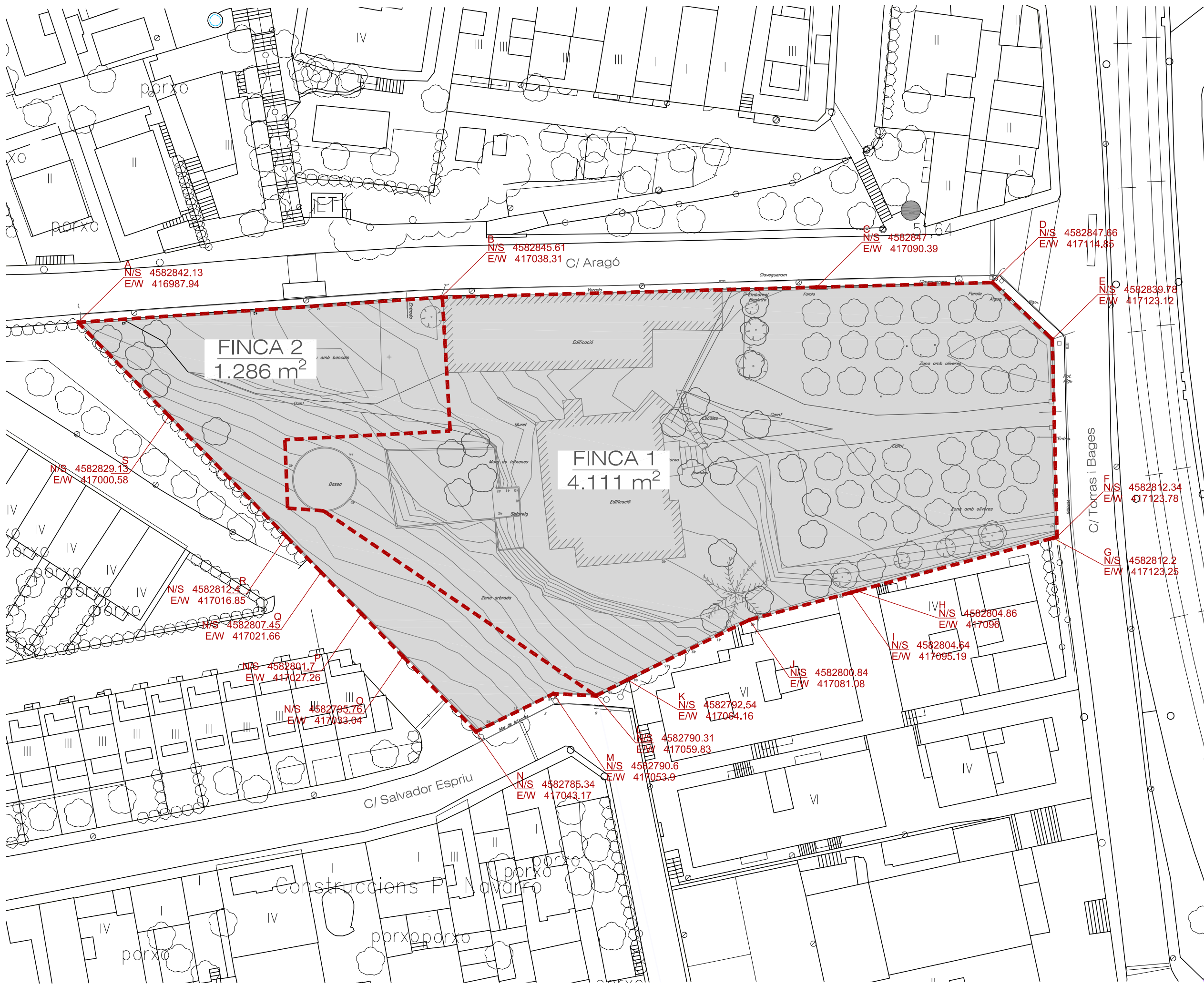
- La participació indivisa adjudicada a la senyora Julita MARGARIT CASAS, suposa un 6/27 de coeficient de participació en despeses, i queda afectada al pagament en la quantia determinada inicialment en 81.592,39 €.
- La participació indivisa adjudicada al senyor Francesc Xavier REVERTER MARGARIT, suposa un 7/27 de coeficient de participació en despeses, i queda afectada al pagament en la quantia determinada inicialment en 95.191,11 €.

- La participació indivisa adjudicada al senyor Marc REVERTER MARGARIT, suposa un 7/27 de coeficient de participació en despeses, i queda afectada al pagament en la quantia determinada inicialment en 95.191,11 €.

- La participació indivisa adjudicada a la senyora Núria REVERTER MARGARIT, suposa un 7/27 de coeficient de participació en despeses, i queda afectada al pagament en la quantia determinada inicialment en 95.191,11 €.

V.1 PLÀNOLS REPARCEL·LACIÓ





PARCEL·LES APORTADES

FINCA 1

Superfície
4.111 m²

Propietaris:

Julita Margarit Casas
Francesc Xavier Reverter Margarit
Marc Reverter Margarit
Núria Reverter Margarit

FINCA 2

Superfície
1.286 m²

Propietaris:

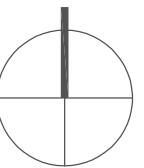
Julita Margarit Casas
Francesc Xavier Reverter Margarit
Marc Reverter Margarit
Núria Reverter Margarit

FINQUES 1+2

Superfície total
5.397 m²

GEORREFERÈNCIES PERÍM.

A	E/W 416987.94	N/S 4582842.13
B	E/W 417038.31	N/S 4582845.61
C	E/W 417090.39	N/S 4582847
D	E/W 417114.85	N/S 4582847.66
E	E/W 417123.12	N/S 4582839.78
F	E/W 417123.78	N/S 4582812.34
G	E/W 417123.25	N/S 4582812.2
H	E/W 417096	N/S 4582804.86
I	E/W 417095.19	N/S 4582804.64
J	E/W 417081.08	N/S 4582800.84
K	E/W 417064.16	N/S 4582792.54
L	E/W 417059.83	N/S 4582790.31
M	E/W 417053.9	N/S 4582790.6
N	E/W 417043.17	N/S 4582785.34
O	E/W 417033.04	N/S 4582795.76
P	E/W 417027.26	N/S 4582801.7
Q	E/W 417021.66	N/S 4582807.45
R	E/W 417016.85	N/S 4582812.4
S	E/W 417000.58	N/S 4582829.13



PARCEL·LES ADJUDICADES

PARCEL·LA Y

Superfície:
4.227 m²

Propietaris:
Julita Margarit Casas
Francesc Xavier Reverter Margarit
Marc Reverter Margarit
Núria Reverter Margarit

Sistema:
7b - Equipaments comunitaris
sanitaris-assistencials

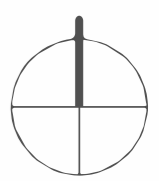
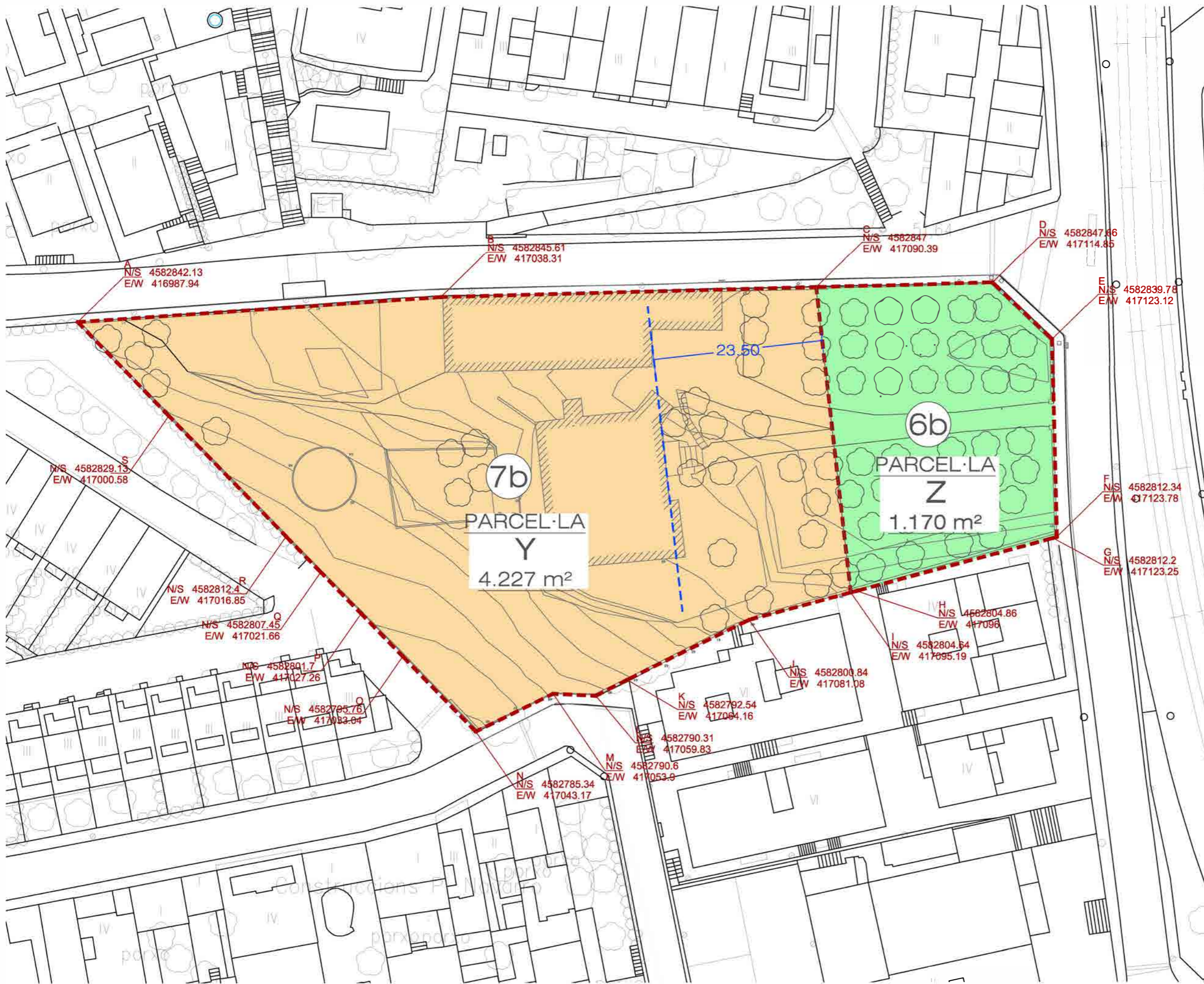
Aprofitament urbanístic
Sostre total 4500.00m² st

PARCEL·LA Z

Superfície:
1.170m²

Propietaris:
Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts

Sistema:
6b - Parcs Urbans



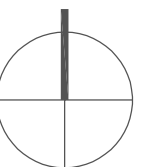
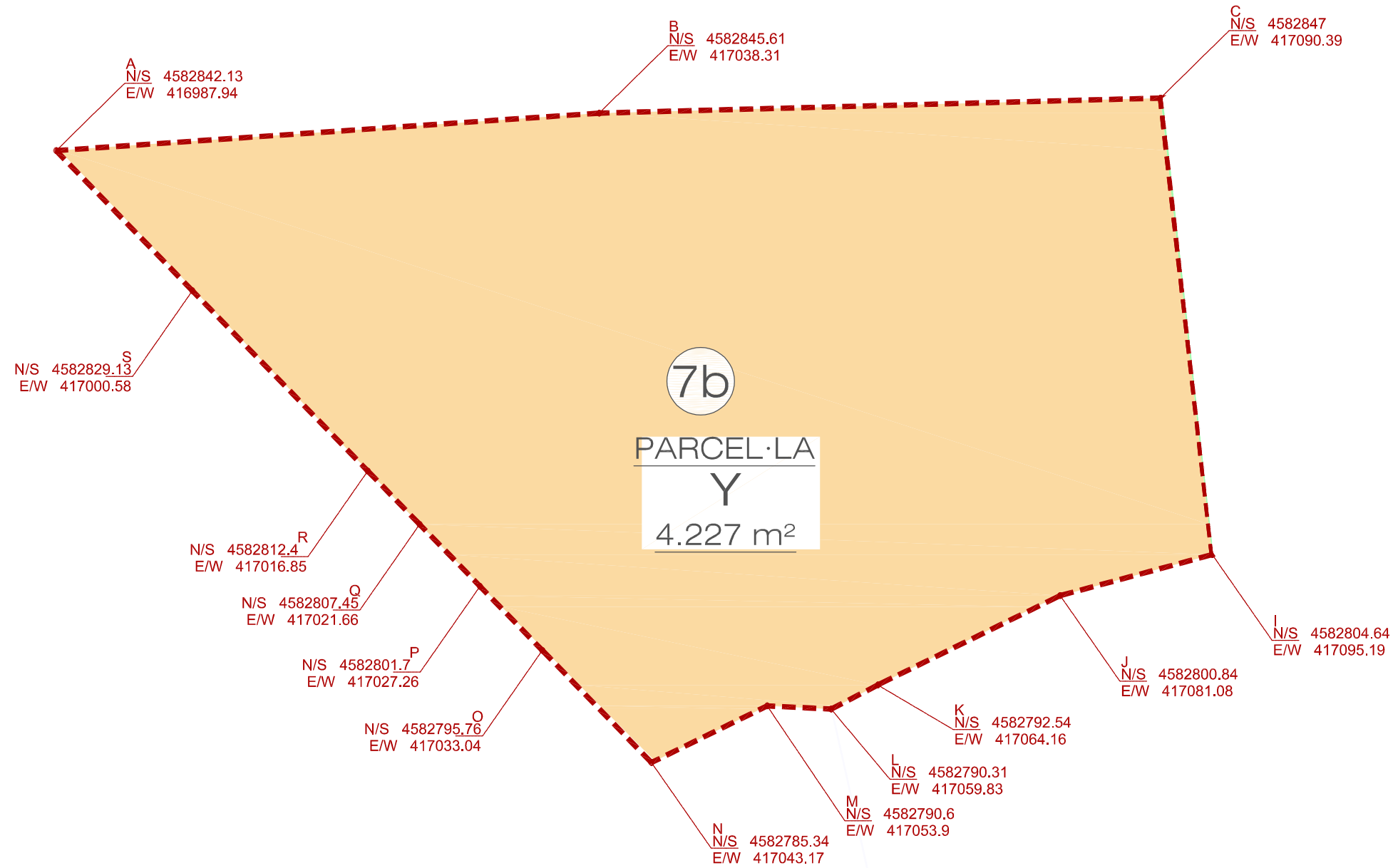
PARCEL·LA Y

Superfície:
4.227 m²

Propietaris:
Julita Margarit Casas
Francesc Xavier Reverter Margarit
Marc Reverter Margarit
Núria Reverter Margarit

Sistema:
7b - Equipaments comunitaris
sanitaris-assistencials

Aprofitament urbanístic
Sostre total 4.500 m² st

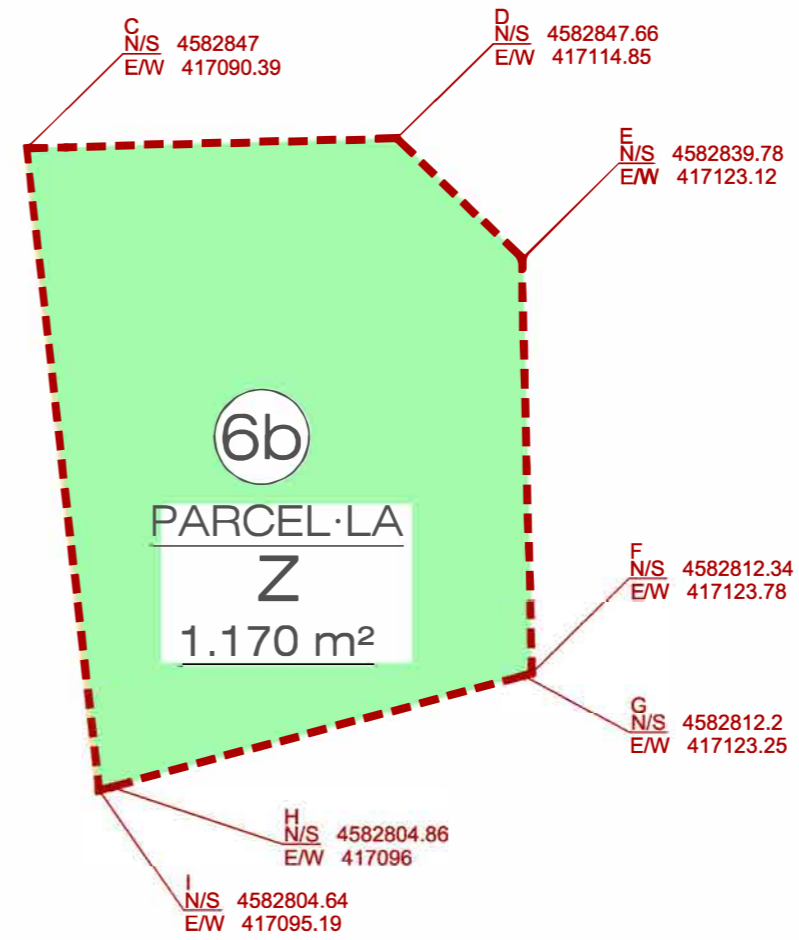


PARCEL·LA Z

Superfície:
1.170 m²

Propietaris:
Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts

Sistema:
6b - Parcs Urbans



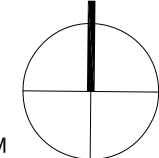
V.2 P L À N O L S ORDENACIÓ APROVADA

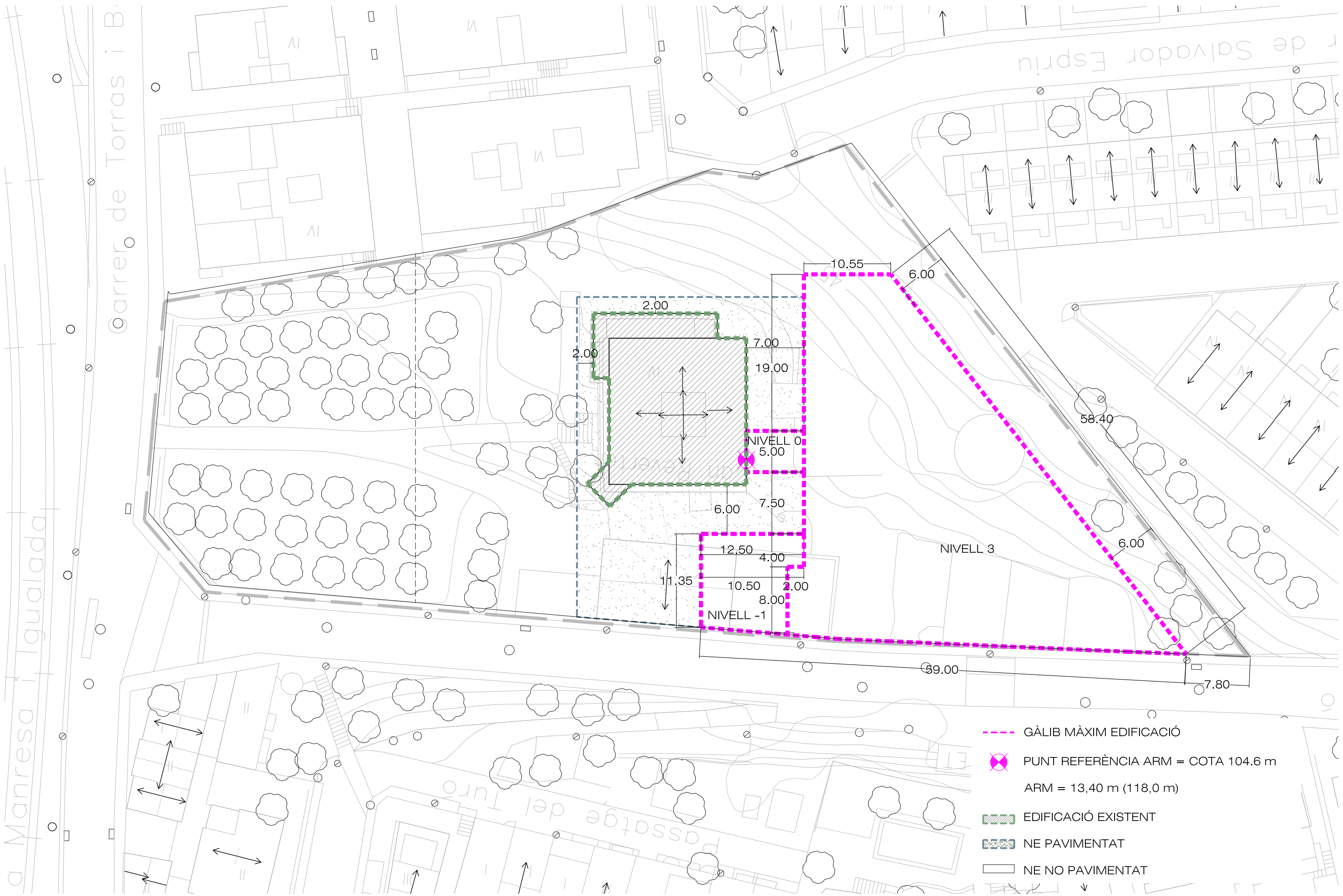


- Zones**
- 8a_Zona de verd privat protegit
 - Zona de densificació urbana:
 - 13a_Subzona I: intensiva
 - 13b_Subzona II: semintensiva - 18_Zona subjecta a ordenació volumètrica específica
 - Subzones plurifamiliars:
 - 20 a/9_Subzona IV a

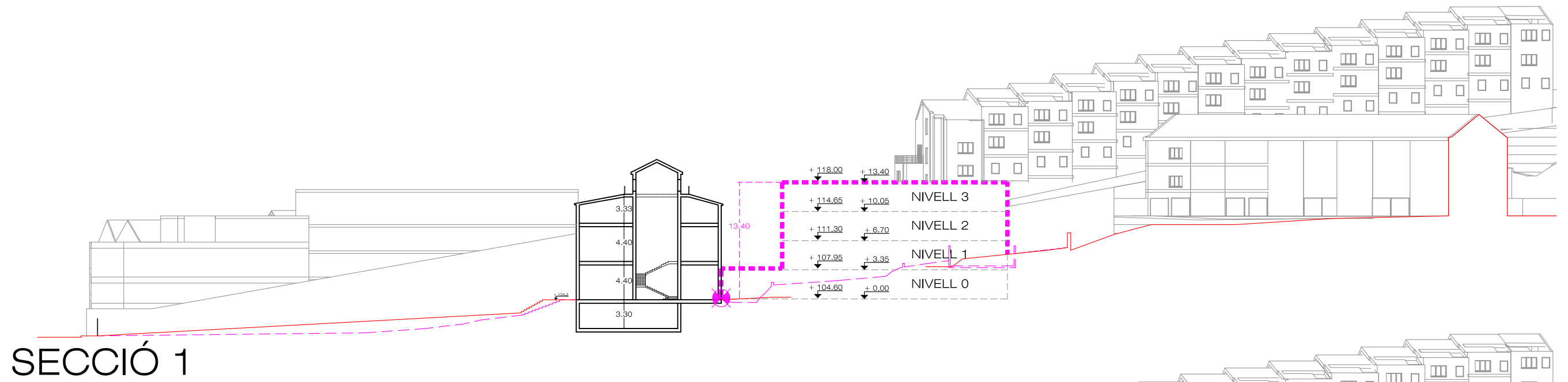
- Sistemes**
- 6_Parcs urbans
 - 7_Equipaments comunitaris:
 - a. Equipaments docents.
 - b. Equipaments sanitaris-assistencials.
 - c. Equipaments culturals i religiosos.
 - d. Equipaments esportius i recreatius.
 - e. Equipaments de proveïment i subministraments.
 - f. Equipaments tècnics administratius i de seguretat.

- 19m ARM respecte punt A (segons esquema adjunt)
- 9 gàlils màxims
- cessió
- alineacions
- límit MPPGM

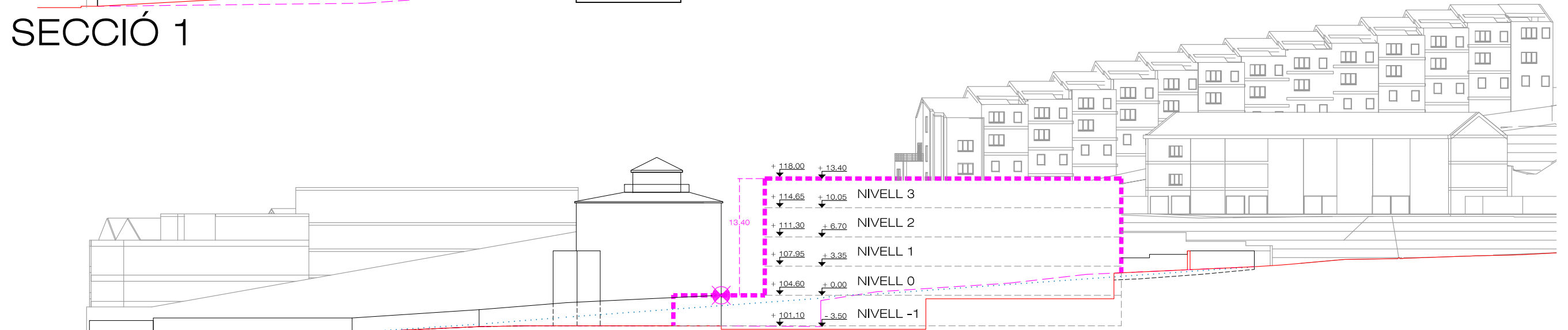




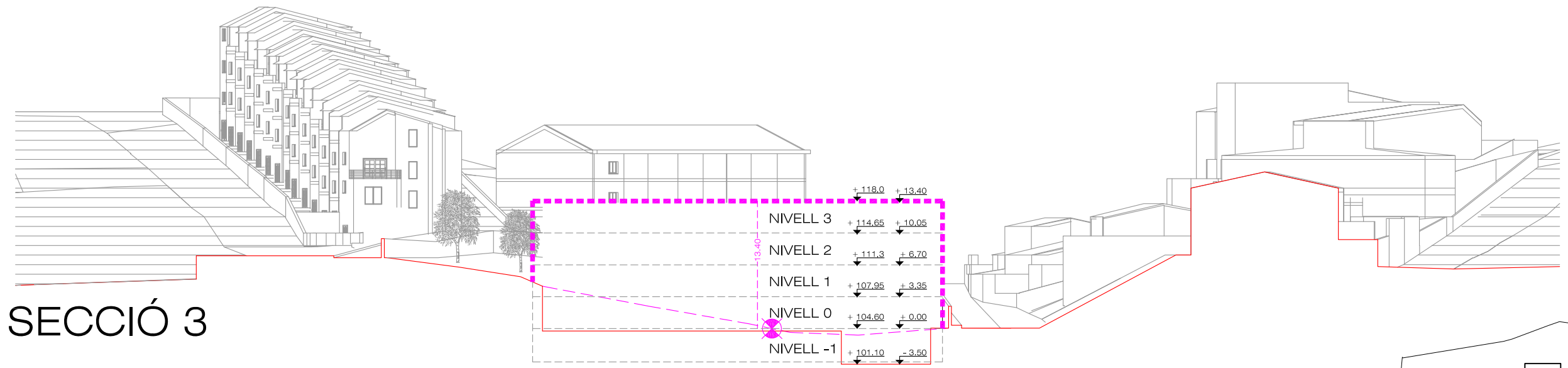
- - - GÀLIB MÀXIM EDIFICACIÓ
- ⊗ PUNT REFERÈNCIA ARM = COTA 104.6 m
ARM = 13,40 m (118,0 m)
- EDIFICACIÓ EXISTENT
- NE PAVIMENTAT
- NE NO PAVIMENTAT



SECCIÓ 1

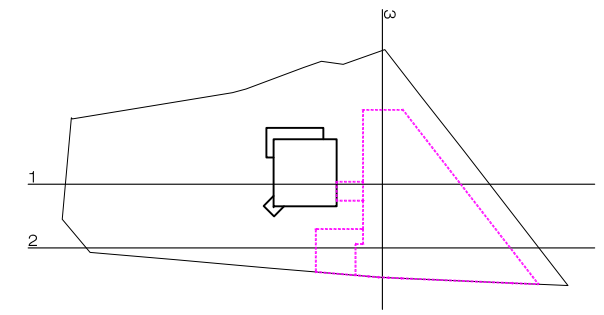


SECCIÓ 2



SECCIÓ 3

--- GÀLIB EDIFICATORI MÀXIM
 ✳ PUNT REFERÈNCIA ARM



VI. ANNEXOS

REGISTRO DE SANT VICENÇ DELS HORTS N°1

Entrada N°: 8018/2021 Caducidad: 11/01/2022

Asiento N°/Diario: 1290/134

Fecha Presentación: 13/10/2021 16:55:00

Presentante: FRANCESC REVERTER MARGARIT

Fecha documento: 13/10/2021

Aportación Doc.:

Modo pres.: Persona

Fecha de Entrada: 13/10/2021 ...

**A L'IL·LTRE. SRA. REGISTRADORA DE LA PROPIETAT
REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SANT VICENÇ DELS HORTS**

Na **Julita MARGARIT CASAS**, major d'edat, veïna de Sant Vicenç dels Horts (08620), amb domicili al carrer Antoni Gaudí, número 11-13, 1er 1a, i proveïda de D.N.I. 38.156.519-W,

en **Francesc Xavier REVERTER MARGARIT**, major d'edat, veí de Sant Vicenç dels Horts (08620), amb domicili al carrer Montjuïc, número 65-67, baixos 2a, i proveït de D.N.I. 46.669.318-H,

en **Marc REVERTER MARGARIT**, major d'edat, veí de Sant Vicenç dels Horts (08620), amb domicili al carrer Antoni Gaudí, número 11-13, 1er 1a, i proveït de D.N.I. 52.464.808-Z,

i na **Núria REVERTER MARGARIT**, major d'edat, veïna de Montmeló (08160), amb domicili al carrer Sant Crist de la Grua, número 27, i proveïda de D.N.I. 47.786.161-G,

compareixen i com millor en Dret procedeixi, **DIUEN:**

I.- Que la *Modificació puntual del Pla general metropolità que preveu la transformació de la finca Can Reverter en una residència assistida i centre de dia, així com la cessió dels sòls situats al front del carrer Torres i Bages per transformar-lo en un parc al servei de la ciutadania*, de Sant Vicenç dels Horts, va ser aprovada definitivament per resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 2 de març de 2020, i publicada, a efectes d'executivitat, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 8.142 de data 27 de maig de 2020.

II.- Que l'esmentat planejament preveu que la seva execució es dugui a terme a través del sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

La totalitat dels terrenys que integren l'àmbit d'actuació pertanyen en indivís a una única família, la família Reverter Margarit.

En conseqüència, la proposta de reparcel·lació es formularà per iniciativa del propietari únic, la família Reverter Margarit.

III.- Que als efectes previstos a l'article 5 del R.D. 1093/1997, de 4 de juliol, en relació amb l'article 131.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, **els subscriptes interessens que per part d'aquest Registre de la Propietat s'emeti certificat de domini i càrregues de les finques incloses a l'àmbit d'actuació objecte d'execució, i que es relacionaran a continuació, així com que s'estengui la corresponent nota al marge de cada finca indicant la iniciació del procediment.**

S'enumeren a continuació les finques incloses a l'àmbit de planejament en execució, amb indicació de les dades registrals per la seva millor identificació:

Ordre	Finca registral	Referència Cadastral
1	1.334	7130801DF1873A0001MU
2	8.546	

Per l'exposat, al Registre de la Propietat

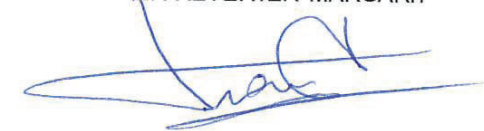
DEMANEN: Que s'emeti certificació de domini i càrregues de les finques afectades per l'execució de la *Modificació puntual del Pla general metropolità que preveu la transformació de la finca Can Reverter en una residència assistida i centre de dia, així com la cessió dels sòls situats al front del carrer Torres i Bages per transformar-lo en un parc al servei de la ciutadania*, de Sant Vicenç dels Horts, i que es deixi constància per nota marginal a les esmentades finques de l'inici de l'expedient de reparcel·lació per l'execució de l'esmentat planejament.

Sant Vicenç dels Horts, a tretze d'octubre de dos mil vint-i-ú.

JULITA MARGARIT CASAS



FRANCESC XAVIER REVERTER MARGARIT



MARC REVERTER MARGARIT



NÚRIA REVERTER MARGARIT



**IL·LTRE. SRA. REGISTRADORA
REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SANT VICENÇ DELS HORTS**
Ctra. de Sant Boi, 176-178, local
08620-SANT VICENÇ DELS HORTS

DOÑA MARIA BELÉN GÓMEZ VALLE, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE SANT VICENÇ DELS HORTS N° 1. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

CERTIFICO: Que las firmas extendidas en el anverso de este folio, han sido puestas en mi presencia, y, se corresponden con las que constan en los DD.NN.II. de doña Julita Margarit Casas, número 38156519W, don Francesc Xavier Reverter Margarit, número 46669318H y don Marc Reverter Margarit número 52464808Z, que me han sido exhibidos y de los que archivo fotocopia.

Y PARA QUE CONSTE, firmo en Sant Vicenç dels Horts, a trece de octubre de dos mil veintiocho.



REGISTRO DE SANT VICENÇ DELS HORTS N°1

Entrada N°: 8018/2021 Caducidad: 11/01/2022

Asiento N°/Diario: 1290/134

Fecha Presentación: 13/10/2021 16:55:00

Presentante: FRANCESC REVERTER MARGARIT

Fecha documento: 13/10/2021

Aportación Doc.:

Modo pres.: Persona

Fecha de Entrada: 13/10/2021 ...





CERTIFICACIÓ



DONYA MARIA BELEN GÓMEZ VALLE, REGISTRADORA DE LA PROPIETAT DE SANT VICENÇ DELS HORTS NUMERO U. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA.

CERTIFICO: Que en vista de la precedent instància subscrita per don Francesc Reverter Margarit, sol·licitant es lliuri certificació en relació, acreditativa dels extrems a què aquesta instància es refereix, respecte a les **FINQUES DE SANT VICENÇ DELS HORTS Núm.: 1334 i 8546** i, d'acord amb l'aplicació de la normativa sobre protecció de dades, **HE EXAMINAT** els llibres corresponents d'aquest Registre i d'ells resulta:

FINCA NUMERO: 1334 DE SANT VICENÇ DELS HORTS

PRIMER.- Que aquesta finca amb CODI REGISTRAL ÚNIC: **08104000118559**, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

Casa, magatzem, pati i hort, situada a Sant Vicenç dels Horts, carrer Torras i Bages, números onze-quinze, edificada en un solar de superfície mil sis-cents metres quadrats. L'edificació es compon de lo següent: Habitatge unifamiliar de superfície mil vint-i-quatre metres quadrats, una bassa de cinquanta metres quadrats i un magatzem de dos-cents quaranta-vuit metres quadrats, és a dir, una total superfície construïda de mil tres-cents vint-i-dos metres quadrats, sis-cents quaranta-dos metres quadrats en planta baixa i sis-cents vuitanta metres quadrats en plantes pisos, estant la resta destinat a pati i hort. Limita: front, est, carrer Torras i Bages; dreta entrant, nord, carrer Aragó; esquerra, sud, finca número 7 del carrer Torras i Bages, finca número 6 del carrer Salvador Espriu i part amb l'anomenat carrer Salvador Espriu; i fons, oest, hort.

Número de referència Cadastral: 7130801DF1873A0001MU NO COORDINADA.

SEGON.- Que la descrita finca consta actualment inscrita quant a una tercera part indivisa de dues terceres parts a favor de Donya **JULITA MARGARIT CASAS**, per compra mitjançant escriptura atorgada a Sant Vicenç dels Horts, l'u d'agost de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari don Alfonso Auria Paesa, núm. 2048 del seu protocol, segons la inscripció 6ª de la finca número 1334, al foli 2 del tom 2489 de l'arxiu, llibre 277 de Sant Vicenç dels Horts, practicada amb data u de setembre de mil nou-cents noranta-cinc; i per haver modificat la seva descripció mitjançant escriptura atorgada a Sant Vicenç dels Horts, el dia tres de febrer de dos mil nou, davant la Notario donya Carmen Parra Martinez, núm. 85 del seu protocol, complementada per diligència estesa pel Notari de Sant Vicenç dels Horts don Luis Novoa Sánchez, com a substitut de la seva companya de residència donya Carmen Parra Martínez, segons tot això resulta de la inscripció 9ª de la finca número 1334, al foli 3 del tom 2489 de l'arxiu, llibre 277 de Sant Vicenç dels Horts, practicada amb data dotze de març de dos mil nou; i, quant a les restants set novenes parts indivises, pel que respecta a l'usdefruit a favor de donya **JULITA MARGARIT CASAS**, i pel que respecta a la nua propietat a favor de don **FRANCESC XAVIER REVERTER MARGARIT**, don **MARC REVERTER MARGARIT** i donya **NÚRIA REVERTER MARGARIT**, per terceres parts indivises, per prellegat i per llegat, respectivament de don Miquel Reverter Estrada, mort el sis d'octubre de dos mil vuit, en virtut del que es disposa en el seu

testament atorgat a Sant Vicenç dels Horts, el dia vint de setembre de dos mil set, davant la Notario donya Carmen Parra Martinez, núm. 1203 del seu protocol, i en mèrits de l'escriptura d'inventari atorgada a Sant Vicenç dels Horts, el dia tres de febrer de dos mil nou, davant la Notario donya Carmen Parra Martinez, núm. 85 del seu protocol, complementada per diligència estesa pel Notari de Sant Vicenç dels Horts don Luis Novoa Sánchez, com a substitut de la seva companya de residència donya Carmen Parra Martínez, segons tot això resulta de la inscripció 9ª de la finca número 1334, al foli 3 del tom 2489 de l'arxiu, llibre 277 de Sant Vicenç dels Horts, practicada amb data dotze de març de dos mil nou.

Les relacionades inscripcions són les de domini vigents en l'actualitat de la finca que se certifica.

TERCER.- Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca que se certifica, des de primer de Gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, no apareix cap subsistent, per la qual cosa la finca que se certifica es troba en l'actualitat lliure de càrregues, segons els llibres del Registre.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions, cap seient pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

FINCA NUMERO: 8546 DE SANT VICENÇ DELS HORTS

PRIMER.- Que aquesta finca amb CODI REGISTRAL ÚNIC: **08104000023495**, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

Porció de terreny destinat a hort de la **casa números onze i quinze del carrer Torres i Bages**, de Sant Vicenç dels Horts, de superfície quatre mil cent onze metres quadrats. Limita: front, nord, carrer Aragó; dreta entrant, oest, finca de la comunitat de propietaris del carrers Aragó i Salvador Espriu; a l'esquerra, est, casa número 11-15 del carrer Torras i Bages; i al fons, sud, carrer Salvador Espriu.

L'estat de coordinació gràfica de la descrita finca amb el Cadastre és: **NO COORDINADA.**

El **CODI REGISTRAL ÚNIC** corresponent a la finca de què es tracta és **08104000023495.**

SEGON.- Que la descrita finca consta actualment inscrita a favor de donya **JULITA MARGARIT CASAS**, don **FRANCESC XAVIER REVERTER MARGARIT**, don **MARC REVERTER MARGARIT** i donya **NÚRIA REVERTER MARGARIT**, quant a l'usdefruit, la primera, per prellegat, i quan la nua propietat de vint-i-una vint-i-set avess parts indivises, els tres últims per terceres parts indivises, per llegat de don Miquel Reverter Estrada, mort el sis d'octubre de dos mil vuit, en virtut del que es disposa en el seu testament atorgat a Sant Vicenç dels Horts, el dia vint de setembre de dos mil set, davant la Notario donya Carmen Parra Martinez, núm. 1203 del seu protocol i en mèrits de l'escriptura d'inventari atorgada a Sant Vicenç dels Horts, el dia tres de febrer de dos mil nou, davant la Notario donya Carmen Parra Martinez, núm. 85 del seu protocol, complementada per diligència estesa pel Notari de Sant Vicenç dels Horts don Luis Novoa Sánchez, com a substitut de la seva companya de residència donya Carmen Parra Martínez, en la qual es procedeix a la modificació de la descripció de la finca, segons tot això resulta de la inscripció 8ª de la finca número 8546, al foli 214 del tom 2431 de l'arxiu, llibre 255 de Sant Vicenç dels Horts, practicada amb data dotze de març de dos mil nou; i, quant a la nua propietat de la restant participació de sis vint-i-set avess parts indivises, la nomenada senyora Margarit, per donació feta al seu favor per don Francesc Xavier Reverter Margarit, don Marc Reverter Margarit i donya Núria Reverter Margarit mitjançant escriptura atorgada a Sant Vicenç dels Horts, el quinze de gener de dos mil vint-i-un, davant la Notario donya Carmen Parra Martinez, núm. 32/2021 del seu protocol,

Art. 225 de la Llei Hipotecària: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'editar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.



CERTIFICACIÓ



COL·LEGI DE REGISTRADORS DE SANT VICENÇ DELS HORTS

esmenada per diligència de data vint-i-sis de gener de dos mil vint-i-un, estesa per la citada Notario senyora Parra, segons la inscripció 9ª de la finca número 8546, al foli 215 del tom 2431 de l'arxiu, llibre 255 de Sant Vicenç dels Horts, practicada amb data vint-i-nou de gener de dos mil vint-i-un.

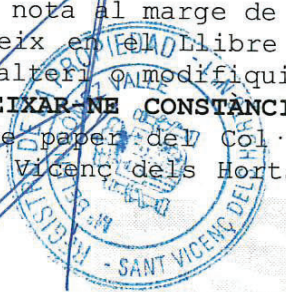
Les relacionades inscripcions són les de domini vigents en l'actualitat de la finca que se certifica.

TERCER.- Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca que se certifica, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, únicament apareix subsistent la que es relaciona a continuació:

AFECCIÓ sobre la nua propietat de la participació de sis vint-i-set avess parts indivises de la finca que se certifica durant el termini de cinc anys comptats a partir del vint-i-nou de gener de dos mil vint-i-un al pagament de les liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost per raó de l'escriptura de donació relacionada extensament en l'anterior apartat segon., al fet que em remeto, que va motivar la inscripció 9ª de la finca número 8546, al foli 215 del tom 2431 de l'arxiu, llibre 255 de Sant Vicenç dels Horts; constant alliberada aquesta finca de tal afecció per la quantitat de dues mil vuit-cents trenta-set euros setze cèntims d'euro satisfets per autoliquidació segons consta de la nota al marge de la citada inscripció.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions, cap seient pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

I PER DEIXAR-NE CONSTÀNCIA, expedeixo la present en aquest foli i l'anterior de paper del Col·legi de Registradors de la Propietat, que signo a Sant Vicenç dels Horts, a vint-i-cinc d'octubre de l'any dos mil vint-i-un.



COPIA

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

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

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de

satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

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

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

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

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

CASE: Declarada Fiscal N.º 2-2.ª - inciso 2.º D. AD 3.ª Ley 8 / 1989

HONORARIOS (sin I.V.A.) N.ºS ARANCEL: 1.3x4 MINUTA N.º 3894
87'15.-

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7130801DF1873A0001MU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TORRAS I BAGES 11
08620 SANT VICENÇ DELS HORTS [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 1.231 m2

Año construcción: 1978

Construcción

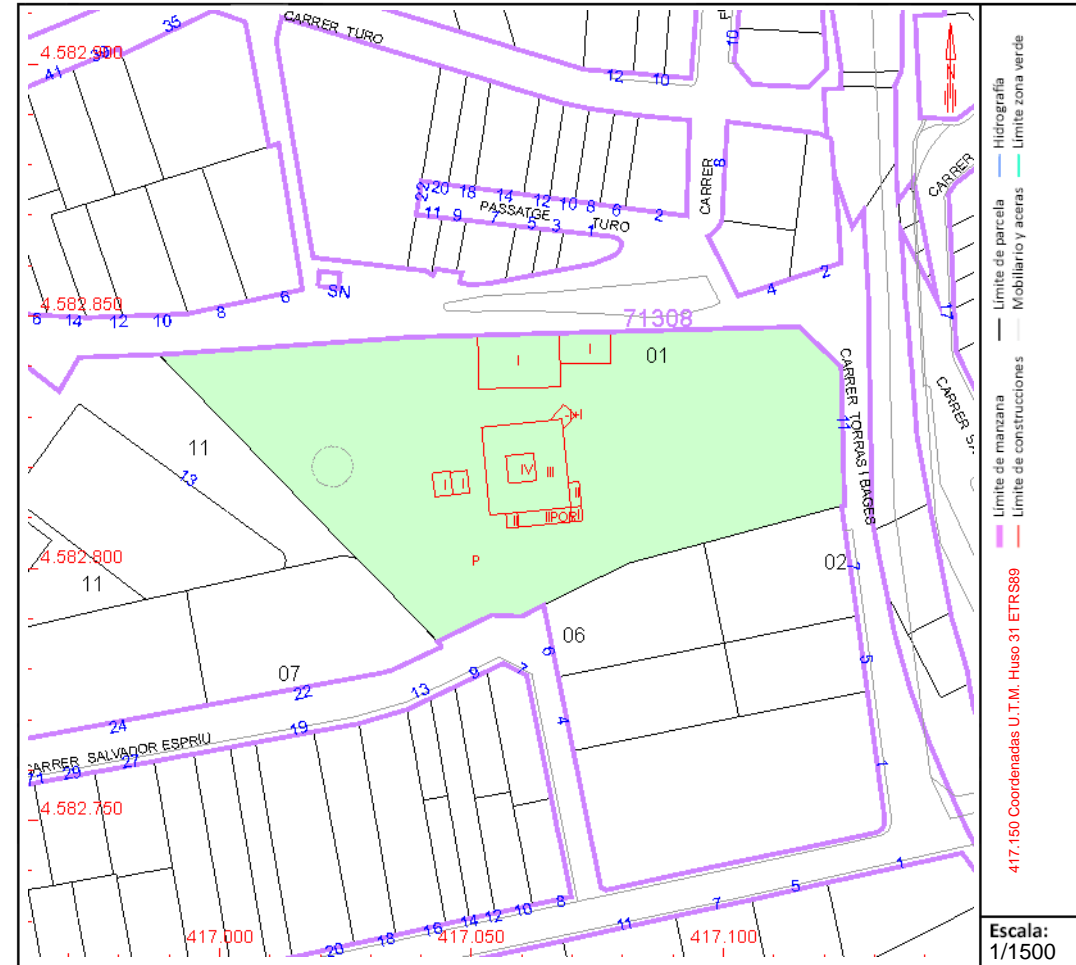
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-/1/01	10
VIVIENDA	1/00/01	315
ALMACEN	1/00/02	30
ALMACEN	1/00/E1	31
ALMACEN	1/00/E2	221
VIVIENDA	1/01/01	313
VIVIENDA	1/02/01	30
ALMACEN	1/02/02	251
VIVIENDA	1/03/01	30

PARCELA

Superficie gráfica: 5.397 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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