

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PA13 SERRA LLADÓ

ARGENTONA



SOB ARQUITECTES, SL
ICARIA TALLER JURÍDIC, SL

JUNY 2025

ÍNDEX

MEMÒRIA

1- OBJECTE, ANTECEDENTS I ÀMBIT DEL POLÍGON	4
a) Objecte	4
b) Antecedents urbanístics	5
c) Àmbit del polígon	6
d) Identificació de la unitat reparcel.lable	6
e) Sistema d'actuació. Modalitat. Iniciativa i tramitació	6
2- DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.	8
A) Quadre de qualificacions i superfícies del POUM.	8
B) Edificabilitat total prevista	8
C) Zonificació. Tipus d'ordenació del sector de planejament	9
3- CàLCUL I DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT DEL POLÍGON	9
A) Estructura de la propietat	9
B) Càlcul de l'aprofitament	10
C) Càlcul de l'equivalent econòmic de les unitats d'aprofitament	11
D) Càlcul de l'equivalent econòmic de l'aprofitament a cedir a l'Ajuntament d'Argentona	12
E) Distribució de l'aprofitament i parcel·les resultants	13
4- RELACIÓ DE PROPIETARIS I ALTRES INTERESSATS	15
5- RELACIÓ DE FINQUES APORTADES (plànol 4 d'aquest projecte)	16
6- RELACIÓ DESPESES	22
A) Despeses d'urbanització	22
B) Despeses de redacció i execució del planejament	23
C) Despeses de formalització i inscripció del projecte	23
7.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS	24
8- DESCRIPCIÓ INDIVIDUALITZADA DE LES PARCEL·LES RESULTANTS (plànol 5 d'aquest projecte)	26
9.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	31
10.- PLÀNOLS	36
1. Situació i emplaçament del sector i del polígon. Ortofoto	37
2. Aixecament topogràfic estat actual	38

3. Planejament vigent. POUM Argentona	39
4. Finques aportades	40
5. Parcel·les resultants	41
6. Superposició finques inicials i parcel·les resultants	42
7. Condicions de l'edificació	43
8. Sistemes i Cessions	44
9. Parcel·la resultant 39 del PERI de 1989	45
11.- ANNEXOS	46
1. Justificació del càlcul de l'aprofitament	47
2. Informe revisió Ajuntament de l'estructura de la propietat i zonificació, amb identificació de les finques aportades	48
12.- DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA	49
1. Informació cadastral	50

MEMÒRIA

1- OBJECTE, ANTECEDENTS I ÀMBIT DEL POLÍGON

a) Objecte

Els objectius del present Projecte de Reparcel·lació son els següents:

- Definir la parcel·lació més adequada, ajustant-se a les condicions d'ordenació de l'edificació definides en el planejament general d'Argentona, per l'ordenació de la parcel·la.
- Adjudicar les parcel·les resultants al propietari de l'àmbit, i adjudicar a l'Ajuntament l'aprofitament que li correspon d'acord amb el text refós de la Llei d'Urbanisme, el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el planejament urbanístic.
- Repartir els beneficis i càrregues, derivades de l'ordenació urbanística, entre les diferents parcel·les adjudicades.

Es redacta d'acord amb la següent Legislació Urbanística vigent:

o Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Argentona (endavant també "**POUM**"), al que es va donar conformitat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 21 de desembre de 2020 (publicat al DOGC el 24 de febrer de 2021) i que es correspon a l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en les sessions de 7 d'agost i de 21 de desembre de 2020¹.

¹ La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità Barcelona, en les sessions de 7 d'agost i de 21 de desembre de 2020, va adoptar, els acords següents:

Acord de 7 d'agost de 2020

1. Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Argentona, promogut i tramès per l'Ajuntament, i suspendre la publicació al DOGC i la consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat.(...)

Acord de 21 de desembre de 2020

1. Donar conformitat al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, d'Argentona, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 7 d'agost de 2020.

2. Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 7 d'agost de 2020 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.(...)

- o Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost.
- o Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

A més aquest document ha de servir de base per la proposta de reparcel·lació voluntària a atorgar en escriptura pública.

b) Antecedents urbanístics

El present projecte de reparcel·lació ha de dur a terme les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Argentona, que delimita el Polígon d'actuació "PA.13 - Serra Lladó", de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'ordenar el sector i per a l'obtenció d'una zona d'equipaments públics.

El seu àmbit i ordenació es fixa al plànol de zonificació N.4.7 del POUM.

L'ordenació base del conjunt està recollida en el número 2 de l'article 183 POUM, com àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística número 13 (endavant també "PA13"), en la forma següent:

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície total: 7.260 m²

Cessions: Equipaments: 6.116 m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Cases adossades (Clau 5b): 1.144 m².

Obligacions: Executar les obres d'urbanització en front a la nova edificació.

Dins la qualificació urbanística de cases adossades (clau 5b) d'aquest àmbit, s'admeten únicament quatre habitatges d'aprofitament privat, adossats dos a dos, i que es situaran dins l'àmbit delimitat en el plànol de zonificació del sòl urbà (n-4.9).

Dins el sistema d'Equipaments públics s'admetran els usos esportiu, sociocultural, administratiu públic, i d'habitatges dotacionals

En forma gràfica aquesta ordenació base del conjunt està recollida en el plànol normatiu 4.19 del POUM, com àmbit del "PA13"), en la forma que consta en el plànol 3 d'aquest projecte de reparcel·lació.

c) Àmbit del polígon

L'àmbit objecte d'aquest projecte de reparcel·lació del PA13 Serra Lladó és definit pel POUM.

Se situa al sud del terme municipal, dins de la trama urbana, amb façana al carrer Mare de Deu del Viver. Els altres límits els constitueixen parcel·les amb front al mateix carrer.

Els seus límits han estat revisats de cara al present Projecte de Reparcel·lació, en base a un nou aixecament topogràfic, i per tant els límits de contorn d'aquest s'han ajustat en base a la delimitació de finques, tanques i construccions existents, així com a la reinterpretació del planejament en base al nou aixecament topogràfic, comprovant que la seva superfície total consisteix en la de 7.260,78 m².

d) Identificació de la unitat reparcel·lable

La unitat reparcel·lable coincideix, en forma sensible, amb la prevista en la fitxa del POUM, amb una superfície lleugerament superior de 7.260,78 m².

Com a plànol 1 s'adjunta el corresponent de situació i localització del sector.

I com a plànol 2 el corresponent aixecament topogràfic de la unitat reparcel·lable.

e) Sistema d'actuació. Modalitat. Iniciativa i tramitació

El sistema d'actuació previst es el de Reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica. En aquest sistema, els propietaris de les finques incloses en el polígon aporten els terrenys de cessió obligatòria i afronten les despeses d'urbanització, en la forma i amb les condicions determinades pel planejament urbanístic.

La modalitat es la de compensació bàsica i, per aquest motiu, els propietaris formulen aquest projecte de reparcel·lació del que n'ha

encarregat la seva redacció. És d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme per a les reparcel·lacions voluntàries², sense que sigui necessari la constitució de junta de compensació, d'acord amb allò previst a l'apartat b) del número 2 de l'article 130 del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme³. En aquest cas, recau en el propietaris la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

La tramitació dels instruments de gestió urbanística pot tenir caràcter simultani amb el planejament que s'executa, encara que en expedients separats, i s'ha d'ajustar a les regles següents:

- a) L'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.
- b) No cal aprovació inicial, essent suficient la formulació mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, d'una proposta de reparcel·lació voluntària.
- c) El projecte i proposta de reparcel·lació voluntària han de ser sotmesos a informació pública per d'un mes, mitjançant edicte que s'ha de publicar en el Butlletí oficial provincial corresponent i en la corresponent adreça o punt d'accés electrònic de l'administració actuant on se n'inserirà així mateix el contingut íntegre, dins el qual s'ha de concedir audiència als interessats, amb citació personal.

² Article 164

Reparcel·lació voluntària

164.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

³ Article 130

Iniciativa i obligacions

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:

b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

d) L'acord d'aprovació definitiva i la seva notificació s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment (acabament) del termini d'informació pública.

e) Una vegada aprovat definitivament, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent del projecte de reparcel·lació, mitjançant certificació administrativa pel seu accés al Registre de la Propietat.

Els instruments de gestió urbanística són objecte de publicació i consulta.

2- DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.

A continuació es fa una descripció de les característiques urbanístiques del PA13 d'Argentona, tal i com es defineixen en el POUM

A) Quadre de qualificacions i superfícies del POUM.

El quadre de superfícies del POUM, ajustat en funció del que es preveu en aquest projecte de reparcel·lació, és el següent:

- Superfície de l'àmbit : 7.260,78 m².
- Superfície de sistemes: Equipaments: 6.116,12 m². (*)
- Superfície susceptible d'aprofitament lucratiu: 1.144,66 m².

De la superfície qualificada com a Equipament Comunitari (clau Eq) de 6.116,12 m², una part (396,09 m²) ja es de titularitat de l'Ajuntament, i la resta serà de cessió (5.720,03 m²).

Les superfícies destinades a cessió per Equipament Comunitari i la part que actualment ja es de titularitat de l'Ajuntament consten identificades en el plànol 8 d'aquest projecte de reparcel·lació.

B) Edificabilitat total prevista

L'edificabilitat total prevista en el POUM és de 893,52 m² de sostre computable (m² de sostre per m² de sòl).

Aquest sostre es distribueix en les parcel·les de resultat segons els criteris definits en el POUM, en la forma següent:

ANÀLISI PARCEL·LES PRIVADES RESULTANTS				
ZONA 5b				
CASES ADOSSADES	NUM.	SUPERFICIE	EDIFICABILITAT	
(M²)	PARCEL·LES	(M²)	(M²T)	HABITATGES
	2	286,58	223,38	1
1.145	3	285,75	223,38	1
	4	286,71	223,38	1
	5	285,62	223,38	1
	TOTAL	1.144,66	893,52	4

Les condicions de l'edificació consten incorporades al plànol 7 d'aquest projecte de reparcel·lació.

C) Zonificació. Tipus d'ordenació del sector de planejament

La qualificació del sector es la de Cases adossades (clau 5), subzona 5b (Serra Lladó), regulada a l'article 135 de la normativa del POUM.

3- CÀLCUL I DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT DEL POLÍGON

A) Estructura de la propietat

Totes les finques, situades en l'àmbit del polígon, que tenen la consideració d'aportades, disposen de dret a l'aprofitament urbanístic. Els vials actuals, en tant que substituïts per la nova vialitat, no tenen dret a l'aprofitament.

Les finques aportades son les següents:

FINQUES APORTADES				
FINCA	PROPIETAT	(%)	(M²)	(%)
A	AJUNTAMENT D'ARGENTONA	100,000%	514,01	7,08%
B		34,918%		
		15,082%	6.746,77	92,92%
	INVERSOL S.A.	50,000%		
TOTAL			7.260,78	100,00%

B) Càlcul de l'aprofitament

S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

Atès que l'edificabilitat a distribuir es formada per l'edificabilitat màxima de 893,52 m²st (sostre) i que els usos i intensitat que assigna el planejament a aquest sostre es coincident, es pot efectuar la següent equiparació:

$$1 \text{ m}^2\text{st (sostre)} = 1 \text{ Unitat d'aprofitament (endavant UA)}$$

L'adjudicació de l'aprofitament entre els interessats, en proporció als seus drets aportats es la següent:

ADJUDICACIÓ TEÒRICA (en funció dels drets aportats)		
PROPIETARIS	REPARTIMENT APROFITAMENT	UA
Finca aportada A	0,00 %	0,00
Finca aportada B	90,00%	804,168
Ajuntament d'Argentona	10,00%	89,352
TOTAL	100,00%	893,52

Si bé aquest aprofitament no es possible adjudicar-lo, en proporció als drets aportats, atès que l'aprofitament que correspon a l'Ajuntament d'Argentona, s'hauria de materialitzar en una parcel·la que no compleix la condició de mínima pel que fa referència a la seva superfície.

En aquest últim cas, es a dir, "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", la cessió pot ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, segons estableix l'article 46 del text refós de la Llei d'Urbanisme

Aquesta impossibilitat comporta un escriu d'adjudicació de les Finques Aportades, amb aprofitament, de 89,352 ua, i un defecte d'adjudicació de l'Ajuntament d'Argentona, per la mateixa quantitat d'UAs.

C) Càlcul de l'equivalent econòmic de les unitats d'aprofitament

L'equivalent econòmic de les unitats d'aprofitament es determina en la forma següent:

CÀLCUL DE L'APROFITAMENT

COSTOS CONSTRUCCIÓ DADES BEC 2024 4rt TR - CHALET NORMAL

	€/M²T
HABITATGE APARELLAT	1.702,12
Honoraris tècnics (*)	10,0% 0,8 136,17
Estudis necessaris (geotecnic ...)	1,0% 17,02
Licències i taxes	4,0% 68,08
COST CONSTRUCCIÓ	1.923,40

(*) 10% sobre 0,80 Preu unitari (no inclou BI+DG)

Preus de venda habitatge lliure (segons estudi de mercat)

ARGENTONA	HAB. LLIURE
Preu m2/sostre construït	2.935,07

Valors de REPERCUSSIÓ

	HAB. LLIURE
Vv (valor de venda del m2 construït)	2.935,07
Costos totals de construcció	1.923,40
Coeficient K	1,40
Vv= K(Vr+Cc)	
Valor de repercussió Vr= (Vv/K)-Cc	173,08

Valoració de l'APROFITAMENT DEL PA.13

	SOSTRE (m2st)	VALOR REPERCUSSIÓ (€/m2st)	APROFITAM. TOTAL (€)
HABITATGE APARELLAT	893,52	173,08	154.653,10

COEFICIENTS	REPERCUSSIÓ	COEF. POND.
HABITATGE APARELLAT	173,08	1

UNITATS DE VALOR	SOSTRE	COEF. POND.	UNITATS APROFITAMENT U.A.
HABITATGE APARELLAT	893,52	1	893,52
TOTAL			893,52

VALORACIO DE LES U.A.	173,08	€/ U.A.
------------------------------	---------------	----------------

VALORACIO DEL SOSTRE EDIFICABLE	173,08	€/ M²T
--	---------------	--------------------------

En conseqüència cada unitat d'aprofitament té un valor de 173,08 EUR/UA.

D) Càlcul de l'equivalent econòmic de l'aprofitament a cedir a l'Ajuntament d'Argentona

Per a determinar l'equivalent en metàl·lic de la substitució de l'aprofitament lucratiu de cessió obligatòria a favor de l'Ajuntament, s'ha procedit a redactar informe acreditatiu del valor a efectes reparcel·latoris de l'aprofitament susceptible de cessió a l'Ajuntament, en concepte d'aprofitament mig del sector, el qual consta com a annex d'aquest projecte.

En aquest informe es determina l'aprofitament total del sector en la quantitat de 154.653,10 EUR, segons el següent càlcul:

Es quantifica, per tant, l'equivalent econòmic de l'aprofitament a cedir a l'Ajuntament d'Argentona, amb la quantitat de 15.465,31 EUR, en compliment del que es preveu a l'article 183 de la Normativa del text refós del POUM d'Argentona, i en tant constitueix el 10% de l'aprofitament, segons el següent detall:

APROFITAMENT DEL PA.13 SERRALLADO					
		SOSTRE	VALOR REPERCUSSIÓ	APROFITAM. TOTAL	CESSIÓ 10%
		(m2st)	(€/m2st)	(€)	A.M.
ZONA 5b	CASES ADOSSADES	893,52	173,08	154.653,10	15.465,31

E) Distribució de l'aprofitament i parcel·les resultants

Les parcel·les resultants es valoren en funció de l'aprofitament que li atribueix el planejament urbanístic, donant compliment al que es disposa a l'apartat b) del número 1 de l'article 126 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

L'aprofitament es distribueix, doncs, en la forma següent:

4- RELACIÓ DE PROPIETARIS I ALTRES INTERESSATS

Les finques aportades incloses en l'àmbit del sector pertany als següents propietaris:

Finca aportada A:

AJUNTAMENT D'ARGENTONA

Finca aportada B:

██, amb DNI/CIF ██████████,

██, amb DNI/CIF ██████████

INVERSOL S.L., amb CIF ██████████

A efectes de comunicacions, notificacions i d'altri es designa els següents mitjans de comunicació:

Tf.. 934052911

Mail: inversol@inversol-sa.cat

Els altres titulars de drets i interessos afectats per la reparcel·lació són:

- L'Ajuntament d'Argentona, en tant que Administració urbanística actuant i en tant que titular de l'increment d'aprofitament a que es fa esment .

5- RELACIÓ DE FINQUES APORTADES (plànol 4 d'aquest projecte)

FINCA APORTADA "A"

SUPERFÍCIE de la finca aportada: 514,01 m2.

Superfície registral (de la major finca): 16.421,00 m2.

Superfície resultant, segons recent amidament topogràfic, de la parcel·la aportada: 514,01 m2.

DADES REGISTRALS:

Registre prop.
Mataró-4

Finca
9120

Inscripció

CODI REGISTRAL ÚNIC: 08096000747061

REFERENCIA CADASTRAL: No en disposa

DESCRIPCIÓ ACTUAL DE LA MAJOR FINCA (segons Registre):

"CRU: 08096000747061. FINCA 6. URBANA. Finca de vials de superfície setze mil quatre-cents vint-i-un metres quadrats -16.421,00 m2-, formada per l'agrupació de les finques registrals números 9102, 1349, 5719, 9106, 1606 i 9108 d'Argentona. La compona el carrer de Josep Calvet i Mora, passatge de Jaume I "El Conqueridor", carrer de Josep Domingo Bellalta i Collet i avinguda de la Mare de Deu del Viver, d'Argentona. Qualificada de -clau V- sistema viari. LLINDA, al Nord, al Sud; a l'Est; l'Oest i al sud amb les finques que tenen accés. REPRESENTACIO GRAFICA: No inscrita. NO COORDINADA GRAFICAMENT AMB CADASTRE."

DESCRIPCIÓ FINCA A SEGREGAR, COM APORTADA A LA PRESENT REPARCEL·LACIÓ:

"URBANA: SOLAR situat en Argentona, de superfície cinc cents catorze metres quadrats, amb un decímetres també quadrats (514,01 m2). Linda, al Nord, amb parcel·la 38; sud, amb equipament del sector; est al carrer MARE DE DEU DEL VIVER i oest, amb parcel·la 39".

DESCRIPCIÓ RESTE FINCA UN COP SEGREGADA LA FINCA APORTADA A LA PRESENT REPARCEL·LACIÓ

"URBANA: SOLAR situat en Argentona, de superfície quinze mil nou cents sis metres quadrats, amb noranta-nou decímetres també quadrats (15.906,99 m2), de figura irregular destinats a vials i equipaments públics de cessió a l'Ajuntament d'Argentona en l'àmbit del PERI "Can Serra Lladó". La compona el carrer de Josep Calvet i Mora, passatge de Jaume I "El Conqueridor", carrer de Josep Domingo Bellalta i Collet i avinguda de la Mare de Deu del Viver, d'Argentona. Qualificada de -clau V- sistema viari. LLINDA, al Nord, al Sud; a l'Est; l'Oest i al sud amb les finques que tenen accés.."

A l'empara del que es disposa a la Llei d'Urbanisme de Catalunya, al seu reglament parcial i a l'article 8 del R.D. 1093/97, de 4 de juliol, es sol·licita al Registrador de la Propietat la segregació de la finca aportada, amb motiu del present projecte reparcel·latori.

DESCRIPCIO GRÀFICA:

La finca aportada figura identificada en el plànol 4, que forma part d'aquest projecte de reparcel·lació.

PROPIETAT:

Pertany, en plena propietat a l'Ajuntament d'Argentona, per títol de l'agrupació de les finques registrals números 9102, 1349, 5719, 9106, 1606 i 9108 d'Argentona

CÀRREGUES:

Per raó de la seva procedència, consten diferents càrregues que es descriuen en forma extensa en la nota simple informativa que s'incorpora al present projecte de reparcel·lació.

ARRENDAMENT I POSSESIÓ:

La finca està lliure d'arrendataris i ocupants.

FINCA APORTADA "B" (CL MARE DE DEU DEL VIVER 20 N2-24)

SUPERFÍCIE de la parcel·la aportada: 6.746,77 m2.

Superfície registral (de la major finca): 8.086 m2. Segons recent amidament topogràfic la superfície real es de 8.126,62 m².

Superfície resultant, segons recent amidament topogràfic, de la parcel·la aportada: 6.746,77 m2.

DADES REGISTRALS:

Registre prop.	Tom	Llibre	Foli	Finca	Inscripció
Mataró-4	3048	157 Argentona	38.	5733	

CODI REGISTRAL ÚNIC: 08096000055951

REFERENCIA CADASTRAL: 0498302DF5909N0001OZ

DESCRIPCIÓ ACTUAL DE LA MAJOR FINCA (segons Registre):

"URBANA: PORCION DE TERRENO sita en Argentona, de superficie ocho mil ochenta y seis metros cuadrados, correspondiendo siete mil trescientos noventa metros cuadrados a dotaciones privadas, y seiscientos noventa y seis metros cuadrados a vialidad privada de uso conjunto con las parcelas colidantes, que forma la parcela TREINTA Y NUEVE del plano de parcelación del P.E.R.I. "Can Serra de LLadó". Linda, al Norte, con parcelas treinta y cuatro y treinta y cinco y parte con vial; al Este, con parcelas treinta y seis, treinta y siete y treinta y ocho; al Sur, con espacio libre público y al Oeste, con parcelas treinta y uno, treinta y dos y treinta y tres".

DESCRIPCIÓ FINCA A SEGREGAR, COM APORTADA A LA PRESENT REPARCEL·LACIÓ:

"URBANA: SOLAR situat en Argentona, de superfície sis mil set-cents quaranta-sis metres quadrats, amb setanta-set decímetres també quadrats (6.746,77 m²), de forma sensiblement rectangular. Linda, a l'Est, amb carrer MARE DE DEU DEL VIVER, de la que constitueix el seu número 20, i per la resta de l'indars amb el resta de finca de la qual es segrega".

DESCRIPCIÓ RESTA FINCA UN COP SEGREGADA LA FINCA APORTADA A LA PRESENT REPARCEL·LACIÓ

"URBANA: SOLAR situat en Argentona, de superfície mil tres-cents setanta-nou metres quadrats, amb vuitanta-cinc decímetres també quadrats (1.379,85 m²). Linda, per tots els seus l'indars amb solar situat al carrer MARE DE DEU DEL VIVER, 20, del qual procedeix".

Aquest RESTE DE FINCA està destinat a vialitat del sector, raó per la que es objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament d'Argentona.

A l'empara del que es disposa a la Llei d'Urbanisme de Catalunya, al seu reglament parcial i a l'article 8 del R.D. 1093/97, de 4 de juliol, es sol·licita al Registrador de la Propietat la segregació de la finca aportada, així com la posterior inscripció a favor de l'Ajuntament d'Argentona amb motiu del present projecte reparcel·latori.

DESCRIPCIO GRÀFICA:

La finca aportada "B" figura identificada en el plànol 4, que forma part d'aquest projecte de reparcel·lació, i la finca total, la finca segregada i la finca resta, figuren identificades en el plànol 9 d'aquest projecte de reparcel·lació.

PROPIETAT:

Pertany, en plena propietat, quan a la participació indivisa del 34,918%. a [REDACTED]

Pertany, en plena propietat, quan a la participació indivisa del 15,082%. a [REDACTED]

Pertany, en plena propietat, quan a la participació indivisa del 50%. a INVERSOL S.A

CÀRREGUES:

1) Mediante escritura autorizada por el notario que fue de Mataró, don Miguel Tuñí Falguera, el día seis diciembre de mil ochocientos noventa y nueve, [REDACTED], [REDACTED] titular que fue de la finca 175, junto [REDACTED], manifestaron que: existiendo dentro de la misma finca un camino que comprende la extensión superficial de dos mil trescientos ochenta y dos metros, el propio [REDACTED], declara que el indicado camino desde hoy pertenece en común y proindiviso al mismo señor y [REDACTED], en la reserva del derecho de cada uno de por sí, sin intervención del otro de dar permiso o tolerar el paso por él, de las personas que ya expresa ya tácitamente obtengan su beneplácito o aquiescencia, pudiendo transitar por él, tanto a pie como en carruaje o en caballerías, y se obligan a considerarlo público, siempre y cuando el Ajuntament d'Argentona se encargue de la Urbanización y conservación del camino. Así resulta de la inscripción 35a, de fecha veintinueve de marzo de mil novecientos de la finca número 175, al folio 206, del tomo 363, libro 21 de Argentona.

2) Mediante escritura autorizada por el notario que fue de Mataró, don José-María Piñol Aguadé, el día diez de agosto de mil novecientos cincuenta y siete, [REDACTED], [REDACTED], titular que era de la finca 175 y [REDACTED], [REDACTED], titular que fue de la finca 849, al folio 108, del tomo 727, libro 46 de Argentona, pactaron lo siguiente: [REDACTED] por sí y por sus sucesores en la propiedad de esta finca, se obliga a respetar perpetuamente el pozo radicado en la finca 849, propia del [REDACTED], cuyo titular se sirve del mismo para usos domésticos, podrá profundizarlo y efectuar en él cuantas obras o ampliaciones crea procedentes; por su parte [REDACTED], se obliga por si y por sus sucesores en la titularidad de la referida finca de su propiedad a respetar perpetuamente el funcionamiento de los pozos que para alumbramiento de aguas subálveas, tiene construidos [REDACTED] en la finca 175. Es de advertir que los indicados pozos se hallan a menos distancia de los cien metros uno del otro y son accionados mecánicamente. Convienen las partes en que las SERVIDUMBRES o limitaciones dominicales que imponen sobre sus respectivas fincas son recíprocas o sea, dominantes y sirvientes. Así resulta de la inscripción 49a, de la finca 175, folio 83, del tomo 940, libro 62 de Argentona

3) Mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Mataró, Don Desiderio Recoder, el día 25 de Mayo de 1868, [REDACTED], dueño que era de la finca 323 y [REDACTED], convinieron lo siguiente: Primero: [REDACTED], reconoce ampliamente por sí y sus sucesores, a favor de [REDACTED], la propiedad que le pertenece al mismo señor [REDACTED] desde tiempo inmemorial, de todas las aguas subterráneas que nacen, discurren y se hallan en el valle y torrente llamado de "Viver", "Serra" o "Gili", reconociendo y cediendole también perpetuamente las subterráneas de todas las demás tierras del "Manso Serra", obligándose para siempre a no abrir en las mismas tierras, pozo, mina ni otra perforación alguna para elevar o alumbrar agua. Segundo: El [REDACTED] concede permiso al [REDACTED], para que pueda construir una mina en la altura de la ladera, donde actualmente tiene construido un algibe en el cual recoge las aguas vistas que se le concedieron en la calendada escritura de concordia; cual mina, deberá seguir la dirección que se marca en el plano que

acompañía firmado por el maestro de obras [REDACTED] y por el Notario autorizante, desde el citado algibe hasta el punto llamado "La Pedrera", situado a la cima de dicha ladera; y si le conviniera ladear la expresada mina, podrá verificarlo dentro del límite o extensión de terreno señalado en el plano y marcado o determinado por las líneas divisorias de color encarnado; debiendo siempre guardar el mismo nivel de la pila del referido algibe, no pudiendo nunca bajo pretexto alguno hacer pozo u otra operación más baja del expresado nivel, pues que la facultad que concede [REDACTED], en el espacio de tierras a que hace referencia y señalado en el plano, es para aprovechar por medio de mina, únicamente las aguas que tal vez existan en dicho espacio desde el susodicho nivel de la pila del algibe referido a la superficie de tal montaña, pero de ningún modo las que existan a más profundidad del nivel de la referida pila. En el caso de que el [REDACTED] o los suyos construyeran algún ramal de la mina, dirigiéndolo hacia la ladera en que está situado el mencionado algibe, podrán verificarlo hasta llegar al límite que señalan en el plano las líneas divisorias de color encarnado. Así resulta de la inscripción 2a, de la finca 323, al folio 26, del tomo 135, libro 10 de Argentona. ES DE OBSERVAR que al margen de dicha inscripción, aparece una nota que transcrita literalmente dice así: "Las aguas subterráneas que nacen, discurren y se hallan en el valle, torrente, "Serra" o "Gili" y las aguas subterráneas de todas las tierras del "Manso Serra", que constituye la finca de este número, inscritas a favor de [REDACTED] según la inscripción 2a adjunta, por título de legado se han inscrito a favor de los madre e [REDACTED], en las respectivas calidades de usufructuaria y propietario conforme aparece en la inscripción 12a de la finca número 51, al folio 19, del tomo 331, libro 19 de Argentona. Mataró 24 de Mayo de 1914."

4) Mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Mataro Don Jose-Mana Pinol Aguade el día 27 de Enero de 1945, RATIFICARON en su integridad el documento privado y declararon que la indicada SERVIDUMBRE consiste en la de paso sobre la finca 323, como predio sirviente, siendo predios dominantes dos distintas fincas del [REDACTED], inscritas con los números 1701 y 1349, a los folios 238 y 202, de los tomos 969 y 864 del archivo. Así resulta de la inscripción 9a, de la finca 323, al folio 152, del tomo 631, libro 39 de Argentona.

5) "Mediante escritura autorizada por el Notario que fué de esta ciudad, Don José-María Piñol Aguadé, el día 15 de Febrero de 1.945, se constituyeron sobre la finca 1.703, las siguientes SERVIDUMBRES: "Una de paso de agua sobre la finca 1.703, como predio sirviente y a utilidad de la heredad denominada "Casa Serra de Lladó", propiedad de [REDACTED] e inscrita con el número 323, al folio 153, del tomo 631 del archivo, como predio dominante, al objeto de que el nombrado [REDACTED], pueda utilizar el agua de un pozo de su propiedad, existente en otra finca, instalando a sus costas una tubería o conducción o utilizando la cañería ya existente, que podrá ser metálica, de cemento o de cualquier otro material impermeable y del diámetro o sección que mejor le conviniera y conducir el agua desde la finca en que existe el pozo hasta la citada heredad; dicha tubería, partirá del recodo del pozo en línea recta y dirección Oeste, cruzando un camino de carro interior de la finca "Can Serra de Lladó" y que hace límite entre las fincas propiedad de [REDACTED] y la adjudicada a [REDACTED]; comprometiéndose este señor a no plantar árboles de ninguna especie ni a uno ni a otro lado de la tubería antes referida, en una extensión de hasta un metro a partir de la misma; y haciéndose constar a todos los efectos oportunos que el gravámen establecido es indivisible. En relación con la servidumbre que acaba de establecerse, se constituye otra de paso a favor de la citada finca número 1.702, propia de [REDACTED], hoy de su heredero, que pasa a ser predio dominante sobre la finca 1.703, para poder abrir y cerrar el agua del pozo con motor, conducción de esencia, material de obra o cualquier otra cosa necesaria para la reparación del motor o caseta en todo momento que sea preciso; dicho paso, que tendrá una anchura

de cincuenta centímetros en toda su longitud, no podrá destinarse a siembra de ninguna clase y el recorrido que tendrá el mismo, será partiendo del pozo existente en el predio dominante y terminando en la Carretera de Argentona a Vilassar, formando una línea recta perpendicular a la misma; haciéndose constar igualmente que esta servidumbre es indivisible".- Así resulta de la inscripción la, de fecha 16 de Julio de 1.945, de la finca número 1.703, al folio 243, del tomo 969, libro 65 de Argentona.

6) Mediante escritura autorizada por el Notario de Mataró, Don Alfonso Rodriguez Diez, a veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y ocho, la entidad "Euro-Spain Inversiones Hoteleras, S.A.", dueña de la finca matriz número 6646 y de todas las entidades que la integran, conjuntamente con los titulares de la finca registral número 5733, al folio 37 del tomo 3048 del archivo y el titular de la finca número 1703, al folio 22 del tomo 3048 del archivo, constituyeron la siguiente SERVIDUMBRE: Servidumbre recíproca de paso por los viales que existen entre las parcelas treinta y siete, treinta y ocho, las treinta y nueve y las treinta y cuatro y treinta y cinco, y al Oeste de las treinta y nueve y las treinta y cuatro y treinta y cinco. Por tanto todas las fincas son predio sirvientes y predio dominantes y extienden dicha servidumbre de paso a favor también de los titulares de las viviendas construidas sobre la parcela treinta y siete. Por lo que los titulares de todas las fincas referenciadas y las construcciones que se declaren sobre ellas tendrán el libre acceso para vehículos, personas e instalaciones y servicios tanto por el paso creado por la parcela treinta y siete como los viales que existen grafiados en rojo en el plano de parcelación. La dimensión de dichos viales o pasos serán de cuatro metros de ancho por cuarenta y cinco de largo la que discurre entre las parcelas treinta y siete -finca registra' 5737-, y las parcelas treinta y cuatro y treinta y cinco -finca registra' 1703-, ocupando para ello un metro de ancho sobre la parcela 1707 N, por treinta metros de largo, entre las parcelas treinta y cuatro y treinta y cinco -finca registral 1703-, y las parcelas treinta y uno y treinta y dos. Los accesos son los que figuran en el plano de parcelación que se unen y figuran grafiados en color rojo. Así resulta de la inscripción 2a, de fecha quince de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, de la finca número 5733, al folio 37 del tomo 3048 de Argentona.-

Totes aquestes càrregues i limitacions no son traslladables a les parcel·les de resultat, ja que son incompatibles amb el procés reparcel·latori i amb l'execució del planejament. En particular, les diferents servituds son substituïdes per la vialitat del sector. Raó per la que es demana la seva cancel·lació.

Lliure d'altres càrregues i gravàmens, llevat d'afeccions fiscals, algunes d'elles caducades. Les no caducades es traslladen a les diferents parcel·les de resultat.

ARRENDAMENT I POSSESSIÓ:

La finca està lliure d'arrendataris i ocupants.

6- RELACIÓ DESPESES

A) Despeses d'urbanització

De conformitat amb les estimacions efectuades, les despeses d'urbanització, son les següents:

PROJECTE D'URBANITZACIÓ

RESUM DE PRESSUPOST

U789 - PU CARRER MARE DE DEU DEL VIVER A ARGENTONA

CAPITOL	RESUM	EUROS	%
0.101	ENDERROCS I MOVIMENT DE TERRES	9.090,40	15,15%
0.102	PAVIMENTACIÓ	8.952,03	14,92%
0.103	XARXA CLAVEGUERAM	4.432,70	7,39%
0.104	XARXA AIGUA POTABLE	10.087,63	16,81%
0.105	XARXA DE GAS	3.611,31	6,02%
0.106	XARXA ELÈCTRICA	6.636,96	11,06%
0.107	XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC	10.714,81	17,86%
0.108	XARXA TELECOMUNICACIONS	5.060,25	8,43%
0.109	MOBILIARI URBA	361,04	0,60%
0.110	SEGURETAT I SALUT	1.045,00	1,74%
	TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL	59.992,13	100,00%
	13,00 % Despeses Generals	7.798,98	
	6,00 % Benefici industrial	3.599,53	
	SUMA DE G.G. y B.I.	11.398,50	
	TOTAL PRESSUPOST SENSE IVA (PEC)	71.390,63	

TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ = 71.390,63 EUR

B) Despeses de redacció i execució del planejament

Les despeses per la redacció del diferents documents de planejament es la següent:

- **Projecte d'Urbanització i Direcció d'Obra**

PROJECTE D'URBANITZACIÓ	2.000,00 EUR
GEOTECNIC I ALTRES ESTUDIS SÒL	1.149,00 EUR
DIRECCIÓ DE LES OBRES	2.000,00 EUR
TOTAL	5.149,00 EUR

- **Projecte de Reparcel·lació**

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ	2.500,00 EUR
--------------------------------	--------------

- **TOTAL DESPESES REDACCIÓ I EXECUCIÓ PLANEJAMENT: 7.649,00 EUR**

C) Despeses de formalització i inscripció del projecte

- **Tramitació notarial i inscripció en el Registre de la Propietat: 2.000,00 EUR**

TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ (A+B+C): 81.039,63 EUR

7.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS

Per a la redacció del present projecte de reparcel·lació es consideren els criteris establerts normativament per les reparcel·lacions a l'article 126 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i concordants del seu reglament parcial de desplegament. En particular, aquestes normes tendeixen a la eliminació de les situacions d'indivisió que dificulten el procés urbanitzador.

Parcel·les resultants:

Tota la superfície que es susceptible de propietat privada, encara que no sigui edificable, ha estat objecte d'adjudicació, d'acord amb els criteris anteriorment esmentats.

Cal significar que, al tractar-se d'una reparcel·lació voluntària, els propietaris que la formulen manifesten la seva voluntat d'efectuar adjudicacions que, en alguns casos, comporten la extinció d'indivisos existents i en d'altres la creació de nous indivisos en els termes i condicions que s'expressen.

També es descriuen les finques que seran objecte de cessió per a la seva incorporació al patrimoni públic, inclòs un resta de finca.

La proposta d'adjudicació es grafia en el plànol 5 i la seva justificació es detalla a continuació:

RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS

La relació de les figures resultants i la seva adjudicació, així com la seva responsabilitat, queda reflectida en el quadre resum següent:

PARCEL·LA RESULTANT	SUPERFÍCIE (M ²)	SOSTRE (M ² T)	ADJUDICACIÓ	PROINDIVÍS (%)	CLAU	QUALIFICACIÓ	SALDO CLP (€)
1	6116,12	SEGONS PLA ESPECIAL 223,38	AJUNTAMENT D'ARGENTONA	100,000%	Eq	EQUIPAMENT COMUNITARI	-15.465,31
2	286,58	223,38	[REDACTED]	69,836% 30,164%	5b	CASES ADOSSADES	24.126,24
3	285,75	223,38	[REDACTED]	69,836% 30,164%	5b	CASES ADOSSADES	24.126,24
4	286,71	223,38	INVERSOL S.A.	100,000%	5b	CASES ADOSSADES	24.126,24
5	285,62	223,38	INVERSOL S.A.	100,00%	5b	CASES ADOSSADES	24.126,24
TOTAL	7.260,78	893,52					81.039,63

8- DESCRIPCIÓ INDIVIDUALITZADA DE LES PARCEL·LES RESULTANTS (plànol 5 d'aquest projecte)

Les parcel·les resultants són les reflectides en el plànol número 5 d'aquest Projecte de reparcel·lació, tenint cadascuna la descripció següent:

PARCEL·LA ADJUDICADA 1 (EQUIPAMENT)

DESCRIPCIÓ:

URBANA.- Parcel·la situada al terme municipal de Argentona, amb front al carrer Mare de Deu del Viver, destinada a sistema d'equipaments comunitaris, de superfície: SIS MIL CENT SETZE METRES QUADRATS AMB DOTZE DECIMETRES QUADRATS (6.116,12 m²). Es correspon amb el sistema d'equipaments, clau EQ.

LÍMITS:

Sud-Est: Carrer Mare de Deu del Viver i parcel·les adjudicades 2, 3, 4 i 5

Nord-Oest: Vialitat de l'àmbit

ADJUDICACIÓ:

S'adjudica a l'Ajuntament d'Argentona, amb C.I.F. P0800900C, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, en compliment de les previsions del planejament.

CÀRREGUES PER RAÓ DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues

LÍMITS i descripció gràfica (veure plànol 5 d'aquest projecte):

SUPERFÍCIE: 6.116,12 m²

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL FINANÇAMENT: 0,00 %

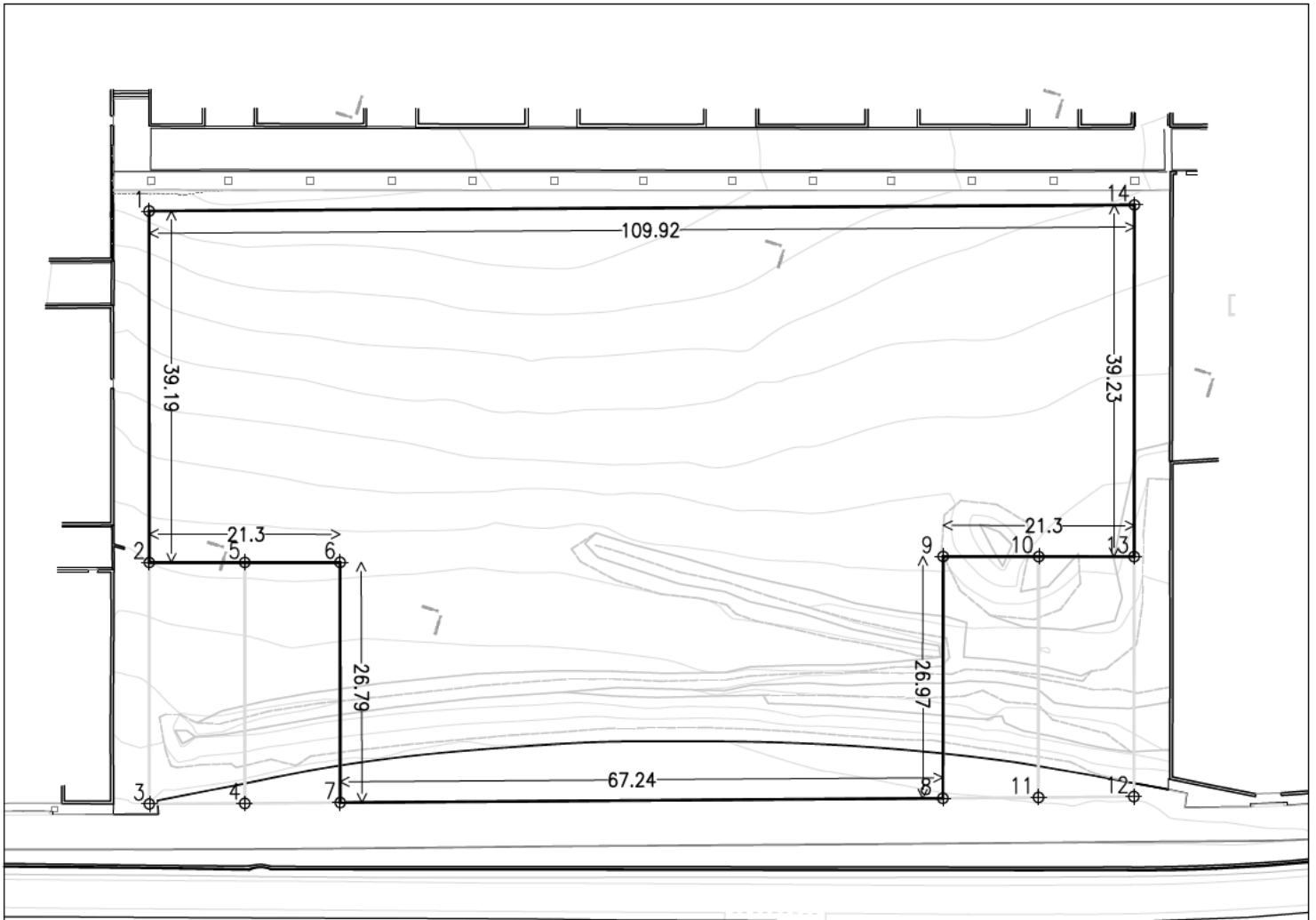
APORTACIÓ S/COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 0,00 euros

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

EQ Equipament Comunitari

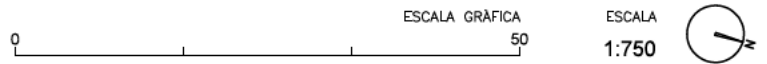
CÀRREGUES PER RAÓ DE REPARCEL·LACIÓ:

Lliure de càrregues i gravàmens



	X	Y
1	450.316,4678	4.599.530,9447
2	450.354,0195	4.599.542,1643
5	450.350,9707	4.599.552,3686
6	450.347,9219	4.599.562,5729
7	450.373,5931	4.599.570,2429

	X	Y
8	450.353,8986	4.599.634,5330
9	450.328,0448	4.599.626,8449
10	450.325,0089	4.599.637,0530
13	450.321,9730	4.599.647,2611
14	450.284,3682	4.599.636,0773



• SUPERFÍCIE DE PARCELA (m ²)	6.116,12
• NÚM. MÀXIM PLANTES	-
• SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m ²)	SEGONS PLA ESPECIAL
• SOSTRE EDIFICABLE MÍNIM COMERCIAL (m ²)	-
• SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM RESIDENCIAL (m ²)	-
• SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL LLIURE (m ²)	-
• SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HAB. PROTECCIÓ OFICIAL (m ²)	-
• NÚM. MÀXIM HABITATGES	-
• NÚM. HABITATGES LLIURES	-
• NÚM. HABITATGES PROTECCIÓ OFICIAL (HPO)	-

ADJUDICATARIS : AJUNTAMENT D'ARGENTONA	QUOTA DE PARTICIPACIÓ (%) :	100%
--	-----------------------------	------

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
del PA. 13 - SERRA LLADÓ.
Carrer Mare de Deu del Viver. Argentona (BARCELONA)

PRO [REDACTED] SOL S.L.

REDACTOR

DATA
 JUNY 2025

PARCEL·LA ADJUDICADA: 2

DESCRIPCIÓ:

SOLAR. Parcel·la identificada com 2, del plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació PA13 SERRA LLADÓ, situada en el terme municipal d'Argentona, de figura sensiblement rectangular i superfície 286,58 m².

LÍMITS:

Nord: Parcel·la adjudicada 3

Sud-Est: Vialitat

Oest: Parcel·la adjudicada 1 (equipament)

S'adjudica, en forma indivisa en els següents percentatges:

- (i) quan a la participació indivisa del 69,836%. a [REDACTED].
- (ii) quan a la participació indivisa del 30,164%. a [REDACTED].

En tant que titulars i per subrogació real, de la finca aportada que es descriu en extens en aquest projecte.

SUPERFÍCIE: 286,58 m²

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL FINANÇAMENT: 25,00 %

APORTACIÓ S/COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 24.126,24 EUR

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Cases adossades (Clau 5b)

AFECCIÓ AL SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

Afectada com a càrrega real, a favor de l'Ajuntament d'Argentona, de pagament de la quantitat de 24.126,24 EUR, per raó del compte de liquidació provisional.

CÀRREGUES PER RAÓ DE REPARCEL·LACIÓ:

No hi han

CÀRREGUES PER RAÓ DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens, llevat de les afeccions fiscals no caducades de la finca aportada, que es traslladen a aquesta parcel·la de resultat.

PROPIETAT:

ADJUDICATARIS	PERCENTATGE PROPIETAT (%)	% DRETS S/SECTOR
[REDACTED]	69,836%	
[REDACTED]	30,164%	25%.

PARCEL·LA ADJUDICADA: 3

DESCRIPCIÓ:

SOLAR. Parcel·la identificada com 3, del plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació PA13 SERRA LLADÓ, situada en el terme municipal d'Argentona, de figura sensiblement rectangular i superfície 285,75 m².

LÍMITS:

Nord-Oest: Parcel·la adjudicada 1 (equipament)

Sud: Parcel·la adjudicada 2

Est: Vialitat

S'adjudica, en forma indivisa en els següents percentatges:

- (i) quan a la participació indivisa del 69,836%. a [REDACTED].
- (ii) quan a la participació indivisa del 30,164%. a [REDACTED].

En tant que titulars i per subrogació real, de la finca aportada que es descriu en extens en aquest projecte.

SUPERFÍCIE: 285,75 m²

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL FINANÇAMENT: 25,00 %

APORTACIÓ S/COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 24.126,24 EUR

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Cases adossades (Clau 5b)

AFECCIÓ AL SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

Afectada com a càrrega real, a favor de l'Ajuntament d'Argentona, de pagament de la quantitat de 24.126,24 EUR, per raó del compte de liquidació provisional.

CÀRREGUES PER RAÓ DE REPARCEL·LACIÓ:

No hi ha.

CÀRREGUES PER RAÓ DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens, llevat de les afeccions fiscals no caducades de la finca aportada, que es traslladen a aquesta parcel·la de resultat.

PROPIETAT:

ADJUDICATARIS	PERCENTATGE PROPIETAT (%)	% DRETS S/SECTOR
[REDACTED]	69,836%	
[REDACTED]	30,164%	25%.

PARCEL·LA ADJUDICADA: 4

DESCRIPCIÓ:

SOLAR. Parcel·la identificada com 4, del plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació PA13 SERRA LLADÓ, situada en el terme municipal d'Argentona, de figura sensiblement rectangular i superfície 286,71 m².

LÍMITS:

Nord: Parcel·la adjudicada 5

Sud-Oest: Parcel·la adjudicada 1 (equipament)

Est: Vialitat

S'adjudica en plena propietat a INVERSOL S.L., en tant que titular i per subrogació real, de la finca aportada que es descriu en extens en aquest projecte.

SUPERFÍCIE: 286,71 m²

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL FINANÇAMENT: 25,00 %

APORTACIÓ S/COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 24.126,24 EUR

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Cases adossades (Clau 5b)

AFECCIÓ AL SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

Afectada com a càrrega real, a favor de l'Ajuntament d'Argentona, de pagament de la quantitat de 24.126,24 EUR, per raó del compte de liquidació provisional.

CÀRREGUES PER RAÓ DE REPARCEL·LACIÓ:

No hi han

CÀRREGUES PER RAÓ DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens, llevat de les afeccions fiscals no caducades de la finca aportada, que es traslladen a aquesta parcel·la de resultat.

PROPIETAT:

ADJUDICATARIS	PERCENTATGE PROPIETAT (%)	% DRETS S/SECTOR
INVERSOL, S.A.	100,00 %.	25%.

PARCEL·LA ADJUDICADA: 5

DESCRIPCIÓ:

SOLAR. Parcel·la identificada com 5, del plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació PA13 SERRA LLADÓ, situada en el terme municipal d'Argentona, de figura sensiblement rectangular i superfície 285,62 m².

LÍMITS:

Nord - Est: vialitat

Sud - Oest: Parcel·la adjudicada 1 (equipament)

S'adjudica en plena propietat a INVERSOL S.L., en tant que titular i per subrogació real, de la finca aportada que es descriu en extens en aquest projecte.

SUPERFÍCIE: 285,62 m²

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL FINANÇAMENT: 25,00 %

APORTACIÓ S/COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 24.126,24 EUR

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Cases adossades (Clau 5b)

AFECCIÓ AL SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

Afectada com a càrrega real, a favor de l'Ajuntament d'Argentona, de pagament de la quantitat de 24.126,24 EUR, per raó del compte de liquidació provisional.

CÀRREGUES PER RAÓ DE REPARCEL·LACIÓ:

No hi han

CÀRREGUES PER RAÓ DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens, llevat de les afeccions fiscals no caducades de la finca aportada, que es traslladen a aquesta parcel·la de resultat.

PROPIETAT:

ADJUDICATARIS	PERCENTATGE PROPIETAT (%)	% DRETS S/SECTOR
INVERSOL, S.A.	100,00 %.	25%.

9.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El compte de liquidació provisional queda especificat en els quadres següents.

En el primer figura l'aportació i el repartiment de l'aprofitament del sector.

El segon identifica l'adjudicació de les parcel·les resultats i la seva participació en el cost de la urbanització.

Com a resultat agregat del Compte de Liquidació Provisional figura el saldo que s'expressa amb signe negatiu, si l'import es a cobrar per la persona adjudicatària, i amb signe positiu si es a pagar:

APORTACIÓ		REPARTIMENT DE L'APROFITAMENT				
PROPIETARI	FINCA	SUPERFICIE		REPARTIMENT APROFIT.		ADJUDICACIÓ
		APORTADA	APORTADA	PRIVAT	CESSIÓ 10%	
	APORTADA SUPERFICIE AMB APROF.	(M ²)	(M ²)	(RESTE)	DE L'INCREM.	DE L'APROFITAMENT
		(M ²)	(M ²)	(€)	DE L'INCREM.	PROINDIVIS
				(€)	(€)	(%)
		(%)			(€)	(€)
AJUNTAMENT	A	514,01			15.465,31	15.465,31
						34,918%
	B	6.746,77	6.746,77	139.187,79		48.601,59
						15,082%
INVERSOL S.A.						50,000%
TOTAL		7.260,78	6.746,77	139.187,79	15.465,31	100,00%
				154.653,10	154.653,10	154.653,10

ADJUDICACIÓ PARCEL·LES RESULTANTS											
PROPIETARI	PARCEL·LES RESULTANTS ADJUDICACIÓ		ADJUDICACIÓ		DIFERENCIES ADJUDICACIÓ (€)	DESPESES			SALDO		
	ADJUDICADES U.A.	PARCEL·LES U.A.	(%)	U.A.		U.A.	PARTICIPACIÓ EN DESPESES	URBANITZ. + GESTIÓ	SALDO FINAL (€)	SALDO FINAL (€)	
AJUNTAMENT					-15.465,31					-15.465,31	-15.465,31
	2	223,38	69,836%	156,00							
	3	223,38	69,836%	156,00	5.400,18			34,918%	28.297,42	33.697,60	33.697,60
	2	223,38	30,164%	67,38							
	3	223,38	30,164%	67,38	2.332,48			15,082%	12.222,40	14.554,88	14.554,88
								100,00%			
	4	223,38	100,000%	223,38	3.866,33			25,000%	20.259,91	24.126,24	24.126,24
INVERSOL S.A.											48.252,47
	5	223,38	100,000%	223,38	3.866,33			25,000%	20.259,91	24.126,24	24.126,24
TOTAL				893,52	893,52	0,00		100,00%	81.039,63	81.039,63	81.039,63

La liquidació definitiva de la reparcel·lació tindrà lloc quan es conclougui la urbanització de l'actuació de què forma part la unitat reparcel·lable, i tindrà exclusivament efectes econòmics.

En la liquidació definitiva, es tindran en compte:

- a) Les càrregues i despeses que es puguin prorratejar entre els adjudicataris de finques resultants, que s'hagin produït amb posterioritat a l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.
- b) Els errors i omissions que s'hagin advertit amb posterioritat a dit acord.
- c) Les rectificacions imposades per resolucions administratives o judicials posteriors al mateix.
- d) Les transmissions patrimonials i les noves càrregues i gravàmens que es produeixin des de la inscripció al registre de la propietat i l'aprovació definitiva del Compte de liquidació definitiva

Argentona, juny de 2025

El promotor

Els redactors,

INVERSOL, SL

ICARIA TALLER JURÍDIC, SL

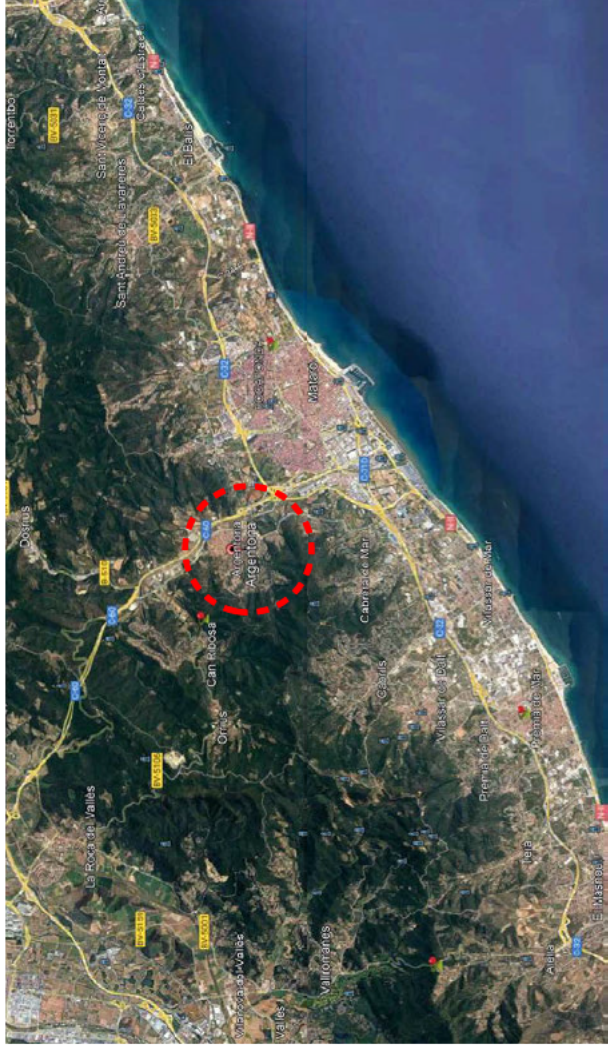
Firmado digitalmente por
ENRIQUE SOLER (R: B59971291)
Fecha: 2025.06.18 15:21:51 +02'00'

Firmado digitalmente por
JOSE LUIS ALVAREDO SANCHEZ - DNI [REDACTED]
Fecha: 2025.06.18 15:18:48 +02'00'

SOB ARQUITECTOS SLP

10.- PLÀNOLS

1. Situació i emplaçament del sector i del polígon. Ortofoto
2. Aixecament topogràfic estat actual
3. Planejament vigent. POUM Argentona
4. Finques aportades
5. Parcel·les resultants
6. Superposició finques inicials i parcel·les resultants
7. Condicions de l'edificació
8. Sistemes i Cessions
9. Parcel·la resultant 39 del PERI de 1989



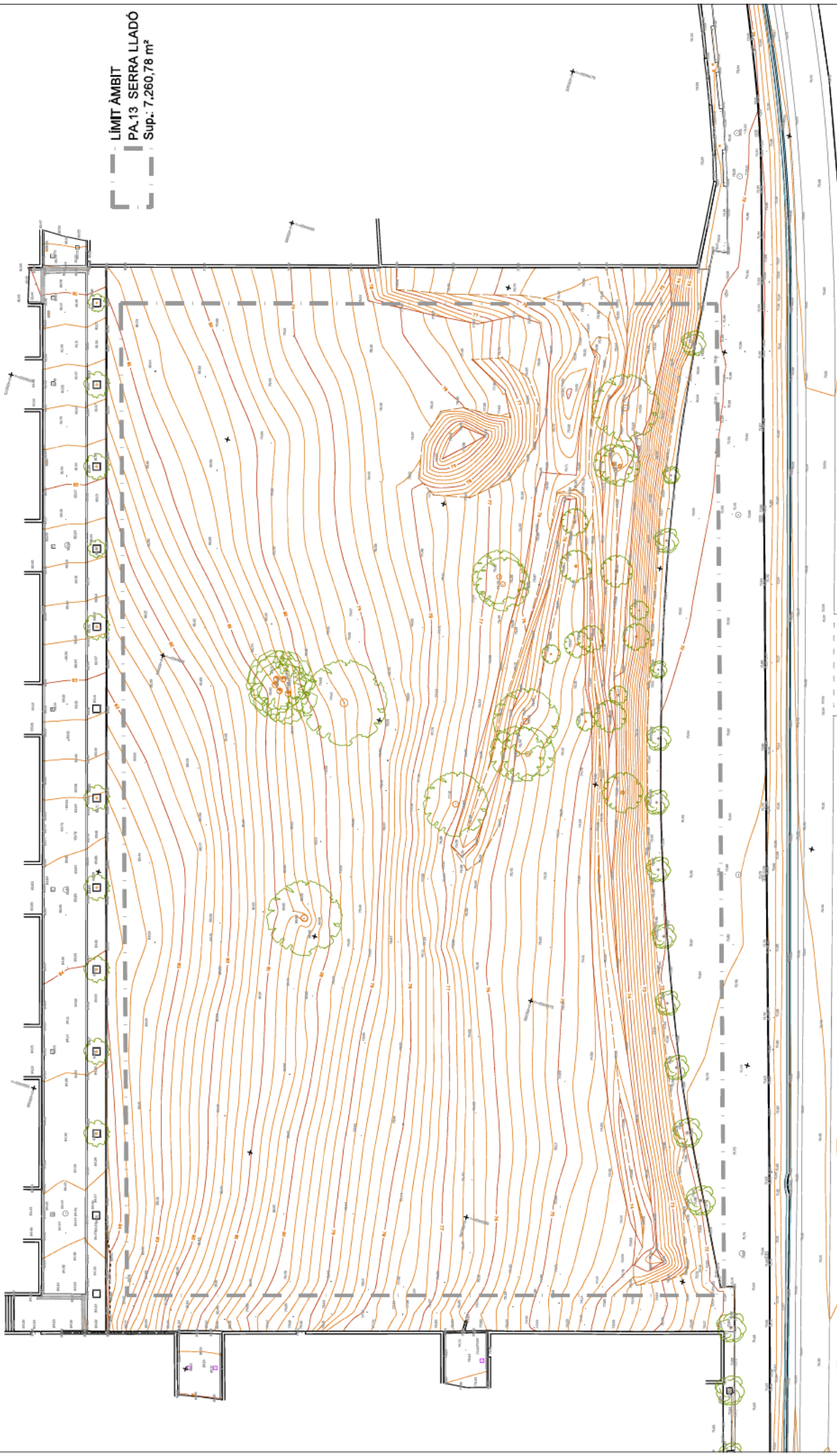
SITUACIO E. 1/100.000



SITUACIO E. 1/20.000



EMPLACAMENT E. 1/5.000



LIMIT ÀMBIT
 PA.13 SERRA LLADÓ
 Sup.: 7.260,78 m²

PROFESSOR
 JUNY
 2025

plànol
 02

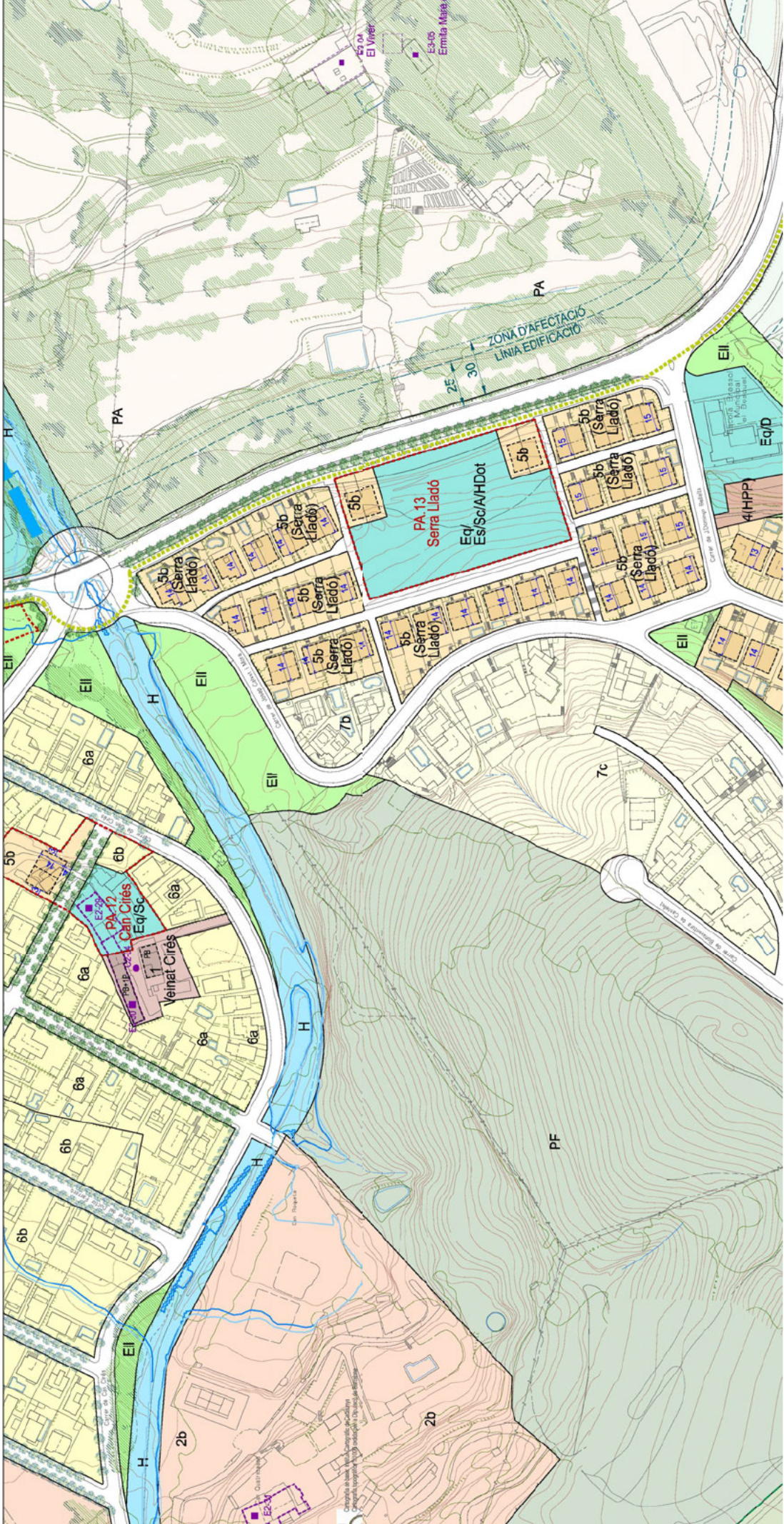
TOPOGRÀFIC
 ESTAT ACTUAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 del PA. 13 - SERRA LLADÓ
 Carrer Mare de Deu del Viver. Argentona (Barcelona)

EQUIP REDACTOR
 SOB ARQUITECTOS S.L.P.

PROMOTOR
 INVER SOL S.L.

escala 1:400



DELIMITACIONS

- Delimitació municipal
- Àmbit de gestió i secció de planejament
- PA: Espais d'Ordre Natural (PEN)
- Protecció sòmbria - LÍNIA EDIFICACIÓ
- Protecció sòmbria - ZONA D'AFECTACIÓ
- Protecció sòmbria
- Fitxa perimetral de seguretat
- INUNABILITAT
- Àmbit de Baix Preferent
- Àmbit elevat pel període de retorn 500 anys (4000)
- Prevenió de riscs d'inundabilitat

SISTEMES URBANÍSTICS

- COMUNICACIONS
- V: Vari
- Carril Bici
- SIF: PDU Línies Ordinàries SAF
- SU: SUD
- SNU: SNU
- EQUIPAMENTS COMUNITARIS
- Eq: Equipaments Comunitaris
- SI: Serveis Tècnics
- SP: SP: LÍNIES PÚBLICS
- SPU: SPU
- EI: Espais Lliures
- H: Sistema Hidràulic

TEXT REFÓS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ARGENTONA VERIFICAT PEL PLE CORPORATIU EN SESSIÓ DE 2 DE NOVENBRE DE 2020

CPISRAM
 Firmado digitalmente por CPISRAM S.L. C Miriam Tenas
 Fecha: 2020.11.11 12:26:07
 Campo: Resolució
 +01:00'

ENLERS INDICACIONS CATALOGES

- EI-01 (BCH)
- EI-01 (CM)
- Enlens de protecció

CONJUNTS

- ELEMENTS AGRÍCOLAS
- ELEMENTS INDUSTRIALS
- FI-01 (PUNTS BICI)
- FI-01 (PUNTS OM)

RENS A PROTEGIR

- PRM: PRM PLADESPAS D'INTERÉS NATURAL
- PF: PROTECCIÓ FORESTAL
- AF: AGRIFORESTAL
- PA: PROTECCIÓ AGRÍCOLA
- PI: PROTECCIÓ HISTÒRICA
- AMBIENT DE RESERVA MEDIOAMBIENTAL TÍPIC D'OSTIA

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

n-4.19 Zonificació detallada del Sòl Urbà i Urbanitzable

Plànol normaliu escala: A1 1/1.000 - A3 1/2.000
 febrer | vrb@barcelonaprojectes.com | agost 2020

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ del PA. 13 - SERRA LLADÓ
 Carrer Mare de Deu del Viver. Argentona (Barcelona)

PROMOTOR: INVERSOR, S.L.

EQUIP REDACTOR: [Redacted]

SOB ARQUITECTES S.L.P.

PLÀNOL: 03

DATA: JUNY 2025

PLANEJAMENT VIGENT: POUM ARGENTONA

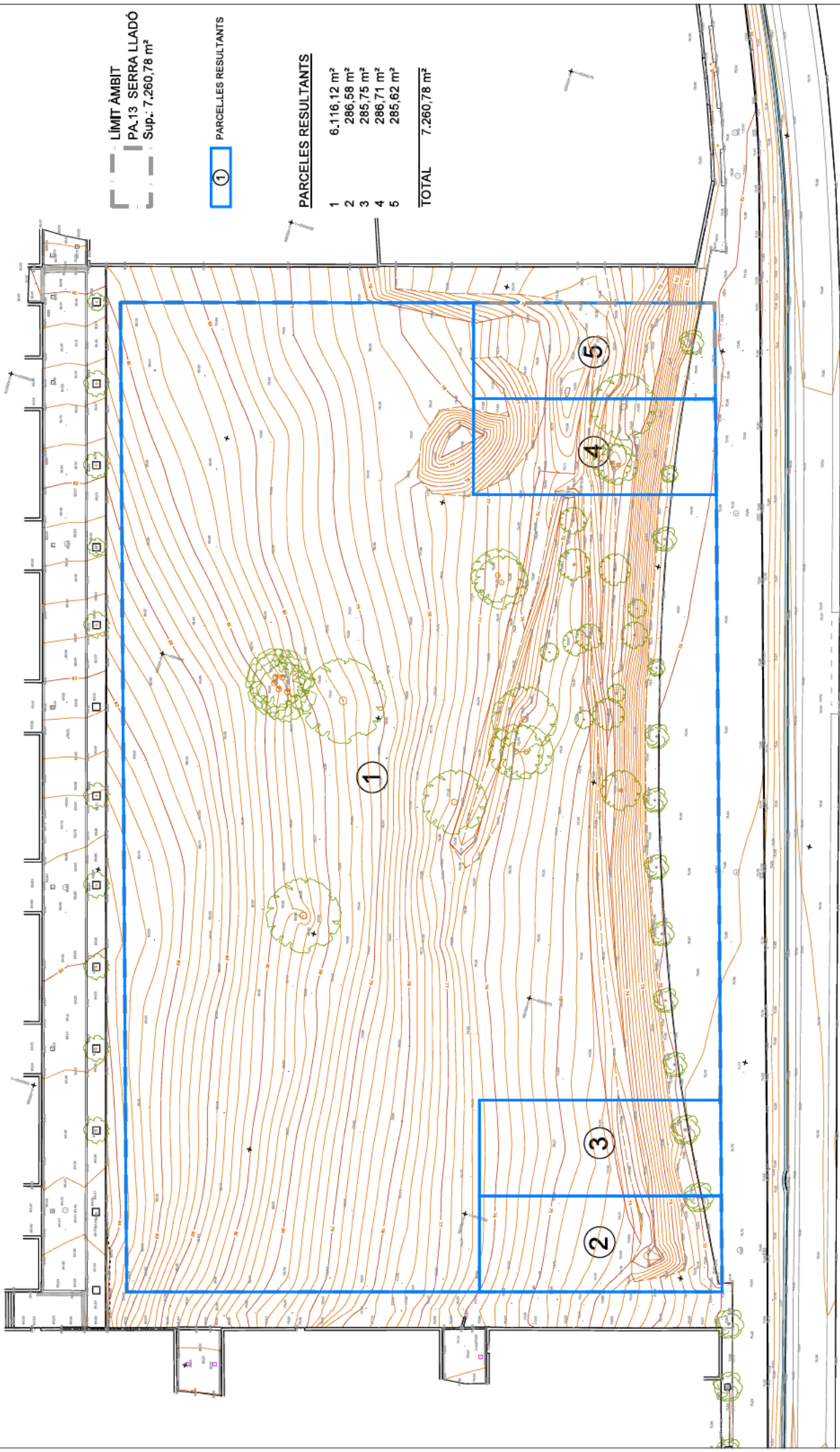
ESCALA: 1:2000

LIMIT ÀMBIT
 PA.13 SERRA LLADÓ
 Sup.: 7.260,78 m²

① PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LES RESULTANTS

1	6.116,12 m ²
2	286,58 m ²
3	285,75 m ²
4	286,71 m ²
5	285,62 m ²
TOTAL	7.260,78 m²



plano: 05
 data: JUNY 2025
 escala: 1:400

PARCEL·LES RESULTANTS

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 del PA. 13 - SERRA LLADÓ
 Carrer Mare de Deu del Viver. Argentona (Barcelona)

[Redacted]
 S.A. - ARQUITECTES S.L.

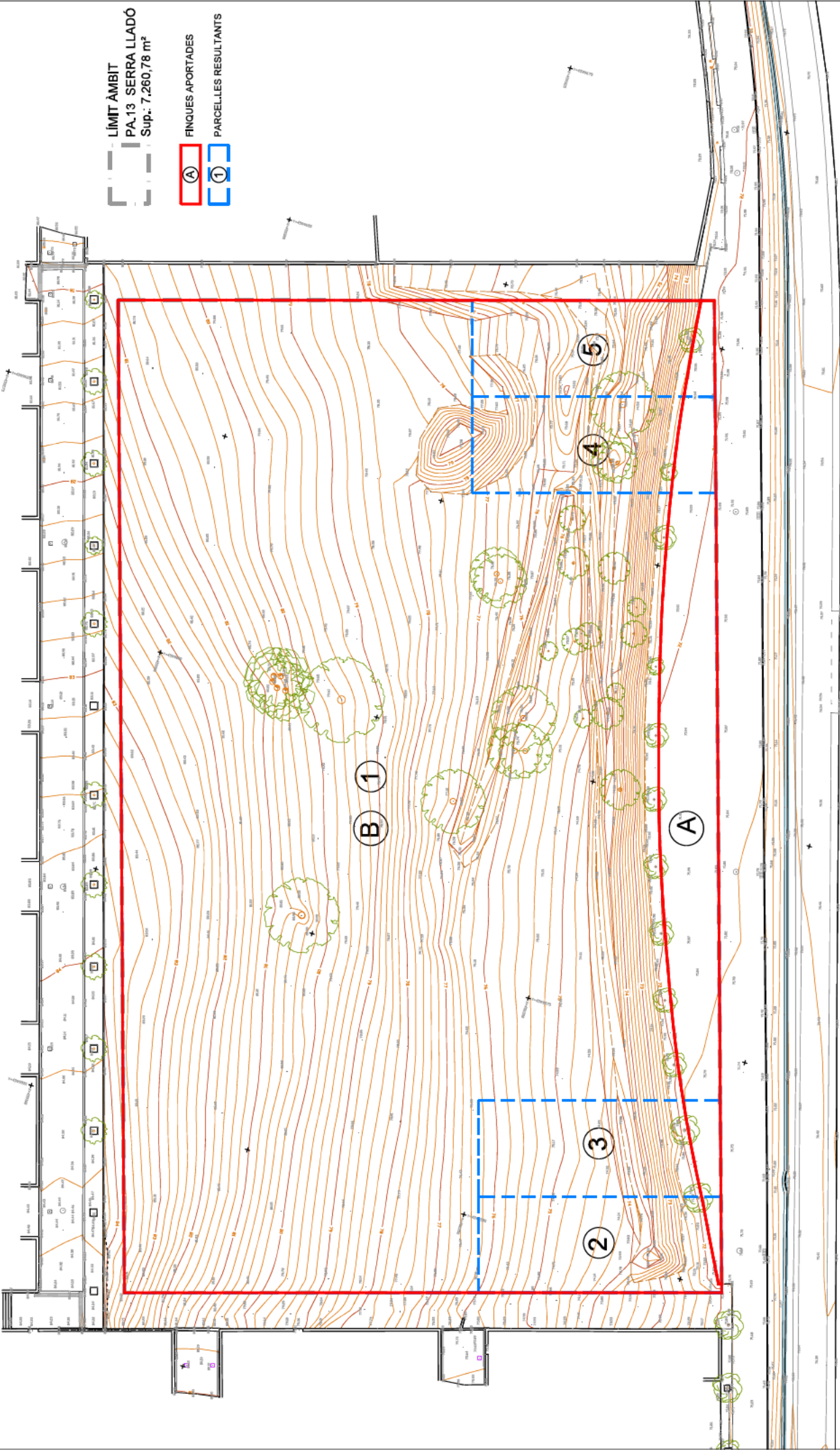
EQUIP REDACTOR

PROMOTOR:
 INVER SOL S.L.

LIMIT ÀMBIT
PA.13 SERRA LLADÓ
Sup.: 7.260,78 m²

FINQUES APORTADES

PARCEL·LES RESULTANTS



PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ
del PA. 13 - SERRA LLADÓ
Carrer Mare de Deu del Viver. Argentona (Barcelona)

PROMOTOR:
INVER SOL S.L.

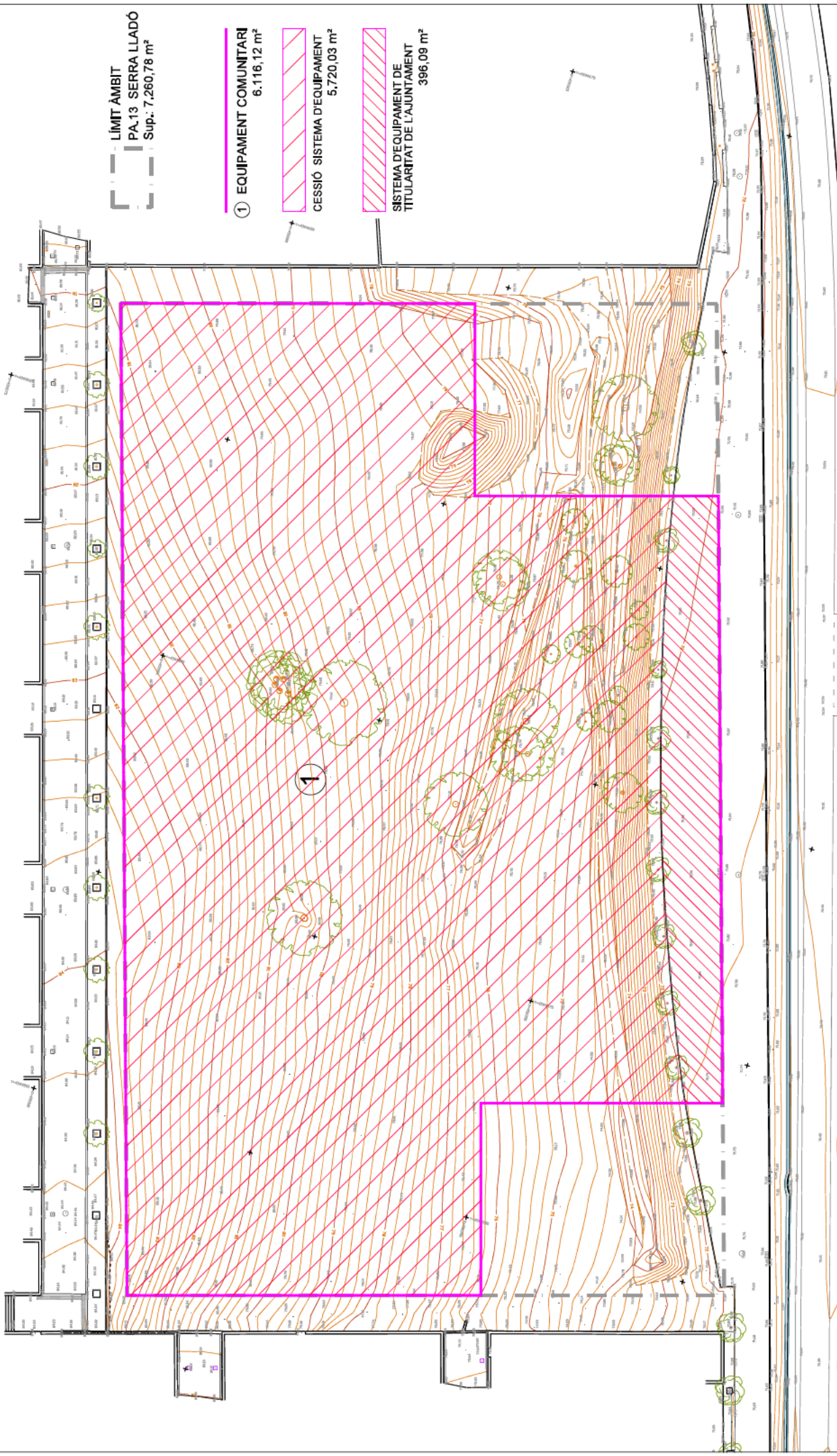
EQUIP REDACTOR:
SUB ARQUITECTES S.L.P.

data: JUNY 2025

plano: 06

escala: 1:400

SUPERPOSICIÓ
FINQUES APORTADES
PARCEL·LES RESULTANTS



--- LIMIT ÀMBIT
 PA.13 SERRA LLADÓ
 Sup.: 7.260,78 m²

① EQUIPAMENT COMUNITARI
 6.116,12 m²

CESSIÓ SISTEMA D'EQUIPAMENT
 5.720,03 m²

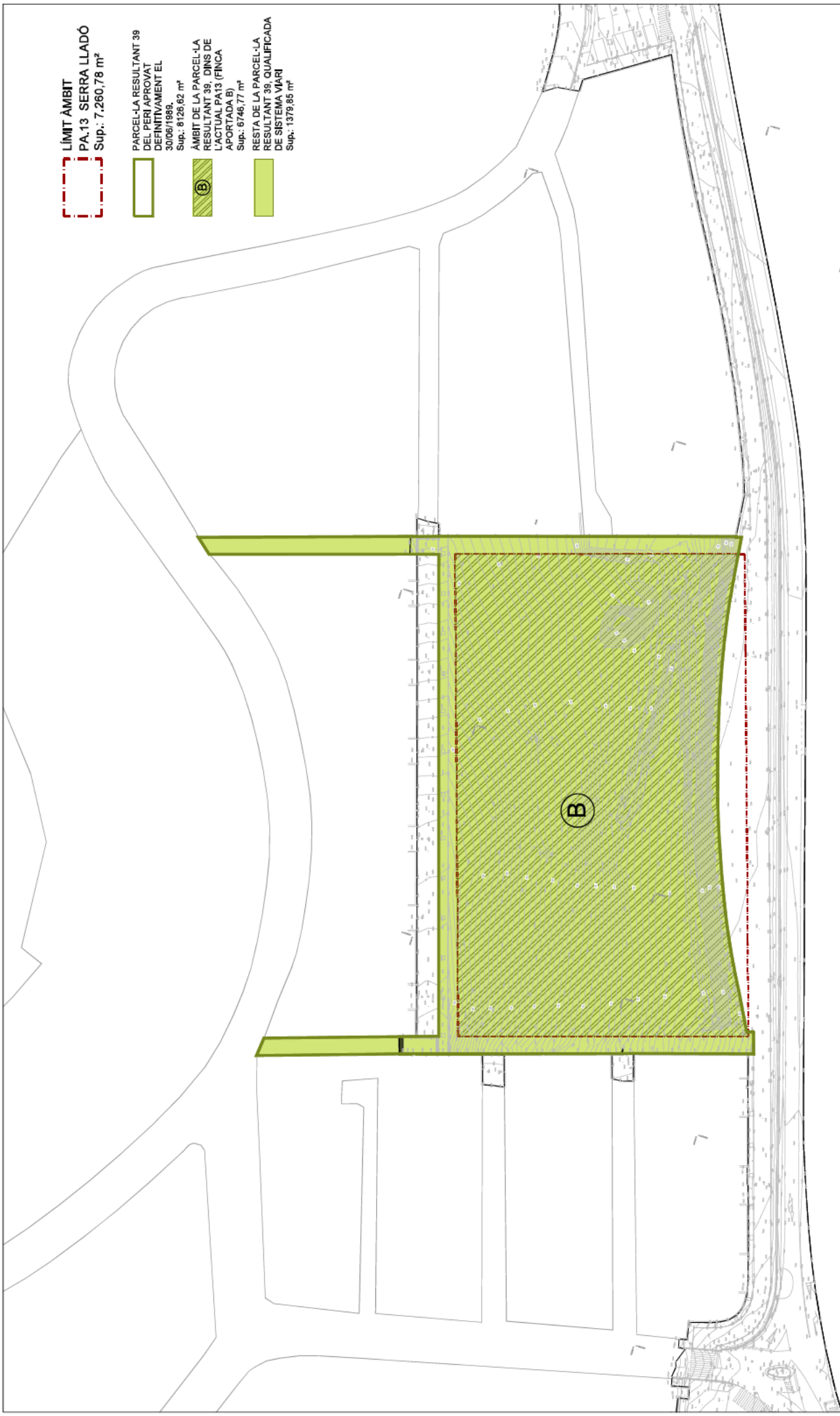
SISTEMA D'EQUIPAMENT DE
 TITULARIAT DE L'AJUNTAMENT
 396,09 m²

LÍMIT ÀMBIT
PA.13 SERRA LLADÓ
Sup.: 7.260,78 m²

PARCEL·LA RESULTANT 39
DEL PERI APROVAT
DEFINITIVAMENT EL
30/06/1989.
Sup.: 8126,62 m²

ÀMBIT DE LA PARCEL·LA
RESULTANT 39, DINS DE
L'ACTUAL PA13 (FINCA
APORTADA B)
Sup.: 6746,77 m²

RESTA DE LA PARCEL·LA
RESULTANT 39, QUALIFICADA
DE SISTEMA VIARI
Sup.: 1379,85 m²



PROMOTOR:
INVER SOL S.L.

EQUIP REDACTOR:
SOB ARQUITECTOS S.L.P.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
del PA. 13 - SERRA LLADÓ
Carrer Mare de Deu del Viver. Argentona (Barcelona)

PARCEL·LA RESULTANT 39
DEL PERI DE 1989

data: JUNY 2025

plànol: 09
escala: 1:750

11.- ANNEXOS

1. Justificació del càlcul de l'aprofitament
2. Informe revisió Ajuntament de l'estructura de la propietat i zonificació, amb identificació de les finques aportades⁴

⁴ En aquest informe s'identifiquen com a propietat de l'Ajuntament les finques registrals 323, 1349 i 5719, si bé només aquesta última està inscrita en el Registre a nom de l'Ajuntament d'Argentera. Per aquest motiu, totes les referències a la titularitat de l'Ajuntament s'entenen referides a la finca 5719.

PROJECTE DE REPARCEL.LACIO

PA13 SERRA LLADO

ARGENTONA (BARCELONA)

ANNEX 1

JUSTIFICACIÓ DEL CÀLCUL DE L'APROFITAMENT

CALCUL DE L'APROFITAMENT. JUSTIFICACIÓ I CESSIÓ DEL 10%

1. PREU VENDA D'HABITATGE NOU

Tenint en compte la manca de mostres d'habitatges nous en venda a Argentona per tal de fer un estudi de mercat acurat, s'han agafat com a referència les dades publicades pel Departament d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, en el període del quart trimestre de 2024, i publicades en la pàgina web del departament, en la publicació "Estadística de les compravendes d'habitatge, el preu de venda i les hipoteques sobre habitatge. Any 2024. Dades 4t trimestre".

2.1.22. Compravendes registrades dels habitatges nous als municipis de 5.000 habitants o més del Maresme
 Període: 4t trimestre de 2024

	Habitatges			Superfície mitjana (m ² construït)			Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m ² construït		
	lliures	protegits	Total	lliures	protegits	Total		mitjà	màxim	mínim
Maresme	294	14	308	96,7	64,8	94,3	265,70	3.031,88	9.684,21	500,00
Municipis de 5.000 habitants o més										
Alella	1	-	1	195,0	-	195,0	-	-	-	-
Arenys de Mar	55	-	55	90,8	-	90,8	253,42	2.939,15	4.795,46	1.095,04
Arenys de Munt	7	-	7	97,6	-	97,6	236,86	3.037,55	6.015,63	1.177,69
Argentona	14	-	14	113,7	-	113,7	328,23	2.935,07	3.699,57	2.159,09
Cabrils	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Calella	7	-	7	155,8	-	155,8	189,29	1.565,44	2.887,10	751,80
Canet de Mar	5	-	5	132,0	-	132,0	313,50	2.322,23	2.857,14	1.500,00
Dosrius	6	-	6	137,0	-	137,0	247,25	2.000,72	3.054,29	770,93
Malgrat de Mar	20	1	21	115,9	-	115,9	241,33	2.311,23	3.089,55	1.564,79
Masnou, el	9	7	16	103,3	57,4	83,2	433,25	4.809,90	6.576,27	2.054,48
Mataró	76	2	78	85,1	92,0	85,3	237,34	3.034,56	8.250,02	758,19
Montgat	13	-	13	86,5	-	86,5	385,44	4.575,39	7.125,00	2.863,68
Palafolls	5	-	5	65,3	-	65,3	136,65	2.182,91	2.707,69	1.939,66
Pineda de Mar	18	1	19	82,7	65,0	81,7	194,22	2.406,58	3.623,19	1.571,43
Premià de Dalt	7	-	7	105,3	-	105,3	289,17	2.294,92	4.140,13	500,00
Premià de Mar	7	-	7	69,8	-	69,8	235,50	3.305,44	5.211,27	2.096,77
Sant Andreu de Llavaneres	7	-	7	71,5	-	71,5	259,08	3.635,85	4.487,46	2.494,12
Sant Pol de Mar	8	-	8	83,1	-	83,1	214,25	3.110,12	4.268,29	1.383,50
Sant Vicenç de Montalt	2	-	2	116,5	-	116,5	-	-	-	-
Teia	11	-	11	87,6	-	87,6	405,39	4.667,48	9.684,21	3.636,36
Tiana	1	1	2	-	89,0	44,5	-	-	-	-
Tordera	11	2	13	143,1	-	143,1	183,34	1.436,38	2.457,20	661,54
Vilassar de Dalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vilassar de Mar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Municipis < 5.000 hab	4	-	4	126,3	-	126,3	256,67	2.119,61	2.529,41	1.474,36

Segons aquestes dades es pren com a referència de preu mitjà de venda de l'habitatge nou **2.935,07 €/m²**.

2. PREU CONSTRUCCIÓ DE L'HABITATGE APARELLAT

Per altra banda, per determinar els costos de construcció s'ha pres com a referència les dades del Butlletí Oficial de la Construcció del quart trimestre de 2024, en les dades referents a un Chalet normal.

COSTOS CONSTRUCCIÓ	DADES BEC 2024 4rt TR - CHALET NORMAL		€/M ² T
HABITATGE APARELLAT			1.702,12
Honoraris tècnics (*)	10,0%	0,8	136,17
Estudis necessaris (geotecnic ...)	1,0%		17,02
Llicències i taxes	4,0%		68,08
COST CONSTRUCCIÓ			1.923,40

3. CÀLCUL DE LA REPERCUSSIÓ DE L'HABITATGE APARELLAT

Amb tots aquets valors s'ha calculat el valor de repercussió de l'habitatge aparellat pel mètode estàtic:

COSTOS CONSTRUCCIÓ		DADES BEC 2024 4rt TR - CHALET NORMAL	
			€/M²T
HABITATGE APARELLAT			1.702,12
Honoraris tècnics (*)	10,0%	0,8	136,17
Estudis necessaris (geotecnic ...)	1,0%		17,02
Llicències i taxes	4,0%		68,08
COST CONSTRUCCIÓ			1.923,40

(*) 10% sobre 0,80 Preu unitari (no inclou BI+DG)

Preus de venda habitatge lliure (segons estudi de mercat)

ARGENTONA	HAB. LLIURE
Preu m2/sostre construït	2.935,07

Valors de REPERCUSSIÓ

	HAB. LLIURE
Vv (valor de venda del m2 construït)	2.935,07
Costos totals de construcció	1.923,40
Coefficient K	1,40
Vv= K(Vr+Cc)	
Valor de repercussió Vr= (Vv/K)-Cc	173,08

Valoració de l'APROFITAMENT DEL PA.13

	SOSTRE (m2st)	VALOR REPERCUSSIÓ (€/m2st)	APROFITAM. TOTAL (€)
HABITATGE APARELLAT	893,52	173,08	154.653,10

Segons això, el valor de repercussió seria $V_r = 173,08 \text{ €/m}^2$

L'aprofitament total del PA.13 serà, per tant, de 154.653,10 €.

4. CÀLCUL DE LA CESSIÓ DL 10% DE L'APROFITAMENT

Segons es reflexa a l'article 183 PA.13 "Serra Lladó" del POUM d'Argentona, Les cessions del Polígon d'actuació es completaran amb el 10% de l'aprofitament urbanístic.

Segons ha quedat definit en el punt anterior, l'aprofitament total del PA.13 es de 154.653,10 €.

Per tant la cessió del 10% de l'aprofitament resultaria de 15.465,31 €.

2. Informe revisió Ajuntament de l'estructura de la propietat i zonificació, amb identificació de les finques aportades⁵

⁵ En aquest informe s'identifiquen com a propietat de l'Ajuntament les finques registrals 323, 1349 i 5719, si bé només aquesta última està inscrita en el Registre a nom de l'Ajuntament d'Argenton. Per aquest motiu, totes les referències a la titularitat de l'Ajuntament s'entenen referides a la finca 5719.

INFORME TÈCNIC

Expedient: **1803/2021**
Assumpte: **Projecte de Reparcel·lació P.A 13 Can Serra Lladó**
Interessat: **Inversol S.L**

En referència a la sol·licitud presentada en data 10/02/2021 i GENTR 1312, s'emet el següent

INFORME

(Revisió de l'estructura de la propietat i zonificació).

LEGISLACIÓ APLICABLE

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del TRLU 1/2010 i posteriors.

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

"Real Decreto Legislativo 7/2015", de 30 de octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

"Real Decreto 1492/2011", de 24 de octubre, pel qual s'aprova el "Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo".

PLANEJAMENT VIGENT

TEXT REFÓS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL publicat en el DOGC en data 24/02/2021, a efecte de la seva executivitat immediata.

En data 24/02/2021 es publiquen en el DOGC els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità Barcelona de 7 d'agost i 21 de desembre, d'aprovació definitiva, de conformitat al Text Refós del POUM i les normes urbanístiques.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità Barcelona, en les sessions de 7 d'agost i de 21 de desembre de 2020, va adoptar, els acords següents:

Acord de 7 d'agost de 2020

1. Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Argentona, promogut i tramès per l'Ajuntament, i suspendre la publicació al DOGC i la consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat.

(...)

Acord de 21 de desembre de 2020



1. Donar conformitat al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, d'Argentona, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 7 d'agost de 2020.
 2. Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 7 d'agost de 2020 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- (...)

Article 183 de la normativa del POUM. PA.13 – Serra Lladó

1. Es delimita el Polígon d'actuació PA.13 - Serra Lladó de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'ordenar el sector, per l'obtenció d'una zona d'equipaments públics. El seu àmbit i ordenació es fixa al plànol de zonificació N.4.7

2. Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície total: 7.260 m²

Cessions: Equipaments: 6.116 m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Cases adossades (clau 5b): 1.144 m².

Obligacions: Executar les obres d'urbanització en front a la nova edificació.

Dins la qualificació urbanística de cases adossades (clau 5b) d'aquest àmbit, s'admeten únicament quatre habitatges d'aprofitament privat, adossats dos a dos, i que se situaran dins l'àmbit delimitat en el plànol de zonificació del sòl urbà (n-4.9).

Dins el sistema d'Equipaments públics s'admetran els usos esportiu, sociocultural, administratiu públic, i d'habitatges Dotacionals.

3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i es programa la seva execució en el segon sexenni.

Article 135 de la normativa del POUM. Cases adossades. Subzona 5b (Serra Lladó)

1. Condicions específiques d'edificació.

L'edificació mantindrà les característiques de l'edificació actualment existent quant a situació i volum, amb una alçada total màxima de 6,50 m corresponent a planta baixa, una planta pis, més sota coberta. El perímetre regulador d'aquesta edificació es recull gràficament en els plànols de zonificació del sòl urbà (N-4.9).

Les edificacions adossades de dos en dos, es regulen en alçada d'acord amb la seva situació ascendent o descendent respecte el vial d'accés. La seva alçada màxima serà la de l'edificació original.

En aquells casos que per raó del pendent del terreny, l'edificació es disposi esgraonadament, els volums de l'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o part, que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspon en cada una de les parts mencionades, i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.



Es podran efectuar obertures d'il·luminació a la coberta, sempre que se situïn a partir de 3 m de l'arrencada de la coberta i que no superin el 20% de la seva superfície.

2. Adaptació topogràfica:

L'edificació i els espais lliures s'adaptaran a la morfologia del territori. A tal fi els volums edificables es disposaran formant plataformes, en els quals el centre geomètric en planta baixa coincidirà amb la cota natural del terreny, amb una variació màxima de 0,80 m, per damunt o per sota. Aquestes plataformes tindran un pendent màxim del 5% i no tindran desnivells superiors a 2,5 m entre dos consecutives. La disposició d'aquestes plataformes es farà compensant, en el possible, els volums de desmunt i terraplè.

3. Condicions de parcel·la:

Es mantindran les parcel·les i la densitat existents, en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

4. Tancament de parcel·les:

Les tanques de parcel·les en front al vial, no podran tenir una alçada superior a 2,00 m, limitant-se el material opac a 0,80 m, podent-se disposar la resta amb malla metàl·lica o elements vegetals, i quedant expressament prohibides les gelosies d'obra. Els elements opacs, seran sempre de pedra d'Aiguafreda.

L'alçada màxima de la part opaca de les tanques de separació entre veïns serà d'1,50 m en el punt més desfavorable. En el cas que s'arribi a aquesta alçada màxima, l'entrega amb la part massissa de les tanques alineades al carrer, s'haurà de produir escalonadament

CONSIDERACIONS

Consultats els expedients municipals, la documentació registral i la documentació cadastral, es comprova el següent:

- En data 04/06/1993 es va aprovar definitivament el projecte de parcel·lació de l'àmbit de Can Serra de Lladó.
- En virtut de la parcel·lació aprovada van resultar, entre d'altres, les finques **(A i 39) de superfícies 4.069 m2 i 8.066 m2** respectivament.
- Les finques (A i 39) són les actuals finques aportades del projecte de reparcel·lació del P.A 13.

Feta sobreposició i comprovació (*) de la documentació gràfica del POUM, aixecament topogràfic i parcel·lació aprovada es comprova el següent:

- La superfície de participació de les finques apòrtades (A i 39) dins del P.A 13 és de:



516, 06 m2 de la FINCA A. Titularitat de l'ajuntament d'Argentona (100%), adquisició per cessió obligatòria i gratuïta, per acord plenari de data 4 de juny de 1993. Inclosa dins de l'inventari de bens municipal a la fitxa (111.003)

6.746,23 M2 de la FINCA 39. Titularitat de [REDACTED] (34,918%), Elisa Bau Jover(15,082%) i Inversol S.A (50%), resultant de la parcel·lació aprovada definitivament per acord plenari de data 4 de juny de 1993 i inscrita en el registre de la propietat número 4 de Mataró, tom 3048, llibre 157 d'Argentona foli 38 FR 5733.

- La superfície de finca A que es troba dins del P.A 13 està qualificada en part de sistema d'equipament i en part de sòl residencial (clau 5b).
- El resto de finca A fora de l'àmbit del P.A 13 està qualificada de sistema viari amb carril cicable.
- La superfície de finca 69(FR 5733) que es troba dins del P.A 13 està qualificada en part de sistema d'equipament i en part de sòl residencial (clau 5b).
- El resto de finca 69(FR 5733) fora de l'àmbit del P.A 13 està qualificada de sistema viari.

CONCLUSIONS

D'acord a les consideracions exposades, S'INFORMA

- a) Que manca incorporar les dades de la finca aportada per l'Ajuntament d'Argentona.
- b) Que la delimitació de les finques aportades no és correcta, manca incorporar la totalitat de les finques (superfície inclosa i no inclosa dins de l'àmbit del P.A)
- c) Que la superfície de cessió de sistema d'equipament no és correcta, dels 6.116 m2 totals hi ha 396,77 m2 de titularitat de l'ajuntament.
- d) Que les superfícies resultants no s'ajusten a les determinades a l'article 183 de la normativa del POUM (*).
- e) Que no s'ha considerat la qualificació de sòl residencial (clau 5b) aportat per l'Ajuntament.
- f) Que caldria contemplar la cessió del resto de finca 69(FR 5733) qualificada de sistema viari.

(*) veure documentació gràfica adjunta 1/2 i 2/2 elaborada per a la revisió.

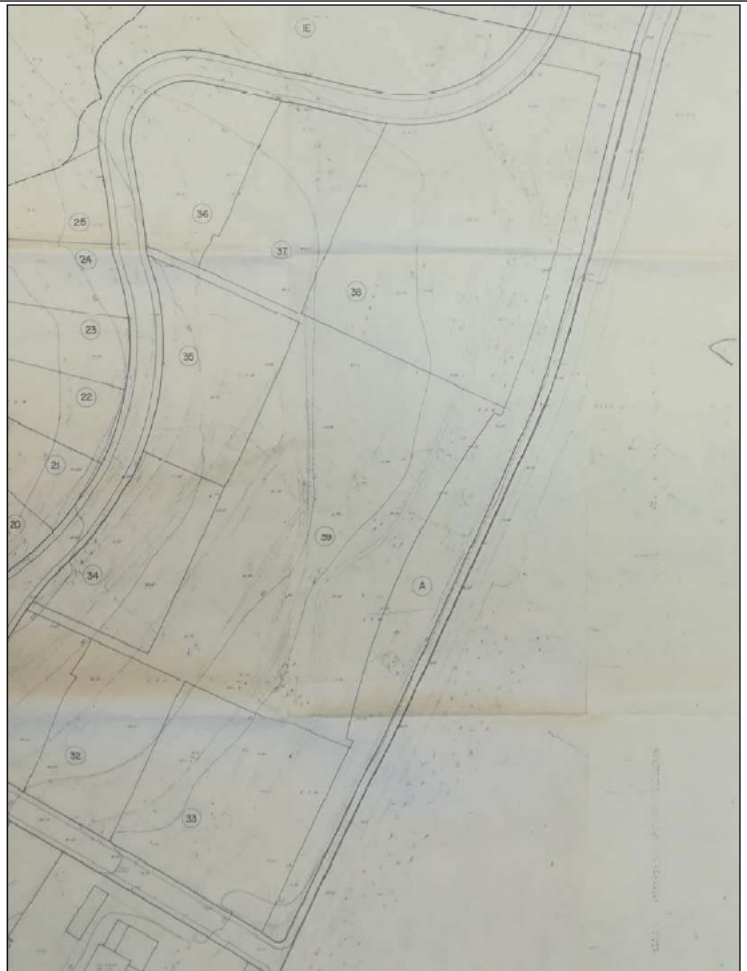


**Ajuntament
d'Argentona**

En tot el que no es determini en el present informe, serà d'aplicació el que s'ordeni en el POUM vigent més amunt indicat i, subsidiàriament, en la legislació urbanística vigent a Catalunya.

El que comunico als efectes oportuns sens detriment d'altre criteri tècnic basat en Llei.

(document datat i signat electrònicament)
enginyera tècnica d'urbanisme i obres



SUPERFÍCIES PARCEL·AS			
1	-	2.299 m ²	21 - 1.000 m ²
2	-	2.157 m ²	22 - 1.000 m ²
3	-	2.295 m ²	23 - 1.000 m ²
4	-	2.685 m ²	24 - 1.000 m ²
5	-	1.800 m ²	25 - 1.000 m ²
6	-	1.610 m ²	26 - 1.001 m ²
7	-	1.841 m ²	27 - 1.001 m ²
8	-	2.115 m ²	28 - 1.010 m ²
9	-	1.805 m ²	29 - 1.500 m ²
10	-	1.103 m ²	30 - 2.672 m ²
11	-	1.103 m ²	31 - 1.495 m ²
12	-	1.033 m ²	32 - 1.885 m ²
13	-	1.108 m ²	33 - 3.518 m ²
14	-	1.000 m ²	34 - 1.015 m ²
15	-	1.000 m ²	35 - 2.161 m ²
16	-	1.000 m ²	36 - 1.950 m ²
17	-	1.188 m ²	37 - 2.140 m ²
18	-	1.110 m ²	38 - 6.028 m ²
19	-	1.082 m ²	39 - 6.066 m ²
20	-	1.066 m ²	

SUPERFÍCIES ZONAS DE CESI·ON	
A	- 4.098 m ²
B	- 736 m ²
C	- 83.040 m ²
1E	- 3.534 m ²
2E	- 3.555 m ²

(A)

TÍTOL D'ADQUISICI·O
 Acord plenari de data 4 de juny del 1993 en què s'acordà acceptar les cessions establertes al PERI (en referència a la UA "L", sector anomenat Can Serra de Lladó), entre les quals una era la descrita anteriorment

TITULARITAT AJUNTAMENT D'ARGENTONA
DADES REGISTRALS
 Finca 323: R.P. núm. 4 de Mataró, tom 3011, llibre 153 d'Argentona, foli 75, finca 323, inscripció 2a
 Finca 1349: R.P. núm. 4 de Mataró, tom 3011, llibre 153 d'Argentona, foli 72, finca 1349, inscripció 7a
 Finca 5719: R.P. núm. 4 de Mataró, tom 3048, llibre 157 d'Argentona, foli 13, finca 5719, inscripció 2a

PROPIETAT:

(39)






Pertany, en plena propietat, quan a la participació indivisa del 34,918%, a [REDACTED]
 Pertany, en plena propietat, quan a la participació indivisa del 15,082%, a [REDACTED]
 Pertany, en plena propietat, quan a la participació indivisa del 50%, a INVERSOL S.A

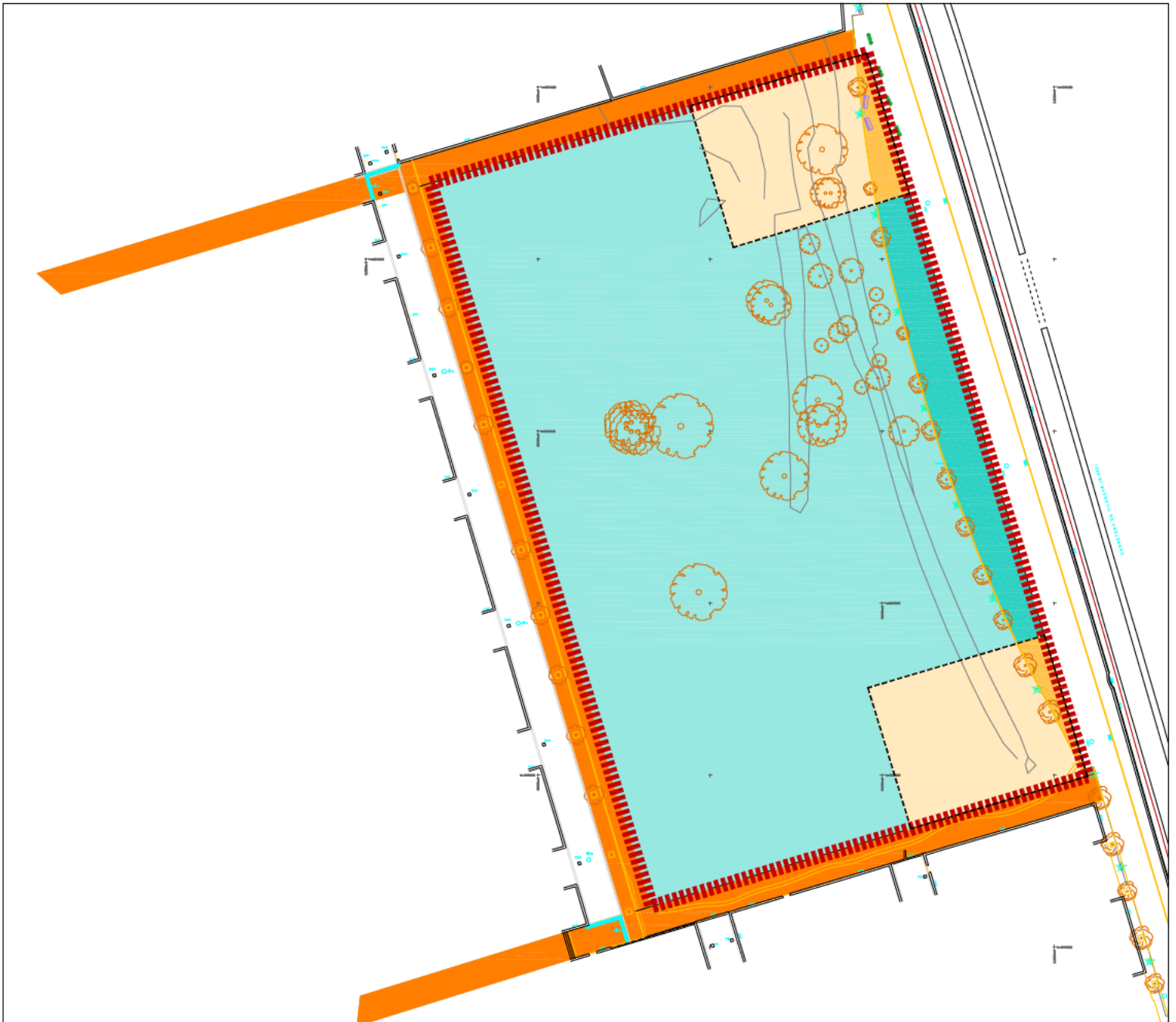
DADES REGISTRALS:
 Registre prop. Tom Llibre Foli Finca Inscripció
 Mataró-4 3048 157 Argentona 38. 5733

FINQUES APORTADES
 E/1:1.000

Art. 183. PA.13 – Serra Lladó

1. Es delimita el Polígon d'actuació PA.13 - Serra Lladó de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'ordenar el sector, per l'obtenció d'una zona d'equipaments públics. El seu àmbit i ordenació es fixa al plànol de zonificació N.4.7
 2. Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:
 - Superfície total: 7.260 m²
 - Cessions: Equipaments: 6.116 m²
 - 10% aprofitament urbanístic
 - Qualificació urbanística:
 - Cases adossades (clau 5b): 1.144 m².
 - Obligacions: Executar les obres d'urbanització en front a la nova edificació.Dins la qualificació urbanística de cases adossades (clau 5b) d'aquest àmbit, s'admeten únicament quatre habitatges d'aprofitament privat, adossats dos a dos, i que se situaran dins l'àmbit delimitat en el plànol de zonificació del sòl urbà (n.4.9).
 - Dins el sistema d'Equipaments públics s'admetran els usos esportiu, sociocultural, administratiu públic, i d'habitatges Dotacionals.
3. Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i es programa la seva execució en el segon sexenni.

	CESSIÓ DE SISTEMA D'EQUIPAMENT DE SUPERFÍCIE 5.720,94 m ²
	SISTEMA D'EQUIPAMENT DE TITULARITAT DE L'AJUNTAMENT DE SUPERFÍCIE 396,77 m ²
	SÒL RESIDENCIAL CLAU (5b) TITULARITAT DE L'AJUNTAMENT DE SUPERFÍCIE 73,33 m ² + 45,96 m ²
	SÒL RESIDENCIAL CLAU (5b) TITULARITAT PRIVADA DE SUPERFÍCIE 498,83 m ² + 526,46 m ²
	RESTO DE FINCA REGISTRAL 5733 - QUALIFICADA DE SISTEMA VIARI FORA DEL P.A DE SUPERFÍCIE 1.379,49 m ²



12.- DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

1. Informació cadastral

