

Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat al P.M.U. del Sector únic de la M.P.P.G.M. a l'àmbit del Gorg de Badalona.

INFORME REEFRENT A LES PLACES D'APARCAMENT DEL SUBSOL DE LA FINCA RESULTANT UMP 2 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR ÚNIC DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DEL GORG DE BADALONA

En el subsol de la finca resultant UMP 2, amb referència cadastral 6277621DF3867E0005MB, hi ha prevista la construcció d'un aparcament amb 135 places, en virtut de la llicència atorgada per l'Ajuntament de Badalona en data 6 de juny de 2023, amb números d'expedient M-87/19 i M-139/22 i que es reparteixen entre les finques del sòl de manera que es garanteixi una plaça per cada habitatge més aquelles necessàries per l'activitat econòmica prevista a les finques P 2.1 i P 2.4. La resta de places de la dotació urbanística mínima que exigeix la normativa vigent s'han assignat a la finca P1, propietat de Titan Activos Inmobiliarios, SLU.

El desgloss de la dotació urbanística mínima assignada a cada una de les finques de la UMP 2 és el següent:

Subsol P2.1	54 places (49 pels habitatges i 5 per l'activitat econòmica)
Subsol P2.2	20 places
Subsol P2.3	20 places
Subsol P2.4	41 places (35 pels habitatges i 6 per l'activitat econòmica)
TOTAL	135 places (124 pels habitatges i 11 per l'activitat econòmica)

D'acord amb les converses mantingudes amb els copropietaris del subsol de la finca resultant UMP 2, la Junta de Compensació ha proposat l'execució per Fases de l'aparcament, de manera que en un primera Fase es construirà la part de l'aparcament que inclou les 92 places d'aparcament de la finca P 2.1 (54 places), les corresponents a la finca P 2.2 (20 places) i 18 places corresponents a la finca P 2.4, de les 41 previstes i, també, els elements comuns i accessos a l'aparcament. Quedarien per a una posterior execució les 20 places de la finca P 2.2 i les 23 places restants de la finca P 2.4 que s'ubiquen dins els límits del subsol d'aquestes.

L'Ajuntament de Badalona és propietari del 60% i de 13 habitatges de la finca P 2.2 i del 100% de la finca P 2.4 pel que, inicialment, li correspondrien adjudicar-se i assumir els costos de 13 places d'aparcament de la finca P 2.2 i les 41 places d'aparcament de la finca P 2.4.

La Junta de Compensació ha proposat que el repartiment de les despeses corresponents a la construcció de l'aparcament es realitzi per plaça d'aparcament, ja que els valors de mercat de les places lliures i les adscrites als habitatges de protecció oficial són similars i, fins i tot, aquests últims podrien ser més elevats. També s'ha tingut en compte que, per part de l'Ajuntament de Badalona,

Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat al P.M.U. del Sector únic de la M.P.P.G.M. a l'àmbit del Gorg de Badalona.

s'ha previst destinar a lloguer els habitatges de protecció oficial de la finca P 2.2 i , per tant, no van vinculats a les places d'aparcament.

La Junta de Compensació va adjudicar l'execució de les obres de construcció de la primera Fase de l'aparcament de la UMP 2 per un import de 4.180.866,78€, que afegint les despeses associades de redacció de projectes, llicències, direcció d'obra... s'obté la despesa total estimada de 5.100.657,47€, que repartida per les 92 places representa un import de 55.441,93€ per cada una de les places, essent el valor de venda actual de les places d'aparcament serà inferior al de la despesa de construcció.

Això representa que a l'Ajuntament de Badalona li correspondria assumir els següents imports:

- 13 places d'aparcament de la finca P 2.2 equivalen a 720.745,09€
- 18 places d'aparcament de la finca P 2.4 equivalen a 997.954,74€

Tenint en compte els acords entre el propietari majoritari del sector, Titan Activos Inmobiliarios, SLU, i l'Ajuntament de Badalona, la Junta de Compensació proposa que l'Ajuntament de Badalona es faci càrrec del cost de 13 places d'aparcament corresponents a la P 2.2 per un import equivalent al resultant del Compte de Liquidació Provisional de l'Ajuntament de Badalona en el Projecte de Reparcel·lació de 1.392.709,14 €, una vegada costejat el 60% de l'edifici de la finca P 2.2, assumint l'excés exclusivament Titan Activos Inmobiliarios SLU.

El projecte de reparcel·lació aprovat definitivament estableix que l'Ajuntament de Badalona ostenta el 60% de la propietat de la finca P 2.2, li correspon assumir un import de 1.099.823,60€ del valor de construcció d'aquest edifici, d'acord amb el valor de construcció establert en el moment de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

Una vegada descomptat el cost de construcció del 60% de l'edifici d'habitatges protegits de règim general establert en el projecte de reparcel·lació , l'Ajuntament de Badalona tindria al seu favor una indemnització de 292.885,54 €, per fer front als costos de construcció de l'aparcament.

Atenent que el valor del mòdul HPO de places d'aparcament en la data d'aprovació del projecte de reparcel·lació és d'un import de 24.375€ per plaça, l'Ajuntament de Badalona s'adjudicaria les 13 places d'aparcament dels 13 habitatges de la finca P 2.2 per un import per plaça d'acord amb l'esmentat mòdul que suposa un total de 316.975€, dels quals únicament assumiria els 292.885,54€ que li queden restants del compte de liquidació provisional.

Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat al P.M.U. del Sector únic de la M.P.P.G.M. a l'àmbit del Gorg de Badalona.

Per tal de concretar la ubicació d'aquestes places en la Fase 1 de l'aparcament de la UMP2, es proposa que les places d'aparcament s'adjudiquin a l'Ajuntament de Badalona en la Fase 1 de l'aparcament de la UMP2, siguin les següents:

55	56	57	58	59
60	61	62	63	64
65	66	67		

S'adjunta plànol on consta les places numerades

D'acord amb l'anterior, es proposa que la resta de places de la Primera Fase de l'aparcament s'adjudiquin a TITAN ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.U., qui haurà d'assumir els costos de construcció de les mateixes.

Respecte a les 18 places de la finca P 2.4 que s'ubiquen a la primera Fase de l'aparcament de la UMP 2 i, tenint en compte la voluntat manifestada per l'Ajuntament de Badalona de no assumir majors despeses en aquesta fase, les mateixes s'adjudicaran a Titan Activos Inmobiliarios, SLI atès que és l'únic propietari de la primera Fase del subsol que s'ha mostrat disposat a assumir el cost de les mateixes.

El cost d'execució de les 23 places restants de la finca P 2.4 l'assumirà l'Ajuntament de Badalona en el moment de construir l'edifici d'habitatges de la finca P 2.4.

El que s'informa als efectes de l'adjudicació de les places d'aparcament de la primera Fase del subsol de la finca resultant UMP 2 del Projecte de Parcel·lació.

[Redacted signature block]