**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DELIMITAT PER LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES, A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR".**

## 0.- DOCUMENTACIÓ

Aquest Projecte de Reparcel·lació ve conformat per la documentació següent:

- **Memòria:**

  Donant compliment a allò que disposa l'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en la Memòria del Projecte es fa constar:

  - El planejament que és objecte d'execució.
  - Sistema d'actuació, modalitat i iniciativa.
  - Normativa aplicable.
  - La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
  - Consideracions en relació amb les finques aportades.
  - Sistemes urbanístics externs vinculats al polígon d'actuació urbanística que s'obtenen en virtut de la present reparcel·lació i generen indemnitzacions recollides al compte de liquidació provisional. Addicionalment, referència a actuacions necessàries, recollides en els instruments urbanístics d'ordenació, relacionades amb camins, servituds i ocupacions externes a l'àmbit de gestió.
  - Els criteris adoptats respecte les aportacions.
  - Sòls de cessió a l'Administració actuant.
  - Despeses d'urbanització.
  - Criteris adoptats respecte les adjudicacions.
  - Compte de Liquidació Provisional (CLP).

- **Documentació gràfica del Projecte:**

  Donant compliment a allò que disposa l'article 150 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, amb aquest Projecte s'hi acompanya la documentació gràfica següent:

  - PR.01_Emplaçament (escala A3: 1/15.000)
  - PR.02_Topogràfic detall (escala A3: 1/6.000)
  - PR.3a_PP_Qualificació SUD (escala A3: 1/6.000)

- PR.3b_PP_PR_Qualificació SUD (escala A3: 1/6.000)
- PR.4A_Finques aportades (escala A3: 1/4.000)
- PR.4B_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4C_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4_Camí 1_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4_Camí 2_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4_Camí 3_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4D_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4E_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4F_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4G_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4H_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4SH1_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4SH2_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4a_Finques aportades (escala A3: 1/6.000)
- PR.4b_Finques _Operacions prèvies de segregació (escala A3: 1/6.000)
- PR.4c_Finques_Operacions prèvies de segregació (escala A3: 1/6.000)
- PR.5_01 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_02 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_03 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_04 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_05 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_06 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_07 Parcel·les resultants (escala A3: 1/4.000)
- PR.5_08 Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5_09 Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5_10 Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5_11 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_12 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_12 Prima Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5_13 Parcel·les resultants (escala A3: 1/4.000)
- PR.5_14 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_15 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_16 Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5_17 Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5_18 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5_Parcel·les resultants (escala A3: 1/6.000)
- PR.6_Adjudicacions (escala A3: 1/6.000)
- PR.7_Superposició (aportades “vs” resultants) (escala A3: 1/6.000)

- **Annexes:**

  - ANNEX I: Relació de persones interessades en l’expedient de reparcel·lació.

- ANNEX II: “Càlcul dels valors de repercussió”.

- ANNEX III: Document de “Valoració de drets” i plànols identificadors dels drets i càrregues externes:

  - Annex III_Identificació drets_Descripció (escala A3: 1/6.000)
  - Annex III_Identificació drets_Det1 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex III_Identificació drets_Det2 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex III_Identificació drets (escala A3: 1/6.000)
  - Annex III_Ident. drets_Càrregues ext._F01_Sud (escala A3: 1/2.000)
  - Annex III_Ident. drets_Càrregues ext._F02_Oest (escala A3: 1/2.000)
  - Annex III_Ident. drets_Càrregues ext._F03_Oest (escala A3: 1/2.000)
  - Annex III_Ident. drets_Càrregues ext._F04_Nord (escala A3: 1/2.000)
  - Annex III_Ident. drets_Càrregues ext._F05_Nord (escala A3: 1/2.000)

- ANNEX IV: Descripció i plànols de parcel·les segregades, qualificades de sistema urbanístic, que són cedides a l’Ajuntament per títol de reparcel·lació, per estar vinculades al polígon d’actuació urbanística:

  - Annex IV_Descripció sistemes externs cessió Ajt
  - Annex IV_Parcel·les resultants_camins_C001 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV_Parcel·les resultants_camins_C002 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV_Parcel·les resultants_camins_C003 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV_Parcel·les resultants_camins_C004 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV_Parcel·les resultants_camins_C005 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV_Parcel·les resultants_camins_C006a (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV_Parcel·les resultants_camins_C006b (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV_Parcel·les resultants_camins_C007 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV_Parcel·les resultants_camins_C008 (escala A3: 1/6.000)

- ANNEX V: Plànols d’identificació de drets amb vinculació amb el Projecte d’Urbanització:

  - Annex V_Identi. Drets_PU (escala A3: 1/6.000)
  - Annex V_Identi. Drets PU_Detall 1. (escala A3: 1/3.000)
  - Annex V_Identi. Drets PU_Detall 2. (escala A3: 1/3.000)
  - Annex V_Identi. Drets PU_Detall 3. (escala A3: 1/3.000)
  - Annex V_Identi. Drets PU_Detall 4. (escala A3: 1/3.000)

- ANNEX VI: Notes simples informatives del domini i càrregues de les finques aportades.

- ANNEX VII: Contractes subscrits per part de "TERRAMAR 1923, S.L." amb les persones propietàries i titulars de drets.

- ANNEX VIII: Conveni urbanístic formalitzat entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, aprovat pel Ple en sessió de data 31 de març de 2020.

- ANNEX IX: Document descriptiu de les actuacions de desafectació i permuta de camins, pel compliment de les determinacions del planejament urbanístic aplicable.

- **Quadres:**

  - 1_Quadre de finques aportades
  - 2_Quadre de drets inicials
  - 3_Quadre de càlcul del valor residual del sòl
  - 4_Quadre de finques resultants
  - 5_Compte de Liquidació Provisional (01)
  - 5_Compte de Liquidació Provisional (02)
  - 5_Compte de Liquidació Provisional (quadre sencer)
  - 6_ID_Drets_Càrregues externes
  - 6_ID_Drets_Càrregues externes amb valoracions
  - 7_Càrregues externes_Estructura propietat
  - 8_Justificació 10% AU cessió a l'Ajuntament

# MEMÒRIA

## I.- PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ

### *I.1.- Referència a la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, de Sant Pere de Ribes. Objectius i principals determinacions del planejament.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020, va acordar aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, de Sant Pere de Ribes, ordenant la seva publicació i la de les seves normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), la qual tingué lloc en data 3 de juliol de 2020 (DOGC núm. 8168), a efectes d'executivitat.

El principal objectiu d'aquest instrument de planejament general, segons es descriu en la seva Memòria d'ordenació, és desenvolupar les condicions necessàries per a poder implantar un centre d'esdeveniments relacionats amb el món eqüestre i del motor a l'antic "Autòdrom de Terramar", així com del programa hoteler i terciari complementari vinculat a aquesta activitat principal; convertint així aquest espai històric, ara gairebé en desús, en un nou pol d'activitats econòmiques pel municipi i la Comarca.

L'Autòdrom de Terramar, construït l'any 1923, es va convertir en el primer circuit automobilístic de l'Estat espanyol i el quart del món, tot i que va acollir curses durant un breu període. L'element més destacat és la pista ovalada de dos (2) quilòmetres de llargada i uns peralts molt pronunciats, d'entre seixanta (60) i noranta (90) graus, que es conserva íntegrament. Aquest espai, herència de l'esplendor de la comarca a finals del s. XIX i principis del XX, ha restat en desús des dels anys cinquanta (50) com a circuit i des dels anys vuitanta (80) com explotació agrícola.

L'actuació urbanística busca posar en valor els elements que hi conflueixen: elements històrics i culturals (antic circuit i elements arquitectònics catalogats a l'interior del recinte), valors paisatgístics i ambientals (sòl no urbanitzable de protecció especial al nord i Riera de Ribes al sud -Natura 2000), un entorn residencial desarticulat al límit entre termes municipals, i la implantació d'una activitat econòmica-turística singular, de forma compatible amb de cada un dels sòls i context en que s'implanta. El planejament urbanístic esmentat, tal i com estableix la seva Memòria d'ordenació, es formula arran de cinc (5) objectiu bàsics, a saber:

- Definir els criteris d'ordenació que permetin preservar el valor històric del lloc, revaloritzant, rehabilitant i reutilitzant de nou l'Autòdrom i els elements de valor cultural i patrimonial existents dins l'àmbit.

- Establir els criteris d'implantació que permetin desenvolupar el nou sector en coherència amb la preservació i potenciació dels valors ambientals i paisatgístics del lloc.

- Promoure a través dels criteris d'ordenació la possibilitat d'implantació i polivalència d'activitats dins l'àmbit i l'estructuració del territori en el seu entorn, amb una gestió eficient del sòl desenvolupat que aporti valor afegit i permeti de forma coherent amb el territori millorar la qualitat del seu medi.

- Definir les condicions i determinacions urbanístiques que han de permetre el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable i que s'hauran d'ajustar a les condicions i determinacions en el planejament territorial i municipal vigent.

- Concretar els paràmetres i condicions d'ordenació, de l'edificació i d'usos que permetin implantar i qualificar i encaixar ambientalment el programa bàsic de necessitats.

En base als objectius generals que han estat explicitats, el planejament general articula les actuacions següents:

- Redefinir l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat. Per un cantó a fi de dotar de millor coherència el futur sòl urbà es preveu ajustar l'àmbit del sector de Sòl urbanitzable no delimitat (SUND) reconeixent els valors i elements del territori.

- Ajustar i modificar les condicions d'ordenació i de gestió de sòls limítrofes entorn l'àmbit vinculats a l'accessibilitat del sector als límits sud-est, sud-oest i nord. Concretament, es preveu a sud-est l'ajust relatiu als sòls limítrofes al límit sud-est del marge nord de la Riera de Ribes inclosos actualment dins les Unitats d'actuació "UA26 Rocamar" i "UA10 Minivilles", a sud-oest la consolidació d'un accés a l'àmbit des del camí GR-92 que connecta el nucli de Ribes amb el mar, i a nord, d'una banda l'ajust de la delimitació dels límits del camí d'accés des de la carretera B-211 al nord de l'àmbit i titularitat pública fins al recinte, i de l'altre la garantia de consolidació d'un nou camí d'ús i titularitat pública que asseguri la connectivitat territorial en sentit est-oest i la funcionalitat dins aquest àmbit.

- Delimitar el sòl urbanitzable delimitat (SUD) i concretar les condicions d'ordenació. Per altra banda es preveu la delimitació del sector SUD i per tant concreció de l'ordenació, usos, i paràmetres que han de garantir la implantació de la major part del programa bàsic dintre del sector i l'estructuració de la proposta amb el territori.

- Introduir canvis a la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes per permetre l'admissió dels usos d'interès públic en sòl no urbanitzable previstos a la llei d'urbanisme vigent sense canviar en model territorial general. La normativa vigent que regula el sòl no urbanitzable del Pla de Les Torres,

qualificat pel planejament vigent com a zones SRP-3 Zona d'interès agrícola i SRP-4 Zona d'interès paisatgístic limita actualment la possible implantació de l'activitat eqüestre necessària i complementària de l'activitat principal i que motiva el desenvolupament del sector. A fi i efecte de possibilitar la implantació d'aquest ús, així com d'altres compatibles amb el règim del sòl no urbanitzable que siguin d'interès públics i que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, es preveu la modificació dels articles de les normes urbanístiques que actualment inviabilitzen la implantació d'aquestes activitats i/o equipaments.

Val a dir que la Modificació del planejament general suara esmentada incorpora, al seu torn, les determinacions pròpies del planejament derivat del sector PPU 17.2 (Pla Parcial d'ordenació urbanística), amb ordenació detallada.

D'acord amb els objectius i actuacions que preveu la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de referència, aquest planejament articula el repartiment de superfícies per a zones i sistemes, segons s'exposa a continuació (d'acord amb el quadre de dades superficiàries corresponent al Pla Parcial d'ordenació integrat dins la Modificació del planejament general):

| PP AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM PLANEJAMENT | | |
|---|---|---|
| **PLANEJAMENT** | **SUPERFÍCIE** | |
| **TOTAL ÀMBIT** | **534.586,6 m²s** | **100,00%** |
| **SISTEMES** | **187.492,4 m²s** | **35,07%** |
| A. Espais lliures** | 144.977,6 m²s | 27,12% |
| A1*. Parc Forestal | 50.192,8 m²s | 9,39% |
| A1*. Parc Forestal 20% pendent | 52.399,6 m²s | 9,80% |
| A2. Parcs, jardins i places públiques | 0,0 m²s | 0,00% |
| A3. Valls de Riera | 38.237,8 m²s | 7,15% |
| A3. Valls de Riera (DPH) | 785,1 m²s | 0,15% |
| A5. Itinerari de vianants | 3.362,4 m²s | 0,63% |
| B1. Sistema viari | 15.397,3 m²s | 2,88% |
| D4.1 Equipament (Esportiu-lleure aire lliure) | 25.341,3 m²s | 4,74% |
| D1.1/D2.1/D3.1 (Educatiu/Sanitari-assistencial/Associatiu-cultural) | 1.388,9 m²s | 0,26% |
| C1. Serveis tècnics | 387,3 m²s | 0,07% |
| **ZONES** | **347.090,1 m²s** | **64,93%** |
| 12.4-A. Clau Centre esdeveniments | 308.645,1 m²s | 57,74% |
| 12.4-D. Clau Espai Autòdrom | 8.506,7 m²s | 1,59% |
| 12.4-B. Clau Espai Conference | 25.671,3 m²s | 4,80% |
| 12.4-C. Clau Espai Porta/mirador | 4.267,0 m²s | 0,80% |

| Càrregues externes | SUPERFÍCIE | |
|---|---|---|
| **Accés sud** | | |
| B.1 (3) Sistema viari. (S) | 339,7 m²s | 2.635,58 m²s |
| B.1 (3) Sistema viari. T.M de Sitges | 2.295,9 m²s | |
| **Accés nord** | | |
| B.1 (2)+SRC-1 Sistema viari (N-S) | 8.733,9 m²s | 11.254,92 m²s |
| B.1 (3) Sistema viari ( E-O) | 2.521,1 m²s | |
| **Accés oest** | | |
| B.1 (3) Sistema viari | 376,2 m²s | 1.466,12 m²s |
| B.1 (3)+SRC-1 Sistema viari ( reajust) | 1.089,9 m²s | |

| | | |
|---|---|---|
| **Sostre màxim** | **52.682,77 m²st** | |
| **Edificabilitat bruta** | 0,10 m²st | |

| | | |
|---|---|---|
| PROGRAMA BÀSIC: | | |
| programa centre esdeveniments | 5.833,00 m²st | 11,07% |
| programa eqüestre | 15.151,77 m²st | 28,76% |
| programa autòdrom | 8.979,00 m²st | 17,04% |
| programa hoteler | 22.719,00 m²st | 43,12% |

### *I.2.- Delimitació del polígon d'actuació urbanística.*

La Modificació de planejament general que ha estat esmentada, amb grau de concreció pròpia d'un pla parcial d'ordenació urbanística, delimita un polígon d'actuació urbanística a efectes de

gestió (article 36 de les normes urbanístiques). El polígon (que és ara objecte de reparcel·lació) té una superfície de 534.762,74 m².

En concret, en l'apartat 6.5 de la Memòria d'ordenació de la Modificació del planejament general s'esmenta, literalment, el següent:

> **6.5 ÀMBITS D'ACTUACIÓ**
>
> La present MPPGOU delimita un polígon d'actuació per a l'ordenació del sector PP 17.2 Autòdrom de Terramar corresponent a l'àmbit delimitat pel present document. En aquest la MPGOU incorpora en la ordenació del Pla Parcial àmbits de sòl i actuacions que es vinculen com a càrrega externa al sector.
>
| Càrregues externes | SUPERFÍCIE | |
|---|---|---|
| **Accés sud** | | |
| B.1 (3) Sistema viari. (S) | 339,7 m²s | 2.635,58 m²s |
| B.1 (3) Sistema viari. T.M de Sitges | 2.295,9 m²s | |
| **Accés nord** | | |
| B.1 (2)+SRC-1 Sistema viari (N-S) | 8.733,9 m²s | 11.254,92 m²s |
| B.1 (3) Sistema viari ( E-O) | 2.521,1 m²s | |
| **Accés oest** | | |
| B.1 (3) Sistema viari | 376,2 m²s | 1.466,12 m²s |
| B.1 (3)+SRC-1 Sistema viari ( reajust) | 1.089,9 m²s | |
>
> Un polígon d'actuació constitueix l'àmbit econòmic-territorial per a la distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats per beneficis i càrregues derivades d'aquesta MPPOUM amb ordenació detallada.
>
> L'objecte de la determinació del polígon d'actuació és regular les despeses d'urbanització i l'aportació de les cessions a l'Ajuntament, així com adaptar la configuració de les parcel·les als criteris de l'ordenació detallada del present document.

Pel que fa el sistema d'actuació urbanística, la Modificació del planejament general defineix el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 124 a 134 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre d'altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer ("TRLUC"). La definició del sistema d'actuació ve recollida a l'article 37 de les normes urbanístiques del planejament referit.

Al seu torn, de forma simultània a la formulació del Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa, la Modificació del planejament general preveu que es formuli, es tramiti i aprovi el corresponent Projecte d'Urbanització (article 38 i següents de les normes urbanístiques); això a fi i efecte de donar compliment a allò que disposa l'article 125.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme ("RLUC").

## II.- SISTEMA D'ACTUACIÓ, MODALITAT I INICIATIVA

Pel que fa el sistema d'actuació urbanística, la Modificació del planejament general abans esmentada defineix el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 124 a 134 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre d'altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer ("TRLUC"). La definició del sistema d'actuació ve recollida a l'article 37 de les normes urbanístiques del planejament referit.

Aquest sistema d'actuació comporta que les persones propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen al seu càrrec la urbanització, en els termes i condicions del planejament aplicable (article 130.1 del TRLUC).

El Projecte de Reparcel·lació és d'iniciativa privada, en consonància amb la modalitat del sistema d'actuació esmentat.

El present Projecte s'ajusta a les determinacions del planejament vigent, als objectius assenyalats en els articles 116 i següents del TRLUC, i en especial al que estableixen els articles 130 i següents, així com aquelles disposicions concordants del RLUC. Tot l'anterior, sota aplicació del principi de justa equidistribució dels beneficis i les càrregues derivades de l'actuació urbanística.

En aquest sentit, es porta a terme la regularització de les finques aportades per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament, així com la situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment. Al seu torn, s'articula la cessió gratuïta, a favor de l'Administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.

A banda, es procedeix a la concreció dels costos d'urbanització a càrrec de les persones propietàries així com la seva forma de pagament. Cal apuntar aquí, com en endavant s'incidirà, que les despeses d'urbanització serà íntegrament satisfetes per la societat mercantil "Terramar 1923, S.L.", per efecte del Conveni urbanístic que aquesta societat va subscriure amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, havent-se aprovat la minuta de Conveni per acord plenari de data 31 de març de 2020.

Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

Al tractar-se de deutes líquids, es compensen en el compte de liquidació provisional. Cal notar que en supòsit que ens ocupa no es generen indemnitzacions de les contemplades en l'article 126, apartat d), del TRLUC. En aquest sentit, tampoc es contemplen adjudicacions per excés del 15% dels drets dels adjudicataris.

En tot cas, el present Projecte de Reparcel·lació es tramita com una reparcel·lació voluntària a l'empara del que determina l'article 167 del RLU, en relació amb l'article 164 del mateix cos normatiu.

## III.- NORMATIVA APLICABLE

El marc normatiu d'aplicació del present Projecte de reparcel·lació ve determinat per la "Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar" (MPPGOU), abans citada.

El contingut normatiu d'aquest instrument de planejament general té rang reglamentari i constitueix la normativa aplicable concreta que desenvolupa el present Projecte de reparcel·lació. En conseqüència, i en compliment del principi de jerarquia normativa, el present Projecte de reparcel·lació s'ha d'ajustar a les determinacions d'aquest instrument que, a més dels continguts que són propis a l'ordenació urbanística, conté previsions respecte la gestió i execució del planejament. Per tant, el Projecte de reparcel·lació és el darrer pas per tal que, una vegada aprovat, es pugui executar el planejament urbanístic i el corresponent Projecte d'urbanització.

Les principals i essencials disposicions aplicables al present Projecte de reparcel·lació, a les que el seu contingut s'ha de subjectar, i sense perjudici d'altres normatives i/o disposicions sectorials (carreteres, etc.), són les següents:

- Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana.

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

- El Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), modificat, entre d'altres, per la Llei 3/2012, de 2 de febrer.

- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

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

- El Reial Decret 1093/1997, 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.

- El Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, sobre Cadastre (d'aplicació per remissió del Reial Decret legislatiu 1/2004, de 5 de març) i les disposicions posteriors que l'han modificat, com l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda EHA/1213/2005, de 26 abril, en relació també a la Llei d'expropiació forçosa.

Totes aquestes disposicions resulten aplicables de manera directa o indirecta, ja sigui per determinar el contingut del Projecte de reparcel·lació, la valoració dels drets inicials, la descripció

de les finques inicials i les parcel·les resultants, etc.; més enllà d'altra normativa sectorial i de règim local que esdevingui d'aplicació.

## IV.- DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

L'àmbit d'aquest Projecte de Reparcel·lació, tal i com s'ha esmentat prèviament, es correspon amb el polígon d'actuació urbanística del sector "PPU 17.2" delimitat per la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar (MPPGOU). L'àmbit s'ubica en el límit entre Sant Pere de Ribes i Sitges a tocar de la riera de Ribes i abraça els sòls de l'Autòdrom Terramar, algunes finques entorn el bosc de Can Baró i bosc de Can Bruguera i algunes de les finques al límit al pla de les Torres.

Amb una superfície total de 534.762,74 m2, tal i com s'ha apuntat prèviament, limita al nord el Pla de les Torres i amb el bosc de Can Bruguera, a l'est amb el camí de carena del coll de Sant Bàrbara, el collet de la Cisterna i la urbanització de "cases del sord" i la zona de Can Pei i La Plana de Sitges, a l'oest amb el bosc de Can Baró i la riera de Ribes i pel sud un altre cop amb la riera que va rodejant el sector fins a arribar a les urbanitzacions de "Rocamar" i "Minivilles", ja en contacte amb la zona urbana del terme de Sitges.

L'element més destacable de l'àmbit de la MPPGOU és el circuit ovalat de l'Autòdrom Terramar, que amb una llargada de pista d'uns dos kilòmetres i uns pronunciats peralts -de 60º a 90º-, es conserva intacte des de la seva inauguració l'any 1923.

La topografia de l'àmbit de la MPPGOU és majoritàriament suau, amb una lleugera pendent descendent cap al mar de gairebé un 3%. Tot i això, en el seu perímetre, als límits est i nord-oest hi destaquen i s'hi acumulen remarcats desnivells (Bosc de Can Baró i Can Bruguera) que configuren una cubeta que rodeja i protegeix el sector.

Actualment en la part nord de la MPPGOU hi predominen els sòls agrícoles de secà (conreus, vinyes, etc.), rodejats de forestals als laterals. Per contra en el interior del circuit hi ha un ambient eminentment antropitzat, que ha incorporat amb el pas dels anys els usos agrícoles i ramaders. La finca de l'Autòdrom un cop en desús, s'ha dedicat a la pagesia i a l'activitat agrícola. A la part sud, fora de l'anella del circuit conflueixen espais antropitzats amb espais de pas i superfícies cobertes de vegetació entorn la Riera de Ribes.

Dins de l'àmbit hi trobem majoritàriament construccions dedicades a l'explotació agrícola i ramadera i algunes edificacions residencials i no residencials incloses al catàleg de patrimoni.

Concretament hi ha un total de 18,664 m2 de sostre preexistent dintre de l'àmbit de la modificació: 3.647m2 amb algun valor, estigui catalogat o no, i 15.017,69m2 de sostre a desmantellar.

Recentment el grup promotor d'aquesta MPPGOU ha avançant en la millora de l'espai, i ha promogut i desenvolupat els treballs de desmantellament de totes les cobertes d'amiant (material altament contaminant) que cobrien les edificacions agrícoles de l'àmbit (aproximadament 15.000m2 d'amiant).

Tal i com anteriorment s'ha especificat, la zonificació del polígon a tenir present en el projecte de reparcel·lació, que ve establerta al document de modificació puntual, es la següent:

| | PLANEJAMENT VIGENT ( Dades v AD) | |
|---|---|---|
| **PLANEJAMENT** | **SUPERFÍCIE** | |
| **TOTAL ÀMBIT** | **534.586,58 m²s** | **100,00%** |
| **SISTEMES** | **187.492,35 m²s** | **35,07%** |
| A. Espais lliures** | 144.977,56 m²s | 27,12% |
| A1*. Parc Forestal | 50.192,82 m²s | 9,39% |
| A1*. Parc Forestal 20% pendent | 52.399,56 m²s | 9,80% |
| A2. Parcs, jardins i places públiques | 0,00 m²s | 0,00% |
| A3. Valls de Riera | 38.237,75 m²s | 7,15% |
| A3. Valls de Riera (DPH) | 785,07 m²s | 0,15% |
| A5. Itinerari de vianants | 3.362,36 m²s | 0,63% |
| B1. Sistema viari | 15.397,28 m²s | 2,88% |
| D4.1 Equipament (Esportiu-lleure aire lliure) | 25.341,30 m²s | 4,74% |
| D1.1/D2.1/D3.1 (Educatiu/Sanitari-assistencial/Associatiu-cultural) | 1.388,91 m²s | 0,26% |
| C1. Serveis tècnics | 387,30 m²s | 0,07% |
| **ZONES** | **347.090,09 m²s** | **64,93%** |
| 12.4-A. Clau Centre esdeveniments | 308.645,07 m²s | 57,74% |
| 12.4-D. Clau Espai Autòdrom | 8.506,73 m²s | 1,59% |
| 12.4-B. Clau Espai Conference | 25.671,29 m²s | 4,80% |
| 12.4-C. Clau Espai Porta/mirador | 4.267,00 m²s | 0,80% |

Com a conseqüència dels petits ajustos que responen a alineacions i límits de l'estructura de propietat, s'han produït ínfimes variacions en la superfície del polígon i d'algunes qualificacions:

| QUADRE COMPARATIU: PLANEJAMENT VIGENT vs REPARCEL·LACIÓ/URBANITZACIÓ. POLÍGON PP1. AUTÒDROM | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | PLANEJAMENT VIGENT ( Dades v AD) | | PROJECTE REPARCEL·LACIÓ | | COMPARATIU: Repar./Urba. vs P. Vigent Repar./Urba. vs P. Vigent | |
| PLANEJAMENT | SUPERFÍCIE | | SUPERFÍCIE | | | |
| TOTAL ÀMBIT | 534.586,58 m²s | 100,00% | 534.762,74 m²s | 100,00% | 176,16 m²s | 0,00% |
| SISTEMES | 187.492,35 m²s | 35,07% | 187.741,52 m²s | 35,11% | 249,17 m²s | 0,04% |
| A. Espais lliures** | 144.977,56 m²s | 27,12% | 145.966,92 m²s | 27,30% | 989,36 m²s | 0,18% |
| A1*. Parc Forestal | 50.192,82 m²s | 9,39% | 50.603,50 m²s | 9,46% | 410,68 m²s | 0,07% |
| A1*. Parc Forestal 20% pendent | 52.399,56 m²s | 9,80% | 53.235,72 m²s | 9,96% | 836,16 m²s | 0,15% |
| A2. Parcs, jardins i places públiques | 0,00 m²s | 0,00% | 0,00 m²s | 0,00% | 0,00 m²s | 0,00% |
| A3. Valls de Riera | 38.237,75 m²s | 7,15% | 38.138,15 m²s | 7,13% | -99,60 m²s | -0,02% |
| A3. Valls de Riera (DPH) | 785,07 m²s | 0,15% | 780,48 m²s | 0,15% | | |
| A5. Itinerari de vianants | 3.362,36 m²s | 0,63% | 3.209,07 m²s | 0,60% | | |
| B1. Sistema viari | 15.397,28 m²s | 2,88% | 14.635,05 m²s | 2,74% | -762,23 m²s | -0,14% |
| D4.1 Equipament (Esportiu-lleure aire lliure) | 25.341,30 m²s | 4,74% | 25.359,86 m²s | 4,74% | 18,56 m²s | 0,00% |
| D1.1/D2.1/D3.1 (Educatiu/Sanitari-assistencial/Associatiu-cultural) | 1.388,91 m²s | 0,26% | 1.389,41 m²s | 0,26% | 0,50 m²s | 0,00% |
| C1. Serveis tècnics | 387,30 m²s | 0,07% | 390,28 m²s | 0,07% | 2,98 m²s | 0,00% |
| ZONES | 347.090,09 m²s | 64,93% | 347.021,22 m²s | 64,89% | -68,87 m²s | -0,03% |
| 12.4-A. Clau Centre esdeveniments | 308.645,07 m²s | 57,74% | 308.648,89 m²s | 57,72% | 3,82 m²s | -0,02% |
| 12.4-D. Clau Espai Autòdrom | 8.506,73 m²s | 1,59% | 8.513,35 m²s | 1,59% | 6,62 m²s | 0,00% |
| 12.4-B. Clau Espai Conference | 25.671,29 m²s | 4,80% | 25.597,87 m²s | 4,79% | -73,42 m²s | -0,02% |
| 12.4-C. Clau Espai Porta/mirador | 4.267,00 m²s | 0,80% | 4.261,11 m²s | 0,80% | -5,89 m²s | 0,00% |

Com es pot observar en el quadre comparatiu, els esmentats ajustos no han suposat una distorsió o alteració de l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats en la modificació, ni augments o disminució de superfície superiors al 5% en relació a les superfícies establertes pel planejament (veure article 33 de les normes urbanístiques de la Modificació Puntual vigent a l'àmbit i article 34 de les normes urbanístiques del PGO de Sant Pere de Ribes, sobre precisió i ajust de límits dels polígons i unitats d'actuació).

## V.- REFERÈNCIA AL CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES I LA SOCIETAT MERCANTIL "TERRAMAR 1923, S.L." I ALS ACORDS ASSOLITS ENTRE AQUESTA SOCIETAT PROMOTORA I LA RESTA DE PERSONES PROPIETÀRIES DE BÉNS I DRETS EN L'ÀMBIT DE GESTIÓ

### *V.1.- Conveni urbanístic formalitzat entre l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes i la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 31 de març de 2020.*

La societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.", d'una banda, com a promotora del desenvolupament urbanístic previst a la Modificació del PGOU en l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, i l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, d'una altra, van formalitzar un Conveni urbanístic sota el títol "Conveni urbanístic relatiu a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, al municipi de Sant Pere de Ribes". Prèvia la corresponent tramitació administrativa, el Conveni es va aprovar pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 31 de març de 2020.

Aquest Conveni urbanístic, segons es disposa en la seva Clàusula Primera, té un triple objectiu:

a. En primer terme, garantir l'impuls necessari per a la constitució d'una Entitat Urbanística de Conservació de l'obra d'urbanització de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, a partir de la recepció de les obres d'urbanització corresponents, les quals s'executaran de conformitat amb les determinacions de l'esmentada figura del planejament general així com del corresponent Projecte d'Urbanització. El Conveni determina el període de conservació, tant de les obres d'urbanització internes com externes a l'àmbit (incloses les actuacions compensatòries addicionals, de millora i mediambientals), a la llum del planejament urbanístic esmentat.

b. En segon terme, definir, concretar i garantir que per part del promotor (la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.") s'efectuïn diverses actuacions compensatòries addicionals a les ja previstes per la Modificació del planejament general, tant dins l'àmbit de planejament com en el seu entorn immediat, de millora i mediambientals, coherents tant amb les descrites en el Pla especial urbanístic de protecció i restauració de la Riera de Ribes, aprovat aleshores inicialment, com amb l'ampliació d'aquelles mesures mediambientals indicades per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAAA) de Barcelona, envers la dita Modificació del planejament.

c. I en tercer terme, establir els compromisos i determinar les garanties addicionals que el promotor ofereix a l'Administració actuant (Ajuntament de Sant Pere de Ribes), en ordre a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic en tràmit.

A partir d'aquests objectius, el Conveni articula els compromisos que cada part assumeix al respecte. D'entre aquests compromisos, i pel què aquí interessa, cal remarcar que en l'estipulació 3.4 del Conveni, la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." assumeix el compromís "d'executar les obres d'urbanització íntegrament al seu càrrec, incloses les càrregues externes així

com el recorregut circular, de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic, per tal de lliurar-les a l'Ajuntament un cop executades.

Addicionalment, aquesta mateixa societat també es compromet a garantir la correcte execució i el manteniment de l'obra urbanitzadora (inclosa l'obra d'urbanització externa així com el recorregut circular), fins que no es recepcioni per part de l'Ajuntament. Així com a conservar i mantenir aquesta obra d'urbanització durant un termini de cinc anys, més cinc anys addicionals des de la seva recepció definitiva.

Així mateix, s'articula la disposició de les garanties d'urbanització corresponents, a l'empara d'allò que disposa l'article 107.3 del TRLUC.

Atès, doncs, aquest Conveni urbanístic, el qual s'aporta adjunt amb el present Projecte (Annex VIII), a títol merament informatiu, recull, entre d'altres estipulacions, el compromís de la societat promotora de fer-se càrrec de tots els costos d'urbanització que meriti l'execució del planejament urbanístic; de tal manera que la resta de persones propietàries de l'àmbit de gestió, en virtut d'aquest instrument urbanístic obligacional, resten alliberades de l'assumpció d'aquests costos.

Dit l'anterior, i en el benentès que la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." ha assolit un acord amb la família Ricart per tal d'adquirir els drets que se li adjudiquin per títol de reparcel·lació amb posterioritat a la inscripció d'aquesta, el Projecte que ens ocupa atribueix totes les despeses d'urbanització sobre les finques resultants 13-Entitat 1, 15 i 16, amb l'ànim que finalment sigui aquella societat mercantil la qui suporti íntegrament totes les dites despeses.

### *V.2.- Acords formalitzats entre "TERRAMAR 1923, S.L." i d'altres persones propietàries de béns i drets en l'àmbit.*

La societat mercantil promotora "TERRAMAR 1923, S.L." ha convingut acords diversos amb totes les persones propietàries de l'àmbit de gestió, per tal de fer plausible que el projecte de reparcel·lació puguin ésser de formulació voluntària i que els drets adjudicats es corresponguin amb els acords prèviament assolits entre la societat promotora i tots ells.

La relació dels contractes subscrits per part dels promotors del desenvolupament urbanístic amb les distintes persones propietàries i titulars de drets en l'àmbit de gestió, és la següent (per ordre cronològic):

- Contracte privat d'arrendament amb opció de compra de la finca registral 1013 de Sant Pere de Ribes, subscrit en data 6 d'abril de 2016 entre: per una banda, la societat mercantil "PAT 1923, S.L.", representada per la [redacted] i pel [redacted] i, per una altra banda, la societat mercantil "EQUESTRIAN GRAND PRIX SPAIN, S.L." (actualment, "TERRAMAR 1923, S.L."), representada pel [redacted] per una altra banda.

- Contracte privat de compravenda amb pagament aplaçat i sotmès a condició suspensiva i opció de compra addicional, subscrit en data 4 d'octubre de 2016 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [redacted] referent a la finca registral 922 del Registre de la Propietat de Sitges. D'aquest contracte se n'han subscrit un total de sis (6) Addendes fins el moment, la darrera el dia 17 de desembre de 2021, que han anat prorrogant la seva vigència fins a l'actualitat.

- Contracte privat de compravenda amb pagament aplaçat i sotmès a condició resolutòria, subscrit en data 4 d'octubre de 2016 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [redacted] referent a la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges. D'aquest contracte se n'han subscrit un total de sis (6) Addendes fins el moment, la darrera signada el dia 17 de desembre de 2021, que han anat prorrogant la seva vigència fins a l'actualitat.

- Contracte d'extinció de parceria sobre la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges, subscrit en data 30 d'octubre de 2018 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [redacted] (propietari) i [redacted] (parcer).

- Contracte d'extinció de parceria sobre la finca registral 922 del Registre de la Propietat de Sitges, subscrit en data 30 d'octubre de 2018 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [redacted] (propietari) i [redacted] (parcer).

- Contracte subscrit en data 21 de febrer de 2019 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [redacted] aquest darrer en la seva condició de propietari de la finca registral 1.012 del Registre de la Propietat de Sitges. Aquest contracte regula les condicions pactades entre les Parts envers el Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa.

- Contracte subscrit en data 21 d'octubre de 2019 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [redacted] aquests darrers en la seva condició de titulars de la finca registral 3362 del Registre de la Propietat de Sitges. El contracte estableix la relació entre les Parts i la conformitat d'ambdues envers l'adjudicació que s'hi preveu, en el marc del Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa.

- Contracte subscrit en data 16 d'abril de 2020 entre: per una banda, la societat mercantil "PAT 1923, S.L.", representada per la [redacted] i, per una altra banda, la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.", representada pel [redacted] per una altra

banda. Per mitjà d'aquest contracte la mercantil "PAT 1923, S.L." es dona per assabentada de l'existència i contingut del Conveni urbanístic formalitzat per "TERRAMAR 1923, S.L." amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, donant la seva conformitat a la seva formalització i aprovació, i alliberant a "PAT 1923, S.L." de qualsevol obligació relativa a l'execució del projecte de referència i el seu cost.

- Contracte subscrit en data 31 de desembre de 2020 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [redacted] aquest darrer en la seva condició de propietari de la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges. En aquest contracte, entre d'altres qüestions, es manifesta la conformitat del [redacted] envers la proposta de reparcel·lació que es detalla i que és coincident amb la que ens ocupa.

- Contracte subscrit en data 10 de març de 2021 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [redacted] en representació de la societat "MIR POUS GIRONA, S.L.", en virtut del qual, entre d'altres qüestions i per a facilitar la gestió urbanística, es preveu la cessió de 2.606,22 m2s, per part d'aquesta darrera societat mercantil, a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, a canvi d'una compensació satisfeta directament per la societat promotora esmentada. Al seu torn, s'articula la constitució d'un dret de superfície sobre 5.331,31 m2s i per una durada de 99 anys, a favor de la societat promotora; més enllà d'altres diversos pactes complementaris, d'entre els que hi destaca la cancel·lació de la servitud de pas existent sobre les finques registrals 1.261 i 1.294 del Registre de la Propietat de Sitges.

- Contracte subscrit en data 14 de maig de 2021 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [redacted] (tots ells en el seu propi nom i representació), així com amb la [redacted] (en el seu propi nom i representació, i com a mandatària de la seva germana, [redacted] el qual regula diverses qüestions tendents a minimitzar l'impacte ambiental del projecte envers la casa coneguda com a "Can Bruguera"; així com a establir les compensacions per ocupacions de superfícies sobre les finques registrals 702, 9584 i 9581 del Registre de la Propietat de Sitges; preveure el tancament al pas públic del camí de Can Bruguera amb l'obertura d'un nou camí per a ús de vianants, ciclista o anàleg; més enllà de formalitzar l'arrendament de 112.168,8 m2 de sòls rústics; entre d'altres qüestions.

Tots els contractes esmentats, amb les addendes corresponents, s'adjunten per còpia (amb dades protegides anonimitzades) amb el present Projecte de Reparcel·lació.

# VI.- SISTEMES URBANÍSTICS EXTERNS VINCULATS AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA QUE S'OBTENEN EN VIRTUT DE LA PRESENT REPARCEL·LACIÓ I GENEREN INDEMNITZACIONS RECOLLIDES AL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL. ADDICIONALMENT, REFERÈNCIA A ACTUACIONS NECESSÀRIES, RECOLLIDES EN ELS INSTRUMENTS URBANÍSTICS D'ORDENACIÓ, RELACIONADES AMB CAMINS, SERVITUDS I OCUPACIONS EXTERNES A L'ÀMBIT DE GESTIÓ.

## *VI.1.- Introducció*

En el marc de l'actuació unitària que des d'un punt de vista de transformació urbanística del territori defineix la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar (MPPGOU) i el Pla Parcial corresponent, així com l'Actuació Específica en sòl no urbanitzable a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar -la qual fou aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès en sessió de 16 de juliol de 2021-, i des de l'òptica de l'ajust i ordenació de les condicions d'accessibilitat a l'àmbit, els esmentats instruments recullen la necessitat millorar la connectivitat del territori a través del manteniment de camins preexistents, així com de la creació de nous camins rurals que han d'esdevenir públics. El mateix succeeix amb un sistema hídric, la ubicació del qual es fa coincidir precisament amb la zona de desguàs corresponent.

Totes aquestes actuacions, relacionades bàsicament amb camins que es desvien o es creen de bell nou, tenen lloc en terrenys que el planejament classifica com a sòl no urbanitzable.

Des del punt de vista de la present reparcel·lació, aquestes actuacions no poden definir-se amb la voluntat que es portin a terme, en seva totalitat i extensió, en virtut del títol reparcel·latori, doncs aquest instrument de gestió urbanística té un abast limitat. Tanmateix, el Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa, d'acord amb el què disposen els articles 35.3 i 133.4 del RPUC, sí que esdevé un títol habilitant per a poder aconseguir la titularitat pública dels terrenys afectats de sistema que es troben fora de l'àmbit de gestió i que el planejament contempla com a sistemes externs però vinculats a l'àmbit.

Des d'aquesta òptica, el present Projecte defineix les operacions de segregació de terrenys ubicats fora del sector per tal de d'articular la cessió de les finques segregades a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes; establint, al seu torn, la indemnització que pertoqui satisfer per part del promotor del desenvolupament a favor de la persona o persones titulars del bé afectat.

Més enllà de l'anterior, el Projecte també identifica, si bé a títol informatiu, quines són les actuacions de caràcter patrimonial que l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes haurà d'executar en relació amb terrenys ubicats fora de l'àmbit d'actuació i que vagin més enllà de la seva obtenció pública. Es tracta, a mode d'exemple, d'identificar els expedients de desafectació de camins públics, els negocis jurídics de permuta de sòls que s'hauran de portar a terme així com els

expedients necessaris per a la formalització de servituds i pel pagament de les indemnitzacions corresponents per causa d'ocupacions temporals de sòl. En tot cas, respecte aquests darrers expedients, la informació aportada al present Projecte no eximirà a l'Administració actuant d'haver d'aprovar i publicar la corresponent relació dels béns i drets afectats, en el moment oportú.

### *VI.2.- Sistemes externs vinculats al polígon d'actuació urbanística, que s'obtenen per títol de reparcel·lació.*

Si bé el promotor del desenvolupament urbanístic (la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.") ha assolit diversos acords amb les persones propietàries dels sòls afectats de sistema urbanístic que resten ubicats fora del polígon d'actuació urbanística per tal de garantir la seva conformitat respecte a les actuacions que contempla el present Projecte de Reparcel·lació, els contractes assolits no recullen com a obligació la cessió directe dels sòls qualificats de sistema urbanístic que són externs al polígon d'actuació urbanística però vinculats al mateix; car l'obtenció d'aquests sòls es preveu, precisament, que es porti a terme en virtut de la pròpia reparcel·lació.

Convé aquí recordar allò que estableixen els articles 35.3 i 133.4 del RLUC, als quals anteriorment s'ha fet referència.

En concret, l'article 35 del Decret 305/2006 esmentat, disposa el següent:

> *"Article 35*
>
> *Inclusió o vinculació de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació*
>
> *35.1 El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat, resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i, en conseqüència, és part integrant del sector.*
>
> *35.2 El pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'ordenació urbanística municipal també poden, en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:*
>
> *a) Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.*
>
> *b) Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a*

*sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.*

*35.3* ***En els casos previstos en l'apartat 2 d'aquest article, els terrenys vinculats no formen part del sector ni del polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 d'aquest Reglament****.*

*35.4 La superfície dels terrenys que formin part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic inclosos en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no comptabilitza com a superfície de l'àmbit als efectes establerts en l'article 35.2 de la Llei d'urbanisme."*

I, al seu torn, l'article 133.4 del mateix Decret 305/2006, al que remet l'article 35.3 transcrit, estableix el següent:

*"133.4 En el cas de polígons d'actuació urbanística que, d'acord amb el què estableix l'article 35 d'aquest Reglament, tinguin vinculats terrenys destinats a sistemes amb una altra classificació de sòl, aquests terrenys no tenen la consideració de finca aportada i no donen dret a l'adjudicació d'aprofitament urbanístic, ni es pot computar la seva superfície als efectes de l'exercici de la iniciativa d'execució del planejament en les modalitats de compensació del sistema de reparcel·lació.* ***Aquests terrenys participen en la reparcel·lació als únics efectes de la determinació de la indemnització que correspon a llurs titulars i de fer efectiva llur cessió a l'administració****. Per a la determinació de la indemnització que correspon a les persones titulars d'aquests terrenys s'han d'aplicar els criteris de valoració establerts per la legislació aplicable atenent a la classificació del sòl. El pagament de la indemnització és a càrrec de la comunitat de reparcel·lació."*

Per tant, els sistemes urbanístics externs al polígon d'actuació urbanística però vinculats pel planejament a l'esmentat polígon, participen de la reparcel·lació únicament i exclusiva als efectes de la determinació de la indemnització corresponent i, al seu torn, per tal de fer efectiva la seva cessió a favor de l'Ajuntament.

En el cas que ens ocupa, els sistemes externs vinculats que s'obtenen en virtut d'aquest Projecte de Reparcel·lació són els següents:

| | | CÀRREGUES EXTERNES. FINQUES AFECTADES adquisició | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (PER FINCA) | | | | | | | | | | | |
| Localització | ID Nomeclatura ( plànols Annex IV i Annex V) i expedient patrimonia posterior | ID | TITULAR | notes internes ( amagar) | % Propietat | DADES REGISTRALS | | | | | Superficie (Font àmbit) | Superficie dins límit càrregues externes | |
| | | | | | | Superficie | nº finca | Volum | Llibre | Foli | | m²s* | % |
| Accés sud | Camí 002 | Hx1 | Propietari 6. | MIRS POUS GIRONA SL | 100,00% | 34.692,51 m²s | 1.294 | 1.699 | 397 | 35 | 34.333,10 m²s | 359,41 m²s | 2,19% |
| Accés sud | Camí 001 (T.M.Sitges) | IX1 | Propietari 6. | MIRS POUS GIRONA SL (Terme municipal Sitges) | 100,00% | 567.020,00 m²s | 1.261 | 1.667 | 513 | 123 | 564.773,17 m²s | 2.246,83 m²s | 13,67% |
| Accés Oest | Camí 003 | Bx1 | Propietari 1. | PAT 1923 SL. | 100,00% | 6.868,23 m²s | 1.013 | 2.102 | 569 | 39 | 6.712,31 m²s | 155,92 m²s | 0,95% |
| | Camí 004 | Cx1 | Propietari 2. | [redacted] | 100,00% | 918.984,14 m²s | 1.261 | 1.667 | 513 | 123 | 918.508,90 m²s | 475,24 m²s | 2,89% |
| Accés Nord | | D | Propietari 3. | [redacted] | 100,00% | 89.450,79 m²s | 12.201 | 1.202 | 194 | 40 | 89.140,39 m²s | 310,40 m²s | 1,89% |
| | Camí 006b | Dx1 | | | | | | | | | | 136,38 m²s | |
| | nou sistema hídric | Dx2 | | | | | | | | | | 174,02 m²s | |
| | | Jx | Propietari 7. | [redacted] | 100,00% | 124.478,00 m²s | 922 | 164 | 17 | 76 | 119.145,97 m²s | 5.332,03 m²s | 32,44% |
| | Camí 006b | Jx1 | | | | | | | | | | 1.425,23 m²s | |
| | Camí 006b+Camí 005a | Jx2 | | | | | | | | | | 3.284,52 m²s | |
| | Camí 005c | Jx3 | | | | | | | | | | 922,28 m²s | |
| | Camí 006a | Kx | Propietari 8. | [redacted] | 100,00% | 42.000,00 m²s | 9.583 | 1.080 | 163 | 32 | 40.544,49 m²s | 1.455,51 m²s | 8,86% |
| | | Lx | Propietari 8. | [redacted] | 100,00% | 267.766,00 m²s | 702 | 95 | 11 | 124 | 266.475,31 m²s | 1.290,69 m²s | 7,85% |
| | Camí 006a | Lx1 | | | | | | | | | | 703,38 m²s | |
| | Camí 005b | Lx2 | | | | | | | | | | 461,84 m²s | |
| | Camí 006a | Lx3 | | | | | | | | | | 67,94 m²s | |
| | Camí 007 | Lx4 | | | | | | | | | | 57,53 m²s | |
| | | Mx | Propietari 8. | [redacted] | 100,00% | 59.728,02 m²s | 9.584 | 1.080 | 163 | 36 | 57.840,51 m²s | 1.887,51 m²s | 11,48% |
| | Camí 006a | Mx1 | | | | | | | | | | 1.887,51 m²s | |

En aquest sentit, el present Projecte, en el seu Annex IV, descriu les finques en les que es troben els sistemes externs vinculats així com les operacions de segregació per tal d'obtenir les porcions de sòl, qualificats de sistema, que són objecte de cessió a l'Ajuntament. Aquestes finques s'identifiquen gràficament i en tot el Projecte, com: Hx1, Bx1, Cx1, D, Jx, Kx, Lx i Mx. De cadascuna d'aquestes finques, com s'ha indicat, se'n segreguen una o diverses porcions de sòl, segons el cas, amb atribució de llur titularitat a l'Ajuntament.

En alguns casos, les finques esmentades corresponen a les finques restants de les operacions prèvies de segregació que defineix el propi Projecte de Reparcel·lació, a fi i efecte de segregar els terrenys que s'aporten dins l'àmbit de gestió. Per aquest motiu, aquestes actuacions de segregació de sòls externs a l'àmbit de gestió per obtenir-ne la seva titularitat pública s'han de practicar registralment com a darreres actuacions.

D'entre les sol·licituds que es formulen al Registre de la Propietat en aquest mateix Projecte (capítol XIII) precisament s'hi troba, en darrer terme, la inscripció de les operacions de segregació de sistemes externs vinculats al polígon d'actuació urbanística i la seva inscripció, per cessió obligatòria, a l'Ajuntament.

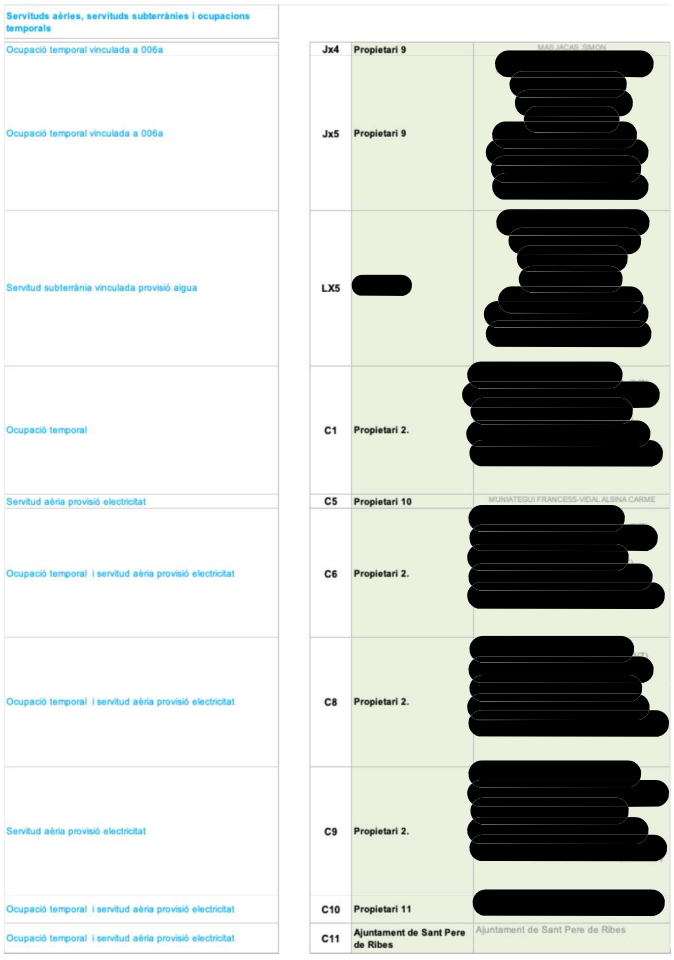
Per últim, el Projecte identifica també les indemnitzacions corresponents per causa de la cessió a l'Ajuntament dels sòls externs afectats de sistemes i vinculats al polígon d'actuació urbanística, recollint aquestes indemnitzacions en el propi Compte de Liquidació Provisional, amb obligació d'assumpció per part de la societat mercantil "Terramar 1923, S.L.".

### *VI.3.- A títol informatiu: actuacions administratives posteriors a l'obtenció pública dels sòls afectats de sistema per títol de reparcel·lació.*

Únicament a títol informatiu, s'aporta un document descriptiu de les actuacions de desafectació de camins que actualment són públics, així com de permuta de sòls per a obtenir els nous camins definits pel planejament (Annex IX).

També s'inclou la identificació de les servituds i ocupacions temporals fora de l`àmbit de gestió, que s'hauran de formalitzar per part de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes a compte del promotor del desenvolupament urbanístic, la societat "Terramar 1923, S.L.". La imposició d'aquestes servituds i ocupacions temporals no es pot portar a terme, fora de l'àmbit de gestió, en sòl no urbanitzable per títol de reparcel·lació, per la qual cosa s'actuarà mitjançant els expedients de constitució forçosa de servituds o, en el seu cas, d'expropiació, segons correspongui.

Aquestes servituds i ocupacions s'indiquen a títol informatiu, en el quadre 07, al final:



Pel que fa les actuacions de caràcter patrimonial (permutes de sòls), referents a camins externs a l'àmbit, l'Annex descriptiu IX en descriu les següents:

- A l'oest, la MPPGOU preveu la reserva de sòl necessari per garantir l'accés i la connexió entre el nou Parc de Ribera i equipament esportiu-lleure a l'aire lliure i els camins estructurants en sòl no urbanitzable que comuniquen amb el nucli de Ribes (camí empedrat del Carç) i amb la carretera BV-2113. La modificació preveu la consolidació de la connexió actual del camí del Carç des del Mas del Cars fins a la BV-2113 com a vial públic, consolidant la xarxa viaria rural i l'accés a l'equipament a través d'aquesta xarxa.

  Tanmateix a fi d'ordenar de forma coherent la mobilitat a l'entorn del Mas del Cards, és necessari articular el bescanvi del tram de camí privat nord-sud actualment utilitzat com a camí de pas pel reconegut amb caràcter públic que antigament vorejava la masia.

- Al nord, la MPPGO consolida un recorregut circular que garanteix la connectivitat del territori en direcció est-oest, entre la carrerada i la Riera de Ribes i garanteix l'accés a les masies existents. Es preveu la consolidació d'una reserva pública de sòl de nova creació amb una secció de 3,5m al límit de l'actuació per substituir els camins que actualment discorren dins l'àmbit de l'Actuació Específica. Es consolida així una via verda circular a través d'espais lliures, espais agrícoles i boscos, que ofereix un espai de passeig circular entorn l'àmbit.

  Aquesta via, amb un traçat independent de les vies principals, es caracteritzarà per ser un espai multi-ús amb prioritat per a l'ús no motoritzat, que s'ofereix com a espai d'ús per al lleure, per a l'educació, per a l'esport, per a la cultura i per a la salut en pro d'una millor qualitat de vida per als ciutadans de Sant Pere de Ribes i de Sitges.

  Es preveu la urbanització mínima de la plataforma amb materials permeables que es complementarà amb elements de senyalització vertical. En els trams que recuperen camins públics existents el camí circular mantindrà la secció actual amb arranja ment i senyalització.

- A nord de l'àmbit, fora de la MPPGO proposta però vinculat als objectius de la mateixa, es proposa el trasllat del traçat de l'actual camí de Can Bruguera, actualment inhabilitat per a l'ús públic, desplaçant-lo cap al límit sud de la finca del mateix nom, garantint així la connectivitat i una connexió de vora que garanteixi amb una topografia planera i posició privilegiada -al límit entre l'espai agrícola i l'espai forestal- la continuïtat del recorregut est-oest fins al nucli de Ribes.

En el quadre següent es diferencia cada actuació indicada (veure la columna intitulada "Procedència"):

| | PERMUTA DE CAMINS | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A extingir i permutar | | | | | | | | |
| Objectiu | ID | Superfície | Classificació | Qualificació | Referència cadastral | Polígon | Parcel·la | Propietari | Procedència |
| Camí a extingir i permutar | 004 Camí del Carç | 462,14 m² | Sòl no urbanitzable | SRP.4. Zona d'interès paisatgístic | 08231A015090060000LE | 15 | 9.006 | Públic. Aj. St Pere de Ribes | Bé públic |
| | 005a Camí de Can Baró | 1.149,80 m² | Sòl no urbanitzable | SRP.4. Zona d'interès paisatgístic i SRP.2. Zona d'interès natural | 08231A013090160000LD | 13 | 9.016 | Públic. Aj. St Pere de Ribes | Bé públic |
| | 005b i c Camí de Can Baró | 328,84 m² | Sòl no urbanitzable | SRP.3. Zona d'interès agrícola | 08231A013090160000LD | 13 | 9.016 | Públic. Aj. St Pere de Ribes | Bé públic |
| | 008 a Camí del Carç | 139,56 m² | Sòl no urbanitzable | SRP.4. Zona d'interès paisatgístic | 08231A034090080000LO | 34 | 9.008 | Públic. Aj. St Pere de Ribes | Bé públic |
| | 008 b Camí del Carç | 298,02 m² | Sòl no urbanitzable | SRP.4. Zona d'interès paisatgístic i SRP.3. | 08231A033090100000LI | 33 | 9.010 | Públic. Aj. St Pere de Ribes | Bé públic (**) |
| | 009 Camí de Can Bruguera | 2.572,00 m² | Sòl no urbanitzable | SRP.4. Zona d'interès paisatgístic i SRP.3. Zona d'interès agrícola | 08231A013090120000LM | 12 | 9.012 | Públic. Aj. St Pere de Ribes | Bé públic |
| Camí nova creació | 004 Nou Camí del Carç | 475,24 m² | Sòl no urbanitzable | B1. Sistema viari | Porció de terrenys dins de finca 08231A015000010000LT | 15 | 1 | Privat. [redacted] | Bé vinculat com a càrrega externa al PP17.2 |
| | 005a Nou Camí de Can Baró | 1.569,44 m² | Sòl no urbanitzable | B1. Sistema viari | Porció de terrenys dins de finca 08231A013000060000LB | 13 | 6 | Privat. [redacted] | Bé vinculat com a càrrega externa al PP17.2 |
| | 005c Nou Camí de Can Baró | 922,28 m² | Sòl no urbanitzable | B1. Sistema viari | Porció de terrenys dins de finca 08231A013000060000LB | 13 | 6 | Privat. [redacted] | Bé vinculat com a càrrega externa al PP17.2 |
| | 008 a Nou Camí del Carç | 109,19 m² | Sòl no urbanitzable | SRP.4. Zona d'interès paisatgístic | Porció de terrenys dins de finca 08231A014000200000LG | 14 | 20 | Privat. [redacted] | Bé a permutar en expedient patrimonial |
| | 008 b Nou Camí del Carç | 124,47 m² | Sòl no urbanitzable | SRP.4. Zona d'interès paisatgístic | Porció de terrenys dins de finca 08231A034000540000LD | 34 | 54 | Privat. [redacted] | Bé a permutar en expedient patrimonial |
| | 008 c Nou Camí del Carç | 205,20 m² | Sòl no urbanitzable | SRP.3. Zona d'interès agrícola | Porció de terrenys dins de finca 08231A033000230000LU | 33 | 23 | Privat. [redacted] | Bé a permutar en expedient patrimonial |
| | 009b Nou Camí de Can Bruguera (005b) | 461,84 m² | Sòl no urbanitzable | B1. Sistema viari | Porció de terrenys dins de finca 08231A013000030000LH | 13 | 3 | Privat. [redacted] | Bé vinculat com a càrrega externa al PP17.2 |
| | 009a Nou Camí de Can Bruguera (AE) | 1.801,88 m² | Sòl no urbanitzable | SRP.4. Zona d'interès paisatgístic,, SRP.3. Zona d'interès agrícola i SRP.2 Zona d'inetrès natural | Porció de terrenys dins de finca 08231A013000030000LH | 13 | 3 | Privat. [redacted] | Bé a permutar en expedient patrimonial |

* * Manca part delimitació al cadastre

La viabilitat de les permutes no correspón al tràmit de l'Actuació Específica donat que aquest és un document vinculat a una activitat complementària que es desenvolupa en el marc d'una MPPGO amb tràmit previ. Els camins objecte d'expedients patrimonials ho seran en el marc de les previsions de la MPPGO ja tramitada, i es detallen de forma concreta al projecte de reparcel·lació i urbanització vinculada a la mateixa. Aquests camins hauran de ser objecte d'un expedient patrimonial de permuta i és l'administració qui ho pot promoure.

Tal i com es detalla en pànols adjunts inclosos, el projecte de reparcel·lació detalla i preveu la necessitat de tramitar un expedient patrimonial de permuta pels trams de camins: camins 004, Camí del Carç i 005ab i c, Camí de Per coherència i en el mateix tràmit addicionalment es preveu també la permuta del camí 008 vinculat a la mateixa propietat.

Cal recordar respecte les actuacions abans esmentades que, de conformitat amb la legislació en matèria de patrimoni dels ens locals, l'alteració de la qualificació jurídica dels béns dels ens locals requereix d'un expedient en el qual s'acreditin l'oportunitat i la legalitat del canvi d'afectació. Aquest expedient l'haurà de resoldre el Ple de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, amb la informació pública prèvia de 15 dies, mitjançant un acord adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal dels seus membres, en el supòsit que comporti la desafectació de béns de domini públic o comunal (article 20 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals). No obstant l'anterior, s'entendrà efectuada automàticament l'afectació dels béns de domini públic per causa de l'aprovació definitiva de la

MPPGOU, tal i com estableix l'article 21.1, apartat a), del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, precitat.

L'alienació per permuta de béns patrimonials (un cop efectuada la desafectació com a béns de domini públic), requereix d'un expedient en el qual s'haurà d'acreditar la necessitat o conveniència d'efectuar-la i l'equivalència de valor entre els béns (article 47 del reiterat Decret 336/1988, de 17 d'octubre).

La finalitat, al cap i a la fi, d'aquestes actuacions de caràcter patrimonial és que l'àmbit que actualment ocupen passi a ser de titularitat privada incorporant-se a la finca que els envolta amb la corresponent desafecció i extinció de camí; i alhora siguin permutats pels trams de camins que esdevindran públics, de nova construcció, previstos com a càrrega externa al present Projecte, a excepció del tram 008a i 008b i també tram 009a i 009b, que seran objecte de la corresponent desafectació i permuta.

# VII.- CONSIDERACIONS EN RELACIÓ AMB LES FINQUES APORTADES

Com s'ha indicat prèviament, l'àmbit reparcel·lable del present document es correspon amb el polígon únic delimitat per la "Modificació Puntual de Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar".

La superfície del polígon tal i com s'ha descrit prèviament, segons topografia, és 534.762,74 m², lleugerament diferent de la indicada pel planejament que és de 534.586,58 m²; és a dir 176,16 m² superior.

L'àmbit es troba a la part central del límit sud del municipi de Sant Pere de Ribes, a tocar de la riera de Ribes, just al límit de terme amb Sitges i a prop de les urbanitzacions de "Minivilles" i "Rocamar".

## *VII.1.- Operacions prèvies de segregació*

Algunes finques aportades només estan incloses parcialment dins l'àmbit de gestió, motiu pel qual s'ha procedit a practicar les operacions prèvies de segregació en l'apartat corresponent a "Finques aportades" i a cavall de la descripció de cadascuna d'elles.

Aquestes segregacions prèvies es realitzen d'acord amb el que preveu l'article 244 b) del RLUC, resultant innecessària la prèvia llicència de parcel·lació, i sense que hi tingui incidència la superfície que quedi fora de l'àmbit, tant si compleix o no parcel·la mínima o la unitat mínima prevista en la legislació sectorial, o en el mateix PGOU.

S'ha formulat la corresponent sol·licitud d'inscripció d'aquestes actuacions prèvies, al Registre de la Propietat corresponent.

## *VII.2.- Superfícies reals*

D'acord amb el que estableix l'article 132.2 del RLUC, el Projecte de reparcel·lació considera la realitat física com la superfície real aportada, en base a la qual establir el dret inicial de cada propietari.

En aquest sentit, i d'acord amb l'article 8 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, que va aprovar el Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació implicarà la rectificació de les cabudes i, en el seu cas, dels llindars que consten actualment en el Registre de la Propietat.

En termes generals no hi ha diferències importants, llevat algunes excepcions, entre la superfície de les finques segons la Modificació del PGOU i el Projecte de reparcel·lació. No obstant, sí que existeixen diferències entre les superfícies registrals i reals de cada finca, donant-se majors cabudes.

L'amidament de cada finca aportada s'ha realitzat a partir de la concreció prèvia dels seus límits sobre la cartografia topogràfica més recent disponible, tenint present les finques veïnes, i realitzant la constatació de llindars o punts fixes *in situ*. Aquest procediment s'ha recolzat, en la mesura que ha estat possible, en la informació proveïda per alguns propietaris sobre els límits de les seves respectives finques, i la que ha posat a disposició la pròpia administració actuant, en especial pel que fa a les superfícies dels camins i finques municipals.

### *VII.3.- Càrregues*

Aquelles càrregues que siguin compatibles amb el Planejament, afectaran a les finques de resultat que siguin adjudicades al mateix titular, trasllat que es realitza per subrogació real.

### *VII.4.- Quadre resum de les finques aportades*

Les finques aportades a l'àmbit de gestió s'identifiquen en el Projecte que ens ocupa amb les lletres A, B, C, D, E, F, G i H, les quals pertanyen a un total de cinc (5) persones propietàries diferents. A més, s'aporten també a l'àmbit de gestió dos (2) porcions de sòl de sistema hídric, titularitat de l'Agència Catalana de l'Aigua, així com tres (3) porcions de sòl corresponents a camins.

En el següent quadre es mostra la relació a les finques aportades a l'àmbit de gestió, tot indicant les dades bàsiques de cada finca, així com la superfície de cadascuna d'elles aportada a l'àmbit (amb expressió de la superfície restant dels processos de segregació prèvia, que queden fora de l'àmbit, en els casos en què així succeeix) i el percentatge que cada finca aportada representa, en quan a llur superfície, respecte la superfície total del polígon:

**FINQUES APORTADES. POLÍGON PP1. AUTÒDROM**

**ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (PER FINCA)**

| ID | | TITULAR | Identificació propietaris | % Propietat | DADES REGISTRALS | | | | | Superfície (fora àmbit) segons topogràfic real | ID finca restant | Superfície dins polígon | | DADES TOPOGRÀFIQUES | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Superfície | nº finca | Volum | Llibre | Foli | | | m²s* | % | Superfície topogràfica limit finca | Topo vs Registre |
| A | A | Propietari 1. | PAT 1923 SL. | 100,00% | 296.755,90 m²s | 749 | 2.102 | 569 | 41 | | | 307.591,40 m²s | 57,519% | 311.175,27 m²s | 14.419,37 |
| | A1 | | | | | | | | | 3.583,87 m²s | A1 | | 0,000% | 3.583,87 m²s | |
| B | B | Propietari 1. | PAT 1923 SL. | 100,00% | 59.087,00 m²s | 1.013 | 2.102 | 569 | 39 | | | 71.423,44 m²s | 13,356% | 78.291,67 m²s | 19.204,67 |
| | B1 | | | | | | | | | 6.868,23 m²s | B1 | | 0,000% | 6.877,47 m²s | |
| C | C | Propietari 2. | [redacted] | 100,00% | 1.005.067,57 m²s | 3.362 | 438** | 57 | 186 | | | 60.074,32 m²s | 11,234% | 979.058,46 m²s | -26.009,11 |
| | C1_C21 | | | | | | | | | 918.984,14 m²s | C1_C30 | | | | |
| | C1 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 6.488,58 m²s | |
| | C2 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 26.288,54 m²s | |
| | C3 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 15.116,74 m²s | |
| | C4 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 55.266,49 m²s | |
| | C5 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 6.572,47 m²s | |
| | C6 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 1.133,33 m²s | |
| | C7 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 10.047,80 m²s | |
| | C8 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 2.801,92 m²s | |
| | C9 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 22.826,55 m²s | |
| | C10 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 10.824,35 m²s | |
| | C11 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 25.643,27 m²s | |
| | C12 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 19.703,46 m²s | |
| | C13 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 45.462,29 m²s | |
| | C14 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 107.405,34 m²s | |
| | C15 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 64.934,66 m²s | |
| | C16 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 1.709,31 m²s | |
| | C17 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 66.559,15 m²s | |
| | C18 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 3.801,20 m²s | |
| | C19 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 248.177,06 m²s | |
| | C20 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 3.492,15 m²s | |
| | C21 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 51.784,87 m²s | |
| | C22 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 2.975,67 m²s | |
| | C23 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 710,82 m²s | |
| | C24 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 2.144,23 m²s | |
| | C25 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 4.268,19 m²s | |
| | C26 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 84.204,80 m²s | |
| | C27 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 8.455,91 m²s | |
| | C28 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 6.876,23 m²s | |
| | C29 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 714,53 m²s | |
| | C30 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 11.743,21 m²s | |
| D | D | Propietari 3. | [redacted] | 100,00% | 120.624,00 m²s | 12.201 | 1.202 | 194 | 40 | | | 32.632,88 m²s | 7,055% | 127.179,02 m²s | 6.555,02 |
| | D' | | | | | | | | | | | 5.095,35 m²s | | | |
| | D1_D3 | | | | | | | | | 89.450,70 m²s | D1_D3 | | | | |
| | D1 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 18.661,42 m²s | |
| | D2 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 69.852,67 m²s | |
| | D3 | | | | | | | | | | | | 0,000% | 1.897,45 m²s | |
| E | E | Propietari 4. | [redacted] | 100,00% | 48.541,50 m²s | 1.012 | 1.353 | 261 | 125 | 0,00 m²s | | 52.662,84 m²s | 9,848% | 52.662,84 m²s | 4.121,34 |
| F | F | Propietari 5. | Ajuntament de Sant Pere de Ribes | 100,00% | 643,60 m²s | 25.452 | 1.935 | 506 | 64 | 0,00 m²s | | 510,57 m²s | 0,095% | 510,57 m²s | -133,03 |
| G | G | Propietari 5. | Ajuntament de Sant Pere de Ribes | 100,00% | 29,88 m²s | 25.451 | 1.935 | 506 | 61 | 0,00 m²s | | 36,32 m²s | 0,007% | 36,32 m²s | 6,44 |
| H | H | Propietari 5. | Ajuntament de Sant Pere de Ribes | 100,00% | 804,33 m²s | 8.658 | 147 | 16 | 225 | 0,00 m²s | | 312,77 m²s | 0,058% | 312,77 m²s | -491,56 |
| | | *Sistema hídric (ACA) 01* | *Agència Catalana de l'Aigua* | | *780,83 m²s* | | | | | | | *780,83 m²s* | 0,146% | | |
| | | *Sistema hídric (ACA) 02* | *Agència Catalana de l'Aigua* | | *358,75 m²s* | | | | | | | *358,75 m²s* | 0,067% | | |
| | | *Camí 01* | *Ajuntament de Sant Pere de Ribes* | | | | | | | | | *1.971,67 m²s* | 0,369% | | |
| | | *Camí 02* | *Ajuntament de Sant Pere de Ribes* | | | 25.452 | | | | | | *631,40 m²s* | 0,118% | | |
| | | *Camí 03* | *Ajuntament de Sant Pere de Ribes* | | | | | | | | | *680,20 m²s* | 0,127% | | |
| | | | | | 1.532.334,61 m²s | | | | | 1.018.887,03 m²s | | 534.762,74 m²s | 100,000% | | |

*segons topogràfic

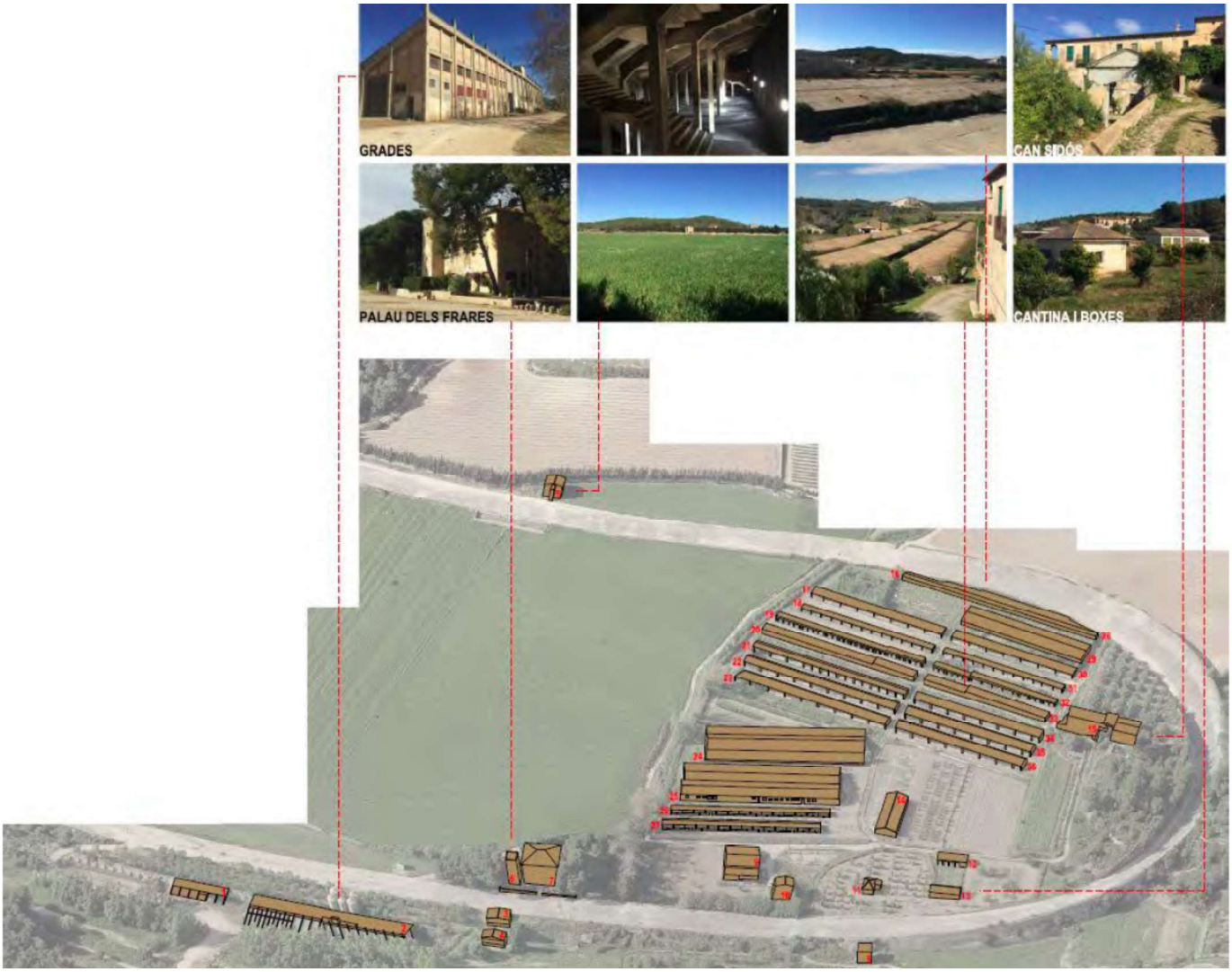
**part inscrit en volum 438, llibre 57, foli 186 i part en volum 1178, llibre 433, foli 211

## *VII.5.- Construccions preexistents en l'àmbit.*

Tal i com exposa la Memòria informativa de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, dins aquest àmbit s'hi troben, majoritàriament, construccions dedicades a l'explotació agrícola i ramadera, així com algunes edificacions residencials i no residencials, incloses en el Catàleg del Patrimoni.

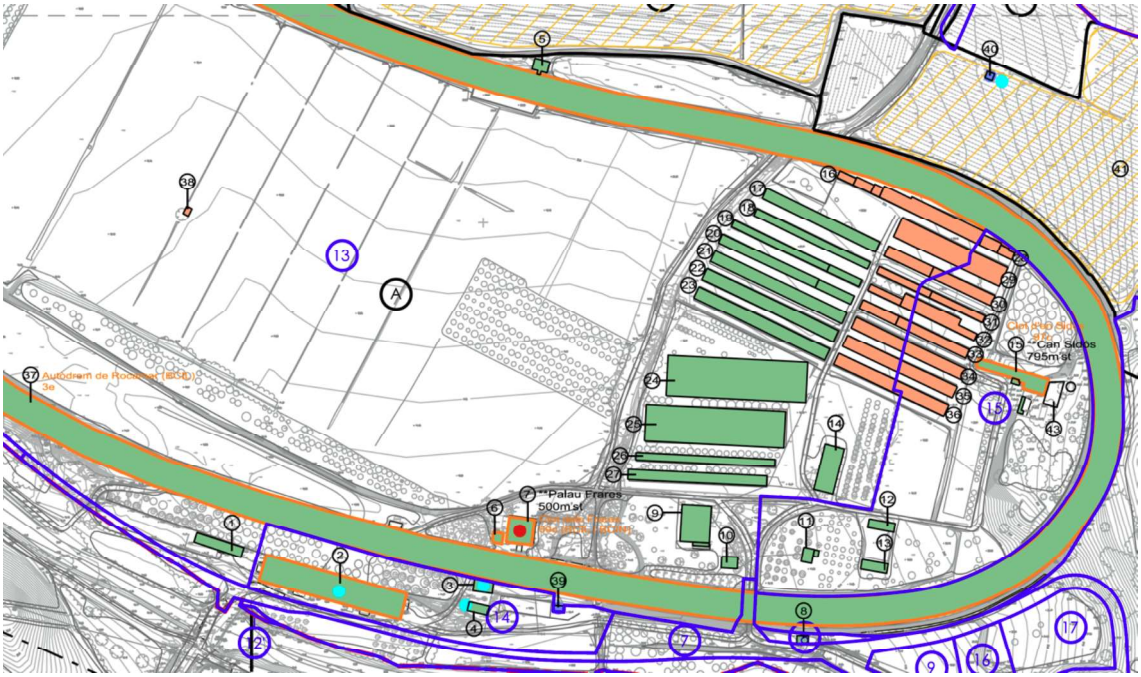
Concretament hi ha un total de 18,6 64 m2 de sostre existent dintre de l'àmbit de la modificació. 3.647m2 amb algun valor, estigui catalogat o no, i 15.017,69m2 de sostre a desmantellar (atesa la seva incompatibilitat amb el planejament).

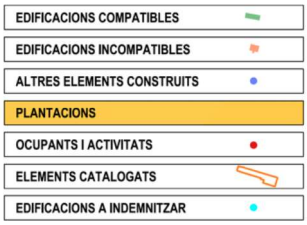
Les edificacions de l'àmbit objecte d'estudi es resumeixen en el següent esquema:




Al seu torn, en el plànol que s'acompanya amb el present Projecte de Reparcel·lació com a ANNEX III_Identificació drets (escala A3: 1/6.000), s'identifiquen amb rigor i claredat cadascuna de les esmentades edificacions preexistents, indicant-se aquelles que són compatibles amb les determinacions del planejament i es poden mantenir, d'aquelles que no ho són i s'han d'enderrocar.

S'adjunta aquí una imatge ampliada del plànol esmentat, per a visualitzar aquestes edificacions preexistents en l'àmbit:




Així mateix, en el document ANNEX III_Identificació drets_Descripció (escala A3: 1/6.000), s'aporta el llistat de construccions preexistents en l'àmbit, amb diverses especificacions al respecte, tot indicant també quines d'aquestes construccions són compatibles amb el planejament i quines d'elles no ho són:

nternes

| ID Finca | Núm | Descripció | Sostre existent | Ús actual |
|---|---|---|---|---|
| **NCOMPATIBLES** | | | | |
| **:dificacions** | | | | |
| A | 16 | Granja | 292,00 m2st | Runa |
| A | 28 | Granja | 580,00 m2st | Runa |
| A | 29 | Granja | 926,00 m2st | Runa |
| A | 30 | Granja | 494,00 m2st | Runa |
| A | 31 | Granja | 321,00 m2st | Runa |
| A | 32 | Granja | 471,00 m2st | Runa |
| A | 33 | Granja | 425,00 m2st | Runa |
| A | 34 | Granja | 558,00 m2st | Runa |
| A | 35 | Granja | 574,00 m2st | Runa |
| A | 36 | Granja | 573,00 m2st | Runa |
| **'lantacions i cultius en curs** | | | | |
| E | 41 | Pèrdua cultius en curs | 20.555,90 m²s | Conreu actiu |
| D | 42 | Perdua cultius en curs | 28.412,00 m²s | Conreu actiu |
| **)cupants i activitats** | | | | |
| A | 4 | Habitatge | | |
| A | 7 | Habitatge | | |
| A | 15 | Habitatge | | |
| A | | Activitat. Terramar 1923. | | |
| C | | Activitat. Club Aeromoledlístic els Cards. | | |

Internes

| ID Finca | Núm | Descripció | Sostre existent | Ús actual |
|---|---|---|---|---|
| **COMPATIBLES** | | | | |
| **Edificacions** | | | | |
| A | 1 | Edifici gardes 1 | 188,00 m2st | Sense ús |
| A | 5 | Torre Nord | 68,00 m2st | Sense ús |
| A | 6 | Torre de Guaita. Oficina Gran Prix | 90,00 m2st | Sense ús |
| A | 7 | Palau dels Frares*.(69c)Oficina Gran Prix | 500,00 m2st | atge ( empadronat) |
| A | 9 | Edifici hivernacle | 421,00 m2st | Runa |
| A | 10 | Casa Colons | 175,00 m2st | Sense ús |
| A | 11 | Cantina | 58,00 m2st | Sense ús |
| A | 12 | Boxes 1 | 93,00 m2st | Magatzem |
| A | 13 | Boxes 2 | 96,00 m2st | Magatzem |
| A | 14 | Edifici Champion. Fabrica Champions | 350,00 m2st | Magatzem |
| A | 15 | Clot d'en Sidós* (97c) | 795,00 m2st | 2 Habitatges |
| A | 17 | Granja | 538,00 m2st | Runa |
| A | 18 | Granja | 362,00 m2st | Runa |
| A | 19 | Granja | 394,00 m2st | Runa |
| A | 20 | Granja | 528,00 m2st | Runa |
| A | 21 | Granja | 666,00 m2st | Runa |
| A | 22 | Granja | 687,00 m2st | Runa |
| A | 23 | Granja | 685,00 m2st | Runa |
| A | 24 | Nau 24 | 2160,00 m2st | Runa |
| A | 25 | Nau descoberta | 1953,00 m2st | Runa |
| A | 26 | Granja | 388,00 m2st | Runa |
| A | 27 | Granja | 543,00 m2st | Runa |
| A | 37 | Pista | 36.542,85 m²st | Sense ús/Runa |
| A | 38 | Cobert | 18,12 m2st | Sense ús |
| A | 39 | Cobert | 25,57 m2st | Sense ús |
| E | 40 | Cobert | 25,57 m2st | Sense ús |
| **Altres elements construits** | | | | |
| A | 39 | Pou (règim d'explotació teòrica de 1.152 r | 25,57 m2st | |
| A | 43 | Basses-Murs | 156,00 m²s | Runa |
| **Altres. Usdefruit temporal** | | | | |
| A | 15 | Clot d'en Sidós* (97c) | 795,00 m2st | 2 Habitatges |
| A | 12.4B | Sòl improductiu | 25.597,87 m²s | |
| **COMPATIBLES AMB CANVI DE PROPIETAT** | | | | |
| **Edificacions** | | | | |
| A | 2 | Edifici gardes 2 | 1479,00 m2st | Magatzem |
| A | 3 | Edificació menor 1 | 93,00 m2st | Sense ús |
| A | 4 | Edifici de l'Holandés | 73,00 m2st | Magatzem. Adm |
| A | 8 | ET | 26,00 m2st | Serveis tècnics |
| **Altres elements construits** | | | | |
| E | 40 | Pou (règim d'explotació teòrica de 864 m3/dia) | 25,57 m2st | |

Cal destacar, d'entre totes les preexistències en l'àmbit de referència, l'antiga pista automobilística de l'Autòdrom de Terramar (inclosa dins la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte), així com la masia "Palau dels Frares" o "Clot dels Frares" (inclosa fins la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte) i la masia "Clot d'en Sidós" (inclosa dins la finca resultant "15" del Projecte). Totes aquestes construccions es troben catalogades i protegides, des d'un punt de vista patrimonial. A més, les masies han estat destinades, de temps ençà, per l'ús d'habitatge, podent mantenir aquest ús d'habitatge mentre no siguin destinades a d'altres usos previstos en el planejament urbanístic d'aplicació.

Per últim, cal indicar també que a la descripció de la finca resultant "13-Entitat 1" es fa referència a l'existència d'un cobert de 25,57 m2st amb un pou. La inclusió d'aquest cobert i el pou dins la finca referida, a la qual serveix, esdevé una adaptació tècnica de detall en la concreció de la delimitació de la zonificació que només afecta a l'element tècnic del pou i el cobert que l'allotja, la qual s'empara en allò que estableix l'article 4.4 del RPUC.

# VIII.- CRITERIS ADOPTATS RESPECTE LES APORTACIONS

## *VIII.1.- Criteris de valoració de les finques aportades*

Tal i com ja s'ha fet esment, i d'acord amb el que estableix l'article 133.1 del RLU, que desenvolupa l'article 126.1 del TRLUCC, en aquest projecte de reparcel·lació el dret inicial de les persones propietàries és proporcional a la superfície real i mesurada de les finques originàries respectives en el moment de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

El coeficient inicial corresponent a la superfície aportada per cada finca és la quota que determinarà els drets d'aprofitament urbanístic o unitats de valor, corresponent al valor a adjudicar. Aquest criteri fixat anteriorment es justifica en virtut de l'article 144.c del RLUC.

Dit l'anterior, el criteri de valoració de les finques aportades ha estat simplement la seva proporció o percentatge respecte la superfície total de l'àmbit. Aquest percentatge, obtingut sobre l'amidament de cada finca aportada, estableix el dret inicial de la propietat.

## *VIII.2.- Criteris de valoració de les finques adjudicades*

Amb caràcter previ cal indicar que, com a document independent, s'adjunta com a ANNEX II amb aquest Projecte el resum justificatiu del "Càlcul dels valors de repercussió", amb el que, al seu torn i en el mateix document, s'hi acompanyen quatre documents complementaris. Aquest document té com a objectiu determinar els valors de repercussió (en €/m2 de sostre) per a cadascun dels usos previstos en l'àmbit, tot mantenint els criteris bàsics emprats en l'Estudi Econòmic i Financer que s'acompanyà amb la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, abans referit.

### *VIII.2.1.- Procediment*

D'acord amb el planejament vigent a l'àmbit, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector lliure de càrregues i gravàmens i urbanitzat; en conseqüència, els propietaris tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic.

S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat i/o densitat dels usos que assigni al sòl el planejament d'aplicació. Per determinar l'aprofitament urbanístic no s'han de tenir en compte l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics. El procediment per ponderar l'aprofitament urbanístic ve determinat a l'article 37.5 del TRLUC.

Atès que l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat per a cadascuna. Els valors homogeneïtzats a que es refereix l'apartat anterior han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització. L'anterior ponderació té una definició més precisa a l'article 36.2 del RLUC: "s'establiran coeficients d'homogeneïtzació que, de manera justificada, expressin les diferències de valor de l'ús i de la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos i les intensitats de la resta. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat".

*VIII.2.2.- Criteris de valoració de l'aprofitament urbanístic: referència al Reglament de Valoracions de la Llei estatal del sòl*

Conforme a la finalitat de la valoració, és aplicable el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre de 2011, pel qual s'aprova el *Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo*. Aquest Reglament, que desenvolupa el text refós de la Llei del Sòl Estatal en quant a "la valoració immobiliària", recull els mètodes i tècniques de valoració a aplicar en els supòsits contemplats en l'article 21.1 del Text Refós de la Llei de Sòl, tot això sense perjudici del que puguin establir altres legislacions especials i les seves normes de desenvolupament.

L'art. 34 del text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana, estableix:

> *"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*
>
> *a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
>
> *b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
>
> *c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
>
> *d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública. "*

D'altra banda, l'art. 19 del capítol IV del Reglament de Valoracions, determina que per a la valoració del sòl urbanitzat no edificat serà aplicable l'art.22, el qual diu el següent:

> *"Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

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

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

*Siendo:*

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

*Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

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

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

*Siendo:*

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

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

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

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con*

*escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

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

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

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

*3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

*Siendo:*

*VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros*

*TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*

*PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*

*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

*4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro."*

Com es desprèn de la fórmula establerta pel Reglament de Valoracions estatal, el valor residual del sòl urbanitzat es calcula a partir del valor de venda de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable. Per tant, aquest valor en última instància es basa en un estudi de mercat estadísticament significatiu.

Però més endavant, l'art. 27 estableix el següent:

*"Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*

*1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*

*2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento."*

Per tant, tal com i com preveu l'article 27 per a la valoració de les finques resultants es plantegen dues possibilitats: aplicar el sistema del valor residual del sòl (establert en l'art. 22 del mateix Reglament), o el que acordin i subscriguin la totalitat dels propietaris.

*VIII.2.3.- Càlcul de valors de repercussió: introducció*

El càlcul dels valors de repercussió manté els criteris emprats al document d'Estudi Econòmic i Financer que acompanya la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbans de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar.

En base als criteris definits i validats en aquest document, el present Projecte de Reparcel·lació actualitza els valors del producte immobiliari i les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari i ajusta de forma justificada algun dels criteris de concreció de l'aprofitament urbanístic dels diferents usos.

S'ha usat la metodologia i formulació establerta al *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* i el Reglament que el desenvolupa, *el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*

S'adjunta el document integrant del càlcul dels valors de repercussió, amb els documents complementaris corresponents incorporats al mateix document, com a ANNEX II al present Projecte de Reparcel·lació.

*VIII.2.3.1.- Càlcul del valor residual estàtic*

Pel càlcul dels valors de repercussió, s'empra el mètode residual estàtic establert al *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo,* abans citat, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per $m^2$ construït.

Per poder aplicar el mètode residual, cal determinar, en primer terme, el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari finalitzat per tal de, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic.

L'Estudi Econòmic i Financer que acompanya la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar, al qual s'ha fet referència anteriorment, preveu vuit usos diferenciats dins l'àmbit del Pla Parcial d'ordenació (integrat en la pròpia Modificació del planejament general). No obstant, atesa l'admissibilitat real dels diferents usos dins l'àmbit i aprofitaments urbanístics vinculats, a efectes de valoració s'han agrupat en tres grans grups; utilitzant el valor major en el cas de l'ús terciari (terciari-oficines) sense adequació als diferents usos de forma concreta. Aquests grups són: ús terciari – oficines, ús hoteler i ús eqüestre i es vinculen al sostre atenent a l'ús principal previst per a cadascún del àmbits per la normativa. A partir d'aquests grans grups, s'han obtingut els valors de mercat associats a cadascun d'ells.

Per a cadascun dels tres grans grups, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions. Així mateix, i seguint el mateix criteri, també s'han adequat els costos de construcció de cada tipus d'edificació d'ús terciari a la seva casuística particular.

Cal indicar que per al darrer ús, l'eqüestre, atès que no existeixen al mercat ofertes semblants i davant la impossibilitat d'obtenir el valor de repercussió a partir de la capitalització de rendes d'una activitat que se'n desconeixen totalment les seves hipotètiques rendes futures (al tractar-se d'una activitat innovadora), l'Estudi Econòmic i financer ha optat per assimilar aquest ús eqüestre a usos coneguts. Aquesta assimilació s'ajusta en el Projecte de Reparcel·lació atenent a les característiques i polivalència dels espais interiors.

Així mateix, i referit també a l'ús eqüestre, cal indicar que aquest disposa d'una gran superfície de sòl lliure privat que també cal urbanitzar. Per tenir en consideració aquest cost, i atenent a que no es disposava del seu valor, s'havia optat per compensar-lo no incrementant els valors en venda obtinguts per comparació de naus industrials. És a dir, es pressuposava que l'activitat eqüestre aportava un valor afegit respecte a l'ús de nau industrial que s'havia tingut en compte per a obtenir el seu valor de mercat. Tot i això, aquest valor afegit no s'havia tingut en consideració per compensar els (possibles) alts costos d'urbanització interior de la zona eqüestre que van associats al possible desenvolupament de l'activitat.

Compartint l'argumentari previ, en fase de reparcel·lació i atesos els usos admissibles en aquests àmbits, es manté el criteri de base però es considera excessiva la simplificació a l'ús d'una nau industrial genèrica (atesa la tipologia constructiva, el seu volum construït, l'ús polivalent possible al seu interior, etc.) utilitzada a la fase prèvia, i s'estima més adequat per a la obtenció de l'ús eqüestre utilitzar un valor promig entre l'ús d'una nau industrial genèrica i l'ús ús terciari – oficines.

*VIII.2.3.2.- Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda*

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels tres grans grups de base: ús terciari – oficines, ús hoteler i ús eqüestre.

*Mètode i passos per obtenir el valor en venda*

L'anàlisi de mercat es porta a terme amb la l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Aquests coeficients són l'anomenat coeficient de negociació i el coeficient per passar de superfície construïda a superfície construïda amb elements comuns.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades.

*Anàlisi de mercat: Ús terciari – oficines*

El producte immobiliari que es preveu es correspon amb oficines ubicades en edificis íntegrament destinats a oficines.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

| num | IMMOBILIARIA | POBLACIÓ | ADREÇA | SUPERFÍCIE | PREU | PREU/M2 | ED. OFICINES | SUPERFÍCIE (200m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Capolra | Castelldefels | Polígon Camí Ral. | 93,00 | 199.000,00 | 2.139,78 | Sí | <200m2 |
| 02 | Particular | Castelldefels | C/Pintor Serra Santa, 21 | 90,00 | 180.000,00 | 2.000,00 | Sí | <200m2 |
| 03 | Particular | Castelldefels | c/Juan de la Cierva 48 | 90,00 | 90.000,00 | 1.000,00 | Sí | <200m2 |
| 04 | Llars.net | Vilanova i la Geltrú | C/ Recreo | 221,00 | 377.200,00 | 1.706,79 | No | >200m2 |
| 05 | Aticnou | Vilanova i la Geltrú | Av/ Francesc Macià 8 | 108,00 | 145.000,00 | 1.342,59 | No | <200m2 |
| 06 | Aticnou | Vilanova i la Geltrú | Av/ Francesc Macià 8 | 108,00 | 145.000,00 | 1.342,59 | No | <200m2 |
| 07 | Aticnou | Vilanova i la Geltrú | Av/ Francesc Macià 8 | 108,00 | 145.000,00 | 1.342,59 | No | <200m2 |
| 08 | Fincas Siglo XXI | Vilanova i la Geltrú | Cenrevila | 123,00 | 145.000,00 | 1.178,86 | No | <200m2 |
| 09 | Fincas Siglo XXI | Vilanova i la Geltrú | Cenrevila | 120,00 | 148.000,00 | 1.233,33 | No | <200m2 |
| 10 | Particular | Sitges | Camí dels Capellans 89 | 52,00 | 120.000,00 | 2.307,69 | No | <200m2 |
| 11 | Escoge | Castelldefels | Gran Via del Mar-Zona Uni | 955,00 | 1.500.000,00 | 1.570,68 | No | >200m2 |
| 12 | Habitan | Castelldefels | Granvia Mar | 838,00 | 1.050.000,00 | 1.252,98 | Si | >200m2 |
| 13 | Llars.net | Vilanova i la Geltrú | Ronda Europa 60 | 1339,00 | 2.090.500,00 | 1.561,24 | Si | >200m2 |
| 14 | Fincas Siglo XXI | Vilanova i la Geltrú | Centrevila | 131,00 | 160.000,00 | 1.221,37 | No | <200m2 |
| 15 | Alemany real state | Vilanova i la Geltrú | C/Olérdola | 99,00 | 140.000,00 | 1.414,14 | No | <200m2 |

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets.

Els coeficients d'homogeneïtzació són els següents:

- Edifici d'oficines: Referit a si la mostra es troba en un edifici destinat íntegrament a oficines. Es preveu que les oficines de l'estudi estiguin en edificis destinats únicament a oficines i altres usos vinculats a les oficines. Si la mostra no s'ubica en un edifici d'oficines, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Si la mostra si que s'ubica en un edifici d'oficines, se li aplicarà un coeficient de 1,00. S'entén que les oficines ubicades en un edifici íntegrament destinat a quest ús tenen més valor atesa la imatge de l'edifici, etc.

- Superfície: Es considera com a valor mitjà, oficines de 200 m2. Per a mostres amb una superfície entre 150 i 250 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Per a mostres amb una superfície inferior a 150 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Per a mostres amb una superfície superior a 250 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,90.

- Població. Atès que s'han obtingut mostres de diferents municipis de l'entorn, per tal de tenir en consideració les diferències de preus entre municipis s'han usat els valors de les ponències cadastrals. S'ha considerat que l'emplaçament de les oficines de l'estudi són assimilables a la mitjana de les zones contigües a l'autòdrom del

municipi de Sitges. Per als municipis de Castelldefels i Vilanova dels Vallès, s'ha considerat el valor mitjà de cadascun dels municipis. A partir, d'aquests valors, s'obtenen els corresponents coeficients: Vilanova, 1,02; Castelldefels, 1,14. El document 2 és un recull de dades de les ponències cadastrals.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

| num | IMMOBILIARIA | POBLACIÓ | ADREÇA | SUPERFÍCIE | PREU | PREU/M2 | POBLACIÓ (PONENCIA) | ED. OFICINES | SUEPRFÍCIE(200M2) | TOTAL COEF. | V.HOMO. (€/M2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Capoira | Castelldefels | Polígon Camí Ral. | 93,00 | 199.000,00 | 2.139,78 | 1,14 | 1,00 | 1,10 | 1,25 | 2.683,29 |
| 02 | Particular | Castelldefels | C/Pintor Serra Santa, 21 | 90,00 | 180.000,00 | 2.000,00 | 1,14 | 1,00 | 1,10 | 1,25 | 2.508,00 |
| 03 | Particular | Castelldefels | c/Juan de la Cierva 48 | 90,00 | 90.000,00 | 1.000,00 | 1,14 | 1,00 | 1,10 | 1,25 | 1.254,00 |
| 04 | Llars.net | Vilanova i la Geltrú | C/ Recreo | 221,00 | 377.200,00 | 1.706,79 | 1,02 | 1,10 | 1,00 | 1,12 | 1.915,02 |
| 05 | Aticnou | Vilanova i la Geltrú | Av/ Francesc Macià 8 | 108,00 | 145.000,00 | 1.342,59 | 1,02 | 1,10 | 1,10 | 1,23 | 1.657,03 |
| 06 | Aticnou | Vilanova i la Geltrú | Av/ Francesc Macià 8 | 108,00 | 145.000,00 | 1.342,59 | 1,02 | 1,10 | 1,10 | 1,23 | 1.657,03 |
| 07 | Aticnou | Vilanova i la Geltrú | Av/ Francesc Macià 8 | 108,00 | 145.000,00 | 1.342,59 | 1,02 | 1,10 | 1,10 | 1,23 | 1.657,03 |
| 08 | Fincas Siglo XXI | Vilanova i la Geltrú | Cenrevila | 123,00 | 145.000,00 | 1.178,86 | 1,02 | 1,10 | 1,10 | 1,23 | 1.454,95 |
| 09 | Fincas Siglo XXI | Vilanova i la Geltrú | Cenrevila | 120,00 | 148.000,00 | 1.233,33 | 1,02 | 1,10 | 1,10 | 1,23 | 1.522,18 |
| 10 | Particular | Sitges | Camí dels Capellans 89 | 52,00 | 120.000,00 | 2.307,69 | 1,02 | 1,10 | 1,10 | 1,23 | 2.848,15 |
| 11 | Escoge | Castelldefels | Gran Via del Mar-Zona Uni | 955,00 | 1.500.000,00 | 1.570,68 | 1,14 | 1,10 | 1,00 | 1,25 | 1.969,63 |
| 12 | Habitan | Castelldefels | Granvia Mar | 838,00 | 1.050.000,00 | 1.252,98 | 1,14 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 1.428,40 |
| 13 | Llars.net | Vilanova i la Geltrú | Ronda Europa 60 | 1339,00 | 2.090.500,00 | 1.561,24 | 1,02 | 1,10 | 1,00 | 1,12 | 1.751,71 |
| 14 | Fincas Siglo XXI | Vilanova i la Geltrú | Centrevila | 131,00 | 160.000,00 | 1.221,37 | 1,02 | 1,10 | 1,10 | 1,23 | 1.507,42 |
| 15 | Alemany real state | Vilanova i la Geltrú | C/Olérdola | 99,00 | 140.000,00 | 1.414,14 | 1,02 | 1,10 | 1,10 | 1,23 | 1.745,33 |

El valor mig homogeneïtzat és de 1.837,28 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 15% del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 1.734,37 €/m2const (sense elements comuns).

*Anàlisi de mercat: ús hoteler*

El producte immobiliari que es preveu es correspon amb hotels de categoria 4*.

Abans d'exposar les mostres d'ús hoteler, cal aportar una sèrie de consideracions associades a les mostres de l'ús hoteler i la seva homogeneïtzació.

Atesa que la funció principal d'un hotel i la major part dels seus ingressos venen generalment determinats per les pernoctacions, és a dir, per les habitacions i les seves característiques i categoria, no es té en consideració la superfície de les mostres sinó el número d'habitacions de les mateixes i la seva categoria. A partir d'aquestes dues dades, es calcula la superfície teòrica que hauria de tenir un hotel en funció del nombre d'habitacions i de la categoria. La ràtio de superfície d'habitació d'hotel (incloses la part proporcional de les superfícies destinades a vestíbuls, menjadors, cuines, dependències auxiliars, etc.) s'ha obtingut del document elaborat per l'arquitecta Pilar Bienes Allas per a Tinsa: *Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014.*

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

| num | IMMOBILIARIA | POBLACIÓ | PREU | NÚM. HABITACIONS | PREU PER HABITACIÓ | CATEGORIA | sup hab teorica (Tinsa) | SUPERFÍCIE TEORICA | ANY/ANY REFORMA | ZONA PONENCIA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Axe inversores | Sitges | 5.665.000,00 | 25 | 226.600,00 | 2* | 56,00 | 1.400,00 | A reformar | Valor mig excloent els alts |
| 02 | Axe inversores | Sitges | 2.700.000,00 | 4 | 675.000,00 | Luxe, 4* | 83,00 | 332,00 | Reformat | **R13-R15** |
| 03 | Lucas Fox | Sant Pere de Ribes | 3.300.000,00 | 14 | 235.714,29 | Luxe, 4* | 83,00 | 1.162,00 | Reformat | Igual Autòdrom |
| 04 | Fincas la Clau | Sitges | 4.500.000,00 | 25 | 180.000,00 | 2* | 56,00 | 1.400,00 | A reformar | Valor mig excloent els alts |
| 05 | Particular | Sitges | 31.250.000,00 | 60 | 520.833,33 | 4* | 83,00 | 4.980,00 | Reformat | **R13** |
| 06 | QA. | Sitges | 14.700.000,00 | 64 | 230.207,55 | 4* | **83,00** | 5.300,00 | A reformar | Valor mig excloent els alts |
| 07 | Lucas Fox | Sant Pere de Ribes | 1.500.000,00 | 10 | 150.000,00 | 3* | **59,00** | 590,00 | Reformat | Igual Autòdrom |
| 08 | Garal | Sitges | 5.500.000,00 | 25 | 220.000,00 | 2* | **56,00** | 1.400,00 | A reformar | **R13-R15** |
| 09 | Ilan Realty | Sitges | 33.000.000,00 | 209 | 157.894,74 | **4*** | 83,00 | 17.347,00 | Reformat | Valor mig excloent els alts |
| 10 | Particular | Sitges | 19.900.000,00 | 35 | 568.571,43 | 4* | **83,00** | 2.905,00 | A reformar | **R13-R15** |

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets. També s'han considerat les despeses necessàries per a actualitzar les instal·lacions de l'hotel a un equivalent d'obra nova o reformat.

Primerament, cal calcular els costos mínims necessaris per a actualitzar l'hotel des del seu estat de conservació/estat de reforma actual a un hotel reformat (equivalent a un hotel d'obra nova). S'ha considerat el 15% del valor de construcció més el valor del solar per a un hotel de nova planta i en funció de la seva categoria. Aquests imports s'han obtingut del citat document de Tinsa, amb el resultat següent:

| Categoria | Valor (habitació) | 15,00% |
|---|---|---|
| 5* | 261.000,00 € | 39.150,00 € |
| 4* | 134.600,00 € | 20.190,00 € |
| 3* | 89.000,00 € | 13.350,00 € |
| 2* | 75.500,00 € | 11.325,00 € |
| 1* | 70.100,00 € | 10.515,00 € |

Font: Tinsa. Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014

Un cop descomptades les despeses necessàries per a l'actualització de l'hotel, cal aplicar els coeficients correctors. Aquests són els següents:

- Ubicació. S'ha obtingut el coeficient a partir dels valors de les ponències cadastrals d'on estan ubicades les mostres respecte als valors migs dels valors immediats a la zona de l'autòdrom. Atès que aquesta zona és fronterera amb una zona urbana del municipi de Sitges, els valors considerats han estat els valors mitjans d'aquestes zones urbanes contigües de Sitges. El document 3 és un recull de dades de les ponències cadastrals.

- Categoria: L'hotel que es preveu a la zona de l'autòdrom és d'una categoria de 4*. Per a homogeneïtzar els hotels en funció de la seva categoria, s'ha partit dels ingressos mitjos per habitació associats a cadascuna de les categories per tal d'obtenir el corresponent coeficient.

| Ingressos mitjos per habitació | | coef. |
|---|---|---|
| 5* | 80.000,00 | 0,48 |
| 4* | 38.000,00 | 1,00 |
| 3* | 30.000,00 | 1,27 |
| 2* | 25.000,00 | 1,52 |
| 1* | 20.000,00 | 1,90 |
| | | |
| Autodrom: 4* | 38.000,00 | |

*Font: Tinsa. Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014*

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

| num | IMMOBILIARIA | POBLACIÓ | PREU | COST ACTUALITZAT | VALOR REFORMAT | VALOR REFORMAT M2/TEORIC | UBICACIÓ (PONÈNCIA) | CATEGORIA | TOTAL COEF. | VALOR €/M2 TEORIC HOMOGENITZAT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Axe inversores | Sitges | 5.665.000,00 | 1.132.500,00 | 4.532.500,00 | 3.237,50 | 1,06 | 1,52 | 1,61 | 5.216,26 |
| 02 | Axe inversores | Sitges | 2.700.000,00 | 0 | 2.700.000,00 | 8.132,53 | 0,67 | 1,00 | 0,67 | 5.448,80 |
| 03 | Lucas Fox | Sant Pere de Ribes | 3.300.000,00 | 0 | 3.300.000,00 | 2.839,93 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.839,93 |
| 04 | Fincas la Clau | Sitges | 4.500.000,00 | 1.132.500,00 | 3.367.500,00 | 2.405,36 | 1,06 | 1,52 | 1,61 | 3.875,51 |
| 05 | Particular | Sitges | 31.250.000,00 | 0 | 31.250.000,00 | 6.275,10 | 0,48 | 1,00 | 0,48 | 3.012,05 |
| 06 | QA. | Sitges | 14.700.000,00 | 5.156.963,86 | 9.543.036,14 | 1.800,57 | 1,06 | 1,27 | 1,35 | 2.423,93 |
| 07 | Lucas Fox | Sant Pere de Ribes | 1.500.000,00 | 0 | 1.500.000,00 | 2.542,37 | 1,00 | 1,27 | 1,27 | 3.228,81 |
| 08 | Garal | Sitges | 5.500.000,00 | 1.132.500,00 | 4.367.500,00 | 3.119,64 | 0,67 | 1,52 | 1,02 | 3.177,04 |
| 09 | Ilan Realty | Sitges | 33.000.000,00 | 0 | 33.000.000,00 | 2.640,00 | 1,06 | 1,00 | 1,06 | 2.798,40 |
| 10 | Particular | Sitges | 19.900.000,00 | 11.620,00 | 19.888.380,00 | 6.846,26 | 0,67 | 1,00 | 0,67 | 4.586,99 |

El valor mig homogeneïtzat és de 3.753,77 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors que s'allunyen substancialment del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 3.242,83 €/m2const.

*Anàlisi de mercat: Ús eqüestre*

Abans d'exposar les mostres d'ús eqüestre, cal aportar també una sèrie de consideracions associades a aquest ús.

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, i respecte a l'ús eqüestre, atès que no existeixen al mercat ofertes semblants i davant la impossibilitat d'obtenir el valor de repercussió a partir de la capitalització de rendes d'una activitat que se'n desconeixen totalment les seves hipotètiques rendes futures (al tractar-se d'una activitat innovadora), s'havia optat per assimilar l'ús eqüestre a l'ús d'una nau industrial genèrica. Aquesta assimilació s'havia considerat factible a l'Estudi Econòmic i Financer que acompanyava la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, atès que els edificis resultants destinats a ús eqüestre disposen de la polivalència equivalent a naus industrials de volum mitjà atesa la seva configuració volumètrica, la seva superfície, la seva tipologia

constructiva, etc. No obstant, en fase de reparcel·lació, atesos els possibles usos potencials dins l'àmbit, s'ha considerat adequat establir un valor de mercat promig entre l'ús d'una nau industrial genèrica ja establert i l'ús terciari-oficines.

Per tant, el producte immobiliari que es preveu es correspondrà amb el promig entre el valor terciari -oficines ja obtingut i el valor naus industrials. La resta de criteris establerts que prenen en consideració els alts costos d'urbanització de la parcel·la associats als usos potencials es mantenen.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

| num | IMMOBILIARIA | OBRA NOVA | POBLACIÓ | ADREÇA | SUPERFÍCIE | PREU | PREU/M2 | QUALITAT CONST. | SUPERFÍCIE (1000m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Forcadell | no | St. Pere Ribes | Pol. Ind. Vilanoveta | 631 | 400.000,00 | 633,91 | alta | <<1000m2 |
| 02 | Montmar | no | St. Pere Ribes | Mas d'en Serra, Els Cards | 492 | 400.000,00 | 813,01 | alta | <<1000m2 |
| 03 | Montmar | no | St. Pere Ribes | Mas d'en Serra, Els Cards | 415 | 300.000,00 | 722,89 | alta | <<1000m2 |
| 04 | Forcadell | no | St. Pere Ribes | Mas d'en Serra, Els Cards | 415 | 300.000,00 | 722,89 | alta | <<1000m2 |
| 05 | Solvia | no | St. Pere Ribes | Mas d'en Serra, Els Cards | 406 | 270.000,00 | 665,02 | mitja | <<1000m2 |
| 06 | Darder&Iupgens | no | St. Pere Ribes | Vilanoveta | 202 | 200.000,00 | 990,10 | alta | <<1000m2 |
| 07 | Mon Habitat | no | Vilanova i la Geltru | Ronda Ibérica | 730 | 304.800,00 | 417,53 | alta | <<1000m2 |
| 08 | Aliseda | no | St. Pere Ribes | Urbanitzacions | 467 | 320.000,00 | 685,22 | mitja | <<1000m2 |
| 09 | Llars.net | no | Vilanova i la Geltru | Les Casernes-Sant Jordi | 528 | 402.849,00 | 762,97 | alta | <<1000m2 |
| 10 | Llars.net | si | Vilanova i la Geltru | Pol. Santa Magdalena | 298 | 284.309,00 | 954,06 | alta | <<1000m2 |
| 11 | Privado | no | Vilanova i la Geltru | Masia d'en Frederic | 203 | 149.000,00 | 733,99 | alta | <<1000m2 |

*El document Complementari 1 és un recull de les mostres de mercat.*

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets.

Els coeficients d'homogeneïtzació són els següents:

- Qualitat construcció: a la zona de l'autòdrom es preveuen construccions d'alta qualitat constructiva. Si la mostra és d'alta qualitat constructiva, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Si la mostra és de qualitat constructiva normal, se li aplicarà un coeficient de 1,05. Si la mostra és de baixa qualitat constructiva, se li aplicarà un coeficient de 1,10.

- Obra nova: En el cas de les naus industrials, al igual que la qualitat constructiva, té incidència el fet que es tracti d'un edifici a estrenar. Si la mostra és d'obra nova, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Si no ho és, se li aplicarà un coeficient de 1,10.

- Superfície: Es considera com a valor mitjà naus de 1000 m2. Per a mostres amb una superfície molt inferior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,90. Per a mostres amb una superfície inferior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,95. Per a mostres amb una superfície molt superior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Per a mostres amb una superfície superior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,05.

Tal i com ja s'ha exposat anteriorment, tot i que es pot pressuposar que l'activitat eqüestre suposa un valor afegit respecte a l'ús de nau industrial que s'ha tingut en compte per a obtenir el seu valor de mercat, aquest valor afegit no s'ha tingut en consideració per compensar els (possibles) alts costos d'urbanització interior de la zona eqüestre que van associats al possible desenvolupament de l'activitat.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

| num | IMMOBILIARIA | POBLACIÓ | ADREÇA | SUPERFÍCIE | PREU | PREU/M2 | QUALITAT CONST. | SUPERFÍCIE (1000m2) | QUALITAT CONSTR. | OBRA NOVA | SUPERFÍCIE(1000M2) | TOTAL COEF. | V.HOMO. (€/M2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Montmar | St. Pere Ribes | Mas d'en Serra, Els Cards | 492 | 400.000,00 | 813,01 | alta | <<1000m2 | 1 | 1,1 | 0,95 | 1,045 | 849,59 |
| 02 | Solvia | St. Pere Ribes | Mas d'en Serra, Els Cards | 406 | 270.000,00 | 665,02 | mitja | <<1000m2 | 1,1 | 1,1 | 0,9 | 1,089 | 724,21 |
| 03 | Darder&Iupgens | St. Pere Ribes | Vilanoveta | 202 | 200.000,00 | 990,10 | alta | <<1000m2 | 1 | 1,1 | 0,9 | 0,99 | 980,20 |
| 07 | Mon Habitat | Vilanova i la Geltru | Ronda Ibérica | 730 | 304.800,00 | 417,53 | alta | <<1000m2 | 1 | 1,1 | 0,9 | 0,99 | 413,36 |
| 05 | Aliseda | St. Pere Ribes | Urbanitzacions | 467 | 320.000,00 | 685,22 | mitja | <<1000m2 | 1,1 | 1,1 | 0,9 | 1,089 | 746,21 |
| 06 | Llars.net | Vilanova i la Geltru | Les Casernes-Sant Jordi | 528 | 402.849,00 | 762,97 | alta | <<1000m2 | 1 | 1,1 | 0,95 | 1,045 | 797,31 |
| 07 | Llars.net | Vilanova i la Geltru | Pol. Santa Magdalena | 298 | 284.309,00 | 954,06 | alta | <<1000m2 | 1 | 1 | 0,9 | 0,9 | 858,65 |
| 08 | Privado | Vilanova i la Geltru | Masia d'en Frederic | 203 | 149.000,00 | 733,99 | alta | <<1000m2 | 1 | 1,1 | 0,9 | 0,99 | 726,65 |

El valor mig homogeneïtzat és de 762,02€/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà ±15% del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 783,77 €/m2const.

Segons els criteris establerts, el valor per a l'ús eqüestre s'obtindrà del promig un cop aplicats els coeficients correctors entre el valor corresponent a l'ús terciari-oficines i el valor de l'ús de nau industrial.

*Coeficient corrector. Ajust de preu per la negociació comprador-venedor*

Atenent a que els preus de les mostres són preus d'oferta proposats pel venedor, s'estima que, durant el procés de negociació entre comprador i venedor el preu s'acabarà ajustant a la baixa. S'estima que els preus es veuen devaluats per un coeficient de 0,95 respecte al preu d'oferta.

*Coeficient corrector. Ajust de superfícies construïdes i construïdes amb elements comuns per al cas de l'ús oficines*

A efectes de determinar quina és la superfície de les mostres obtingudes d'oficines, sovint aquestes es refereixen a superfícies construïdes sense elements comuns.

Cal tenir present que quan determinem la superfície edificable d'una finca (edificabilitat) no només ens referim a les oficines amb les seves parets (superfície construïda), si no també als elements comuns necessaris i imprescindibles per poder fer aquestes oficines (vestíbul d'accés, escala, ascensor, vestíbuls de planta, etc.). La superfície construïda amb elements comuns és la superfície construïda de cada oficina sumant la part proporcional de la superfície dels elements comuns.

Un edifici no està format només per oficines i, per tant la superfície edificable ho ha d'incloure tot, les oficines i els elements comuns. Per tant, el cost de construcció per m2 inclou necessàriament els elements comuns, de manera que la superfície que s'hauria d'usar per aplicar les mostres al conjunt de l'edificabilitat prevista és superfície construïda amb elements comuns.

Per tal de tenir en consideració aquest aspecte, s'aplica un factor corrector sobre el valor de mercat real (un cop duta a terme la transacció de compra-venda) de les mostres homogeneïtzades. Aquest factor és de 0.95. Aquest coeficient serveix per adequar el preu de les mostres (superfícies construïdes sense elements comuns) a el seu preu un cop incorporada la part proporcional de superfície dels elements comuns, valor, ara sí, aplicable a la edificabilitat permesa.

*Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda (Vv)*

Dels valors homogeneïtzats calculats anteriorment, i aplicant els coeficients correctors que li siguin d'aplicació, s'obté el valor final en venda Vv:

- Ús terciari – oficines: 1.640,02 €/m2const amb elements comuns
- Ús hoteler: 3.089,77 €/m2const.
- Ús eqüestre*: 1.192,30 €/m2const.

*Segons els criteris establerts, el valor per a l'ús eqüestre s'obtindrà del promig entre el valor de 1.640,02 €/m2const corresponent a l'ús terciari-oficines i el valor de 744,58 €/m2const de l'ús de nau industrial. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 1.192,30 €/m2const.

*VIII.2.3.3.- Determinació de les despeses associades a la construcció del referit producte immobiliari*

*Determinació del valor de construcció (Vc)*

Segons el Reial Decret 1492/2011, abans citat, el "Vc" es el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial

(BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

*Costos de construcció (CEC)*

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista *Boletín Económico de la Construcción* (BEC); llevat dels costos de construcció d'un hotel, que s'han obtingut d'informació web de diferents Col·legis Professionals d'Arquitectes.

En funció del tipus de construcció i ús i de les seves característiques i sistemes constructius; de totes les tipologies determinades a la revista BEC, s'han escollit les següents:

- Pàgina 205. *Edificio administrativo corriente.*
- Pàgina 218. *Construcción mixta compuesta por 2 plantas de oficinas y taller en planta baja cubierto a diente de Sierra.*
- Pàgina 217. *Nave industrial*

Partint com a base d'aquests valors, s'han dut a terme ajustos i combinacions sobre els mateixos per tal de determinar els costos de construcció més adequats a cadascuna de les tipologies d'ús establertes anteriorment.

En l'apartat de càlcul del valor de repercussió s'especifiquen els ajustos i combinacions emprats per a la obtenció del cost de construcció. Així mateix, i pel que fa a costos de construcció d'hotel, també s'indica com s'obtenen els valors.

*Determinació d'altres costos necessaris per a dur a terme el producte immobiliari*

Cal determinar quines altres despeses necessàries hi ha en el procés de construcció. Aquestes són:

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció. Aquest percentatge és variable en funció del tipus d'edificació. S'especifica individualment per a cada ús en l'apartat de càlcul del valor de repercussió.

*VIII.2.3.4.- Aplicació del mètode residual estàtic*

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

*Metodologia i formulació del mètode residual estàtic*

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

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

*Essent:*

- *VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*
- *Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*
- *K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:*

*a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat*

*residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*

*b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals*

- *Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

S'ha considerat una K de 1,40 per a totes les tipologies llevat de l'ús Eqüestre, en la que s'ha aplicat una K de 1,20. S'ha considerat aquesta K diferenciada atès que l'ús eqüestre s'assimila parcialment a l'ús de nau industrial genèrica (atesa la tipologia constructiva, el seu volum construït, l'ús polivalent possible al seu interior, etc.). La norma permet reduir la K fins a 1,20, i dins dels supòsits d'exemple que s'hi reflecteixen, s'inclouen les naus industrials i els usos amb un alt risc de comercialització com són els que es preveuen a l'actuació.

*Aplicació de la metodologia i formulació del mètode residual estàtic*

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

| **Ús Terciari - Oficines** | | |
|---|---|---|
| | | |
| Vv aplicable | 1.640,02 | €/m2 sostre |
| | | |
| **Costos Vc** | | |
| Cost de construcció per contracta (CEC) | 802,67 | €/m2 sostre |
| Seguretat i Salut (2%) | 16,05336 | €/m2 sostre |
| Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat | 818,72 | €/m2 sostre |
| Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,50% sobre el CEC) | 76,25 | €/m2 sostre |
| **Total Vc** | **894,97** | €/m2 sostre |
| | | |
| **K** | **1,4** | |
| | | |
| Valor de repercussió | **276,47** | **€/m2 sostre** |
| | | |
| Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n TR 2021. Pàgs. 205 i 218 | | |
| Edificio administrativo corriente (40%), Construcción mixta Oficinas + talleres, zona talleres (60%) | | |

| **Ús hoteler** | | |
|---|---|---|
| | | |
| Vv aplicable | 3.089,77 | €/m2 sostre |
| | | |
| **Costos Vc** | | |
| Cost de construcció per contracta (CEC) | 1.454,02 | €/m2 sostre |
| Seguretat i Salut (2%) | 29,08 | €/m2 sostre |
| Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat | 1483,10 | €/m2 sostre |
| Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,5% sobre el CEC) | 138,13 | €/m2 sostre |
| **Total Vc** | **1621,23** | €/m2 sostre |
| | | |
| **K** | **1,4** | |
| | | |
| Valor de repercussió. | **585,75** | **€/m2 sostre** |
| | | |
| Per als costos de construcció d'un edifici amb ús hoteler de 4*, s'han consultat diferents web del col·legis professionals i altres organismes amb els següents resultats. | | |
| COA Catalunya. Hotel 4* 1.454,02€/m2const | | |
| **Estudi TINSA inversió per habitació cat. 4* 1.621€/m2 const** | | |
| Base adades ZIPE. Medi rural 4* **1.968€/m2 const** | | |
| A partir d'aquests valors, s'ha considerat en el càlcul un cost de 1.454,02 €/m2const. | | |

| **Ús Eqüestre.** | | |
|---|---|---|
| | | |
| Vv aplicable | 1192,30 | €/m2 sostre |
| | | |
| **Costos Vc** | | |
| Cost de construcció per contracta (CEC) | 770,30 | €/m2 sostre |
| Seguretat i Salut (2%) | 15,4059786 | €/m2 sostre |
| Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat | 785,7049086 | €/m2 sostre |
| Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,5% sobre el CEC) | 73,18 | €/m2 sostre |
| **Total Vc** | **858,88** | €/m2 sostre |
| | | |
| **K** | **1,2** | |
| | | |
| Valor de repercussió | **134,70** | **€/m2 sostre** |
| | | |
| Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 1n TR 2021. Pàgs. 205 i 218 | | |
| Edificio administrativo corriente (33%), Construcción mixta Oficinas + talleres, zona talleres (66%) | | |

*VIII.2.3.5.- Resum de la valoració de les parcel·les resultants*

Segons s'ha justificat a l'ANNEX II adjunt, prendrem com a valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies/usos, els següents:

- El valor residual de repercussió per al sòl urbanitzat d'ús terciari – oficines s'estableix en 276,47 €/m² de sostre.

- El valor residual de repercussió per al sòl urbanitzat d'ús hoteler s'estableix en 585,75 €/m² de sostre.

- El valor residual de repercussió per al sòl urbanitzat d'ús eqüestre s'estableix en 134,70 €/m² de sostre.

Aquests valors s'obtenen de l'aplicació de la fórmula del valor residual abans referida tal i com es detalla al quadre adjunt.

Val a dir que el coeficient K aplicat ha estat de 1,4 per als usos terciaris -centre esdeveniments, terciari-serveis i terciari-hoteler i de 1,20 per a l´ús eqüestre, atenent a les limitacions de la demanada i la conjuntura econòmica actual.

**CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL. POLÍGON PP1 AUTÒDROM**
**(Art. 22 RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo)**

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

| | |
|---|---|
| VRS | Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat |
| Vv | Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat |
| K | Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial |
| Vc | Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat |

| | | | EQÜESTRE | TERCIARI -SERVEIS CENTRE ESDEVENIMENTS | TERCIARI- SERVEIS MOTOR | TERCIARI-HOTELER | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Valor de mercat de l'immoble acabat (metro quadrat construit)*** | | **Vv** | **1.192,30 €/m²st** | **1.640,02 €/m²st** | **1.640,02 €/m²st** | **3.089,77 €/m²st** | |
| **Coeficient de ponderació** | | **K** | **1,20** | **1,40** | **1,40** | **1,40** | |
| **Valor de la construcció** | | **Vc= ∑C** | **858,88 €/m²st** | **894,97 €/m²st** | **894,97 €/m²st** | **1.621,23 €/m²st** | |
| 1 | PEC Construcció* | C1 | 770,30 €/m²st | 802,67 €/m²st | 802,67 €/m²st | 1.454,02 €/m²st | |
| | PEM Construcció | PEM | 641,92 €/m²st | 668,89 €/m²st | 668,89 €/m²st | 1.211,68 €/m²st | |
| | Benefici industrial i despeses generals | 20,00% PEM | 128,38 €/m²st | 133,78 €/m²st | 133,78 €/m²st | 242,34 €/m²st | |
| 2 | Seguretat i salut | 2,00% PEC C2 | 15,41 €/m²st | 16,05 €/m²st | 16,05 €/m²st | 29,08 €/m²st | |
| 3 | Honoraris tècnics i permisos | 9,50% PEC C3 | 73,18 €/m²st | 76,25 €/m²st | 76,25 €/m²st | 138,13 €/m²st | |
| | | 11,50% PEC C3 | | | | | |
| **Valor repercussió sòl urbanitzat** | | **VRS** | **134,70 €/m²st** | **276,47 €/m²st** | **276,47 €/m²st** | **585,75 €/m²st** | |

** Cost segons estudi viabilitat actualitzat*

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Coeficient d'homogeneïtzació** | **Ch** | **0,230** | **0,472** | **0,472** | **1,000** | |
| **SOSTRE**** | **St** | **12.953,77 m²st** | **8.031,00 m²st** | **8.979,00 m²st** | **22.719,00 m²st** | **52.682,77 m²st** |
| **Uas** | **UAs** | **2.978,87 UAs** | **3.790,58 UAs** | **4.238,03 UAs** | **22.719,00 UAs** | **33.726,48 UAs** |
| **Valor** | **€** | **1.744.872,82 €** | **2.220.330,57 €** | **2.482.424,13 €** | **13.307.654,25 €** | **19.755.281,77 €** |
| **%** | **%** | **8,83%** | **11,24%** | **12,57%** | **67,36%** | **100,00%** |
| **Cost Urbanització** | **€** | **558.979,54 €** | **711.295,02 €** | **795.258,13 €** | **4.263.179,71 €** | **6.328.712,40 €** |

| | | |
|---|---|---|
| **Vrsnu** | **Valor de repercussio (sol urbanitzat)** | **585,75 €/UA** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vrs** | **Valor de repercussio (sol urbanitzat)** | | **134,70 €/m²st** | **276,47 €/m²st** | **276,47 €/m²st** | **585,75 €/m²st** | |
| Uas | Total Unitats Aprofitament (descomptat 10% de cessio) | 10,00% | 2.680,98 UA | 3.411,52 UA | 3.814,22 UA | 20.447,10 UA | **30.353,83 UAs** |
| St | Total sostre lucratiu (descomptat 10% de cessio) | 10,00% | 11.658,39 m²st | 7.227,90 m²st | 8.081,10 m²st | 20.447,10 m²st | **47.414,49 m²st** |
| **VS** | **Valor sol urbanitzat no edificat (descomptat 10% de cessio)** | 10,00% | **1.570.385,54 €** | **1.998.297,51 €** | **2.234.181,72 €** | **11.976.888,83 €** | **17.779.753,59 €** |
| **VSo** | *Valor del sol descomptades les carregues pendents* | *VS - G (1+TLR+PR)* | | | | | |
| **VS** | Valor del sol urbanitzat no edificat | | 1.570.385,54 € | 1.998.297,51 € | 2.234.181,72 € | 11.976.888,83 € | |
| **G** | Costos d'urbanització i altres carregues | | 558.979,54 € | 711.295,02 € | 795.258,13 € | 4.263.179,71 € | |
| **TLR** | Taxa lliure de Risc* | | -0,350% | -0,350% | -0,350% | -0,350% | |
| **PR** | Prima de Risc | | 14,00% | 10,00% | 10,00% | 11,00% | |
| **VSo** | **Valor del sol descomptades les carregues pendents** | | **935.105,29 €** | **1.218.362,52 €** | **1.362.181,18 €** | **7.259.680,48 €** | **10.775.329,47 €** |

| | | |
|---|---|---|
| **Vrsnu** | **Valor de repercussio (sol no urbanitzat)** | **354,99 €/UA** |

**Tipus mercat secundari deute public termini 2-6 anys (BOE 2 de juny de 2021)*

** *2198m2 de sostre de l'ambit eqüestre es computen com a terciari serveis donat que es prveeu aquest ús de forma especifica a la normativa de PP* *2198*

*VIII.2.3.6.- Determinació i valoració de l'aprofitament objecte d'adjudicació*

D'acord amb el que estableix l'article 37 del TRLUC, l'aprofitament urbanístic és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. Les regles de ponderació de l'aprofitament en un àmbit d'actuació urbanística comporten que, quan el planejament preveu diferents zones com és el cas del planejament que s'executa, cal establir un valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

El PP17.2 preveu una edificabilitat màxima per al sector de 52.682,77 $m^2$ de sostre, que es distribueix de la següent manera:

| | | |
|---|---|---|
| **Sostre màxim** | **52.682,77 m²st** | |
| **Edificabilitat bruta** | 0,10 m²st | |
| PROGRAMA BÀSIC: | | |
| programa terciari-centre esdeveniments | 5.833,00 m²st | 11,07% |
| programa eqüestre | 15.151,77 m²st | 28,76% |
| programa terciari-autòdrom | 8.979,00 m²st | 17,04% |
| programa hoteler | 22.719,00 m²st | 43,12% |

El mètode de valoració utilitzat per a calcular el valor de repercussió de l'edificabilitat dels diferents usos previstos pel planejament ha estat el mètode residual estàtic, de conformitat amb el que preveuen el TRLUC i el RVLS.

El valors obtingut per aplicació del mètode residual es justifiquen en el punt anterior. Aquests valor de referència s'utilitzaran en funció de les condicions de regulació concretes de cada clau o zona d'aprofitament privat. El valor més alt es correspon amb el sòl d'ús terciari-hoteler.

D'acord amb els criteris esmentats en resulten els següents coeficients d'homogeneïtzació:

| | | | EQUESTRE | TERCIARI -SERVEIS CENTRE ESDEVENIMENTS | TERCIARI- SERVEIS MOTOR | TERCIARI-HOTELER | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Valor de mercat de l'immoble acabat (metro quadrat construit)* | | Vv | 1.192,30 €/m²st | 1.640,02 €/m²st | 1.640,02 €/m²st | 3.089,77 €/m²st | |
| Coeficient de ponderació | | K | 1,20 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | |
| Valor de la construcció | | Vc= ∑C | 858,88 €/m²st | 894,97 €/m²st | 894,97 €/m²st | 1.621,23 €/m²st | |
| 1 PEC Construcció* | | C1 | 770,30 €/m²st | 802,67 €/m²st | 802,67 €/m²st | 1.454,02 €/m²st | |
| PEM Construcció | PEM | | 641,92 €/m²st | 668,89 €/m²st | 668,89 €/m²st | 1.211,68 €/m²st | |
| Benefici industrial i despeses generals | 20,00% PEM | | 128,38 €/m²st | 133,78 €/m²st | 133,78 €/m²st | 242,34 €/m²st | |
| 2 Seguretat i salut | 2,00% PEC | C2 | 15,41 €/m²st | 16,05 €/m²st | 16,05 €/m²st | 29,08 €/m²st | |
| 3 Honoraris tècnics i permisos | 9,50% PEC | C3 | 73,18 €/m²st | 76,25 €/m²st | 76,25 €/m²st | 138,13 €/m²st | |
| | 11,50% PEC | C3 | | | | | |
| Valor repercussió sòl urbanitzat | | VRS | 134,70 €/m²st | 276,47 €/m²st | 276,47 €/m²st | 585,75 €/m²st | |
| Coeficient d'homogeneïtzació | | Ch | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | |
| SOSTRE** | | St | 12.953,77 m²st | 8.031,00 m²st | 8.979,00 m²st | 22.719,00 m²st | 52.682,77 m²st |
| Uas | | UAs | 2.978,87 UAs | 3.790,58 UAs | 4.238,03 UAs | 22.719,00 UAs | 33.726,48 UAs |
| Valor | | € | 1.744.872,82 € | 2.220.330,57 € | 2.482.424,13 € | 13.307.654,25 € | 19.755.281,77 € |
| % | | % | 8,83% | 11,24% | 12,57% | 67,36% | 100,00% |
| Cost Urbanització | | € | 558.979,54 € | 711.295,02 € | 795.258,13 € | 4.263.179,71 € | 6.328.712,40 € |

* *Cost segons estudi viabilitat actualitzat*

A partir d'aquestes dades, l'aprofitament urbanístic de cada zona és el producte del coeficient que li correspongui per l'edificabilitat de la zona.

Així mateix s'obté el valor residual del sòl sense urbanitzar, als efectes de determinar les indemnitzacions per excessos i defectes d'adjudicació d'aprofitament, que es fixa, de conformitat amb els criteris legals aplicables.

## *VIII.2.3.7.- Valoració de les parcel·les resultants*

A partir dels diferents valors de repercussió i homogeneïtzació de cada ús, es valoren les diferents finques resultants, tant en el seu valor econòmic com en unitats d'aprofitament urbanístic.

Les finques resultants amb aprofitament s'han delimitat de conformitat amb les condicions de parcel·lació que defineix el Pla Parcial i tenint en compte, a més, que configurin unitats arquitectòniques viables.

D'acord amb aquestes determinacions, el present Projecte de reparcel·lació, delimita 5 parcel·les resultants amb aprofitament urbanístic, amb la superfície de sòl, sostre per usos i valor que reflecteix el quadre següent..

També queden indicades les superfícies dels sistemes públics de cessió gratuïta i obligatòria, segons el següent quadre resum:

QUADRE FINQUES RESULTANTS. POLÍGON PP1. AUTÒDROM

| | Nº | QUALIF. | TIPUS | SUPERFÍCIE | IEN | SOSTRE | | | | | Coef. Homog. | | | | APROFITAMENT | | VALOR SÒL URBANIT. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | EQÜESTRE | SERVEIS-CENTRE ESDEVENIMENTS | SERVEIS-MOTOR | HOTELER | TOTAL | Equestre | serveis-centre | Serveis-motor | Hotel | UAs | % | € | % |
| zones | 13 | 12.4-A | stre+Terciari-serveis C. Esdevenim | 300.076,31 m² | 0,07 m²st/m² | 12.953,77 m²st | 8.031,00 m²st | | | 20.984,77 m²st | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 6.769,45 UA | 20,072% | 3.965.203,39 € | 20,072% |
| | | | Entitat 1 | 271.073,31 m² | | 3.474,00 m²st | 5.833,00 m²st | | | | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 3.552,02 UA | 10,532% | 2.080.597,31 € | 10,532% |
| | | | Entitat 2 | 37.003,00 m² | | 9.479,77 m²st | 2.198,00 m²st | | | | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 3.217,42 UA | 9,540% | 1.884.606,08 € | 9,540% |
| | 18 | 12.4-A_DPH | | 572,58 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 14 | 12.4-D | Terciari-Serveis-Motor | 8.513,35 m² | 0,70 m²st/m² | | | 5.979,00 m²st | | 5.979,00 m²st | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 2.822,05 UA | 8,367% | 1.653.014,13 € | 8,367% |
| | 15 | 12.4-B | Terciari-hoteler | 25.597,87 m² | 0,77 m²st/m² | | | | 19.619,00 m²st | 19.619,00 m²st | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 19.619,00 UA | 58,171% | 11.491.829,25 € | 58,171% |
| | 16 | 12.4-C | Terciari-Serveis-Motor | 1.260,97 m² | 2,38 m²st/m² | | | 3.000,00 m²st | | 3.000,00 m²st | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 1.415,98 UA | 4,198% | 829.410,00 € | 4,198% |
| | 17 | 12.4-C | Terciari-hoteler | 3.000,14 m² | 1,03 m²st/m² | | | | 3.100,00 m²st | 3.100,00 m²st | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 3.100,00 UA | 9,192% | 1.815.825,00 € | 9,192% |
| sistemes | 1 | A1* | sistema | 68.073,82 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 | A3 | sistema | 23.591,59 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3 | A3 | sistema | 3.462,45 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | D4.1 | sistema | 25.359,86 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 | B1 | sistema | 1.811,82 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6 | A5 | sistema | 1.496,49 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7 | B1 | sistema | 12.823,22 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 8 | C1 | st | 390,28 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 9 | D11_D21_D31 | sistema | 1.389,41 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 10 | A5 | sistema | 1.712,58 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 11 | A1* | sistema | 35.765,42 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 12 | A3 | sistema | 11.084,10 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | 12' | A3_DPH | sistema | 700,48 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 534.762,74 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 534.762,74 m² | | 12.953,77 m²st | 8.031,00 m²st | 8.979,00 m²st | 22.719,00 m²st | 52.682,77 m²st | | | | | 33.726,47 UA | 100,00% | 19.755.281,77 € | 100,00% |

### *VIII.3.- Criteris d'adjudicació*

L'article 126 del TRLUC i l'article 133 i següents del RLU estableixen els criteris que han de tenir en compte els Projectes de reparcel·lació. En aquest apartat s'exposen els criteris d'adjudicació i de repartiment de beneficis i càrregues.

*Criteris d'adjudicació: valoració de les finques resultants i equidistribució*

El present Projecte estableix que el valor de les finques resultants serà fixat a partir de les determinacions establertes en la legislació urbanística d'aplicació, tenint en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic fixades als articles 36 i 37 del TRLUC. El present Projecte de reparcel·lació estableix valors homogeneïtzats per a cadascuna de les zones que contempla el planejament aplicable.

D'aquesta manera, el procés de valoració de cada parcel·la resultant s'obté pel valor monetari a partir de les unitats de valor assignades a aquella parcel·la.

A banda, el present Projecte de Reparcel·lació no contempla indemnitzacions substitutòries per l'escassa quantia de drets de propietaris vinculats a les limitacions de parcel·la mínima establerts al planejament d'aplicació.

Al seu torn, en la mesura del possible s'ha procurat que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues finques dels mateixos propietaris, tenint en compte:

- La diversitat de les diferents qualificacions urbanístiques.

- L'adjudicació en concepte del sòl de cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector (10%), que fixa el planejament ("Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, al municipi de Sant Pere de Ribes") i que el Projecte de reparcel·lació concreta.

- La concentració dels aprofitaments lucratius front la superfície de cessió de sistemes. S'ha adjudicat tota la superfície de sòl inclosa dins l'àmbit o sector, ja sigui en favor dels titulars inicials o en favor de l'administració.

Pel que fa el repartiment de beneficis i càrregues, l'adjudicació de les parcel·les resultants amb aprofitament lucratiu es realitza en base a l'atribució d'unitats d'aprofitament a cada parcel·la, i proporcionalment al dret inicial de cada propietari, si bé i a fi de simplificar la transformació de les unitats d'aprofitament, en unitats de valor al final del procés, s'ha preferit, partir del dret a valor i l'adjudicació de valor. Les diferències entre els drets d'adjudicació i les adjudicacions reals –en escreix o defecte- en cap cas superen el 15% del dret inicial. Les diferències es compensen aplicant, per a la seva valoració, els mateixos criteris explicats en els apartats anteriors. Una

vegada establertes les adjudicacions i en base als valors adjudicats, s'ha establert la nova quota o percentatge en la comunitat reparcel·latòria, quota que és proporcional a la participació adjudicada respecte del total d'unitats de valor assignades a la parcel·la que s'adjudica.

Cal indicar que s'estableixen dues quotes, una la de la parcel·la dins la comunitat de la reparcel·lació, fixada per cada parcel·la; l'altra quota es fixa per la liquidació definitiva, i es fruit de deduir el 10% de l'aprofitament urbanístic -ja que no participa en despeses d'urbanització- .

També es fixa la liquidació provisional, però aquesta, que és la que afecta a finques resultants, reparteix per cada propietari, i en virtut de les parcel·les adjudicades, el saldo en favor o en contra.

Aquesta és la quantia provisional que s'ha aplicat en el càlcul de la distribució del pagament del conjunt de les despeses d'urbanització –incloent tots els conceptes que integren aquesta partida: cost d'execució material; indemnitzacions d'enderrocs i altres; compensacions per escreixos o defectes d'adjudicació, etc.-. Tanmateix, com s'ha indicat prèviament, atès l'acord existent amb tots els propietaris, el Projecte concreta les quotes d'urbanització a càrrec únicament del propietari de les finques adjudicades "13-Entitat 1", 15 i 16, amb alliberament de càrregues a la resta, assumint finalment tots els costos d'urbanització la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." per efecte dels compromisos assumits en el Conveni urbanístic formalitzat amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, al qual s'ha fet reiterada referència amb anterioritat.

Sia dit l'anterior i en coherència, cal afegir que el present Projecte de reparcel·lació no estableix adjudicació de parcel·les resultants en pagament de despeses d'urbanització, d'acord amb l'article 141 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

### *VIII.4.- Càrregues i drets compatibles i incompatibles*

Per a cada finca inicial aportada es descriuen les càrregues, gravàmens i limitacions que figuren en el Registre de la Propietat i, si s'escau, aquelles que són conegudes per l'Administració actuant. El projecte diferencia les càrregues, gravàmens i drets que són compatibles dels que són incompatibles amb el planejament. En els casos d'incompatibilitat, el projecte estableix la seva extinció, cessament o enderroc, així com la procedència o no d'indemnització a càrrec de la comunitat reparcel·latòria.

D'acord amb l'article 126 del TRLUC i l'article 144 del RLUC, es descriuen aquelles càrregues, gravàmens, drets i limitacions sobre les finques originàries o aportades que resulten compatibles i incompatibles amb el planejament i es poden conservar o s'han d'enderrocar.

En les finques resultants es recollirà l'afectació de les finques amb la quota corresponent, -si procedeix-, en base a les afeccions de les finques inicials que siguin compatibles, pel cas que l'afecció o càrrega hagi d'afectar finques inicials amb diferents càrregues i no es doni una exacta correspondència amb els drets adjudicats, d'acord amb el que disposa l'article 11 del RD 1093/1997, de 4 de juliol.

No consten altres tipus de titularitats limitades, activitats vigents, drets i gravàmens més enllà dels especificats explícitament en el Projecte de Reparcel·lació i, més concretament, en el document de Finques Aportades.

Tot i això, d'acord amb l'article 11.2 del RD 1093/1997, en cas de no constar com a incompatibles de manera expressa en aquesta Memòria, es sol·licita del Registre de la Propietat que les traslladi d'ofici i per subrogació real a les parcel·les resultants. Així mateix, en els casos en què alguna de les càrregues, drets o limitacions que consten descrites en projecte es poguessin cancel·lar d'ofici pel Registrador de la Propietat, així es sol·licita que ho faci i que, en tal cas, no es tinguin per posades en les parcel·les resultants.

Els criteris aplicats per la indemnització, estant recollits en el corresponent document de Valoracions d'aquest projecte. Per tal que l'aplicació dels criteris no doni lloc a situacions discriminatòries, s'ha fet un reconeixement exhaustiu de totes les preexistències.

*VIII.4.1.- Valoració de les edificacions i activitats que són incompatibles amb el planejament*

Cal indicar aquí que com a ANNEX III, s'adjunta amb el present Projecte de Reparcel·lació el document que porta per títol "Valoració de drets", amb el qual, al seu torn, s'hi acompanyen, de forma integrada, un total de sis (6) Documents complementaris. Aquest document recull, de forma ordenada i justificada, la justificació de la valoració dels béns i drets tant compatibles però que no són objecte de traslladat a la finca o finques resultants corresponents, com incompatibles amb el planejament.

*Criteris de valoració*

En l'àmbit objecte de reparcel·lació existeixen diverses edificacions, elements constructius i instal·lacions que s'han d'enderrocar com a conseqüència de l'execució del planejament, en la mesura que resulten incompatibles amb l'ordenació establerta. Tal i com assenyala l'article 126.1.f) del TRLUC, aquests elements han de ser valorats amb independència del sòl i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

- Criteris de valoració dels elements construïts. La valoració de les construccions afectades per la nova ordenació s'ha de determinar pel mètode de reposició, d'acord amb el què estableix l'article 23.1.b) del TRLS, per relació a l'article 22.3, del mateix text legal. Per a la determinació del valor de reposició de les construccions s'han d'observar les previsions del Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual es van establir les Normes Tècniques de valoració i el quadre marc de valors de sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

Aquest mètode consisteix en determinar el cost de la nova construcció d'una edificació de les mateixes característiques a l'afectada amb valors actualitzats de mercat. Al valor així determinat se li apliquen els coeficients de conservació i antiguitat per tal d'adequar-lo a l'estat real de l'edificació. Els valors dels elements constructius es determinen segons els que apareixen al Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) i al "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2020. Barcelona".

- Criteris de valoració de les plantacions i cultius en curs. La valoració per a la pèrdua de cultiu en curs s'ha determinat a partir de l'aplicació d' un valor per unitat de cultiu afectat establert pel sistema de capitalització de rendes.

- Criteris de valoració dels ocupants i activitats. La valoració de ocupants i activitats no ha estat necessària. No es te constància de cap contracte d'arrendament, ocupació o activitat incompatible que hagi de ser extingit o traslladat.

- Criteris de valoració de sòls en situació bàsica de sòl rural vinculats com a càrregues externes. La valoració dels terrenys en situació bàsica de sòl rural s'ha determinat pel mètode de capitalització de rendes. Les rendes es determinen a partir dels usos del sòl determinats a Cadastre, ajustat a les dues situacions majoritàries, on apareixen diferents tipus de cultius i zones sense producció. Les zones sense producció de rendes, se les considera un sòl amb impossible explotació, i la renda a capitalitzar serà una renda teòrica establerta en una tercera part (1/3) de la renda real mínima.

*Identificació dels drets incompatibles*

Aquest apartat conté la identificació i valoració de les edificacions, instal·lacions i d'altres que resulten incompatibles amb el planejament i que cal extingir.

A continuació es fa una descripció per a cadascuna de les finques aportades que els contenen.

- *Finca aportada A:*

    - Edificacions. La valoració de les construccions afectades per la nova ordenació s'ha de determinar pel mètode de reposició. D'acord amb l'article 18.3 del RVLS, s'estableix un valor màxim del 10% per trobar-se al final de la vida útil sense reforma o rehabilitació posterior.

| ID Finca | Núm | Descripció | Sostre existent | Ús actual | Propietari | Compatibilitat | Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI ) | Valor unitari BEC (2T 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI . (nau) | Antiguitat | % vida | Coef. corrector deficient | Coef. corrector ruinos | VF ( preu final vida útil ) | VF (Art. 18 RLS) | Valor | **Valor** ( amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **INCOMPATIBLES** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Edificacions** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | 16 | Granja | 292,00 m2st | Runa | 1 | Incompatible | 180,00 €/m²st | | 53 | 100% | | 1 | 18,00 | | 5.256,00 ¤ | 6.081,19 ¤ |
| A | 28 | Granja | 580,00 m2st | Runa | 1 | Incompatible | 180,00 €/m²st | | 53 | 100% | | 1 | 18,00 | | 10.440,00 ¤ | 12.079,08 ¤ |
| A | 29 | Granja | 926,00 m2st | Runa | 1 | Incompatible | 180,00 €/m²st | | 53 | 100% | | 1 | 18,00 | | 16.668,00 ¤ | 19.284,88 ¤ |
| A | 30 | Granja | 494,00 m2st | Runa | 1 | Incompatible | 180,00 €/m²st | | 53 | 100% | | 1 | 18,00 | | 8.892,00 ¤ | 10.288,04 ¤ |
| A | 31 | Granja | 321,00 m2st | Runa | 1 | Incompatible | 180,00 €/m²st | | 53 | 100% | | 1 | 18,00 | | 5.778,00 ¤ | 6.685,15 ¤ |
| A | 32 | Granja | 471,00 m2st | Runa | 1 | Incompatible | 180,00 €/m²st | | 53 | 100% | | 1 | 18,00 | | 8.478,00 ¤ | 9.809,05 ¤ |
| A | 33 | Granja | 425,00 m2st | Runa | 1 | Incompatible | 180,00 €/m²st | | 53 | 100% | | 1 | 18,00 | | 7.650,00 ¤ | 8.851,05 ¤ |
| A | 34 | Granja | 558,00 m2st | Runa | 1 | Incompatible | 180,00 €/m²st | | 53 | 100% | | 1 | 18,00 | | 10.044,00 ¤ | 11.620,91 ¤ |
| A | 35 | Granja | 574,00 m2st | Runa | 1 | Incompatible | 180,00 €/m²st | | 53 | 100% | | 1 | 18,00 | | 10.332,00 ¤ | 11.954,12 ¤ |
| A | 36 | Granja | 573,00 m2st | Runa | 1 | Incompatible | 180,00 €/m²st | | 53 | 100% | | 1 | 18,00 | | 10.314,00 ¤ | 11.933,30 ¤ |
| | | | | | | | | | | | | | | | | **108.586,76 ¤** |

- *Finca aportada E:*

  - Plantacions i cultius en curs. Per a la pèrdua de cultiu en curs s'aplica un valor per unitat de cultiu afectada deduït del full d'apreuament establert per sistema de capitalització de rendes establert al *Document Complementari 5,* incorporat dins l'ANNEX III, abans esmentat.

    A la superfície de la finca se li aplica el valor dels ingressos bruts de pèrdua cultiu de vinya en curs.

| ID Finca | Núm | Descripció | Sostre existent | Ús actual | Propietari | Compatibilitat | Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI ) | Valor unitari BEC (2T 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI . (nau) | Antiguitat | % vida | Coef. corrector deficient | Coef. corrector ruinos | VF ( preu final vida útil ) | VF (Art. 18 RLS) | Valor | **Valor** ( amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Plantacions i cultius en curs** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E | 41 | Pèrdua cultius en curs | 20.555,90 m²s | Corneu actiu | | Incompatible | 420,94 | Benefici per Ha mitjà. a | Ha/any | | | | | | **865,28 ¤** | |

- *Finca aportada D:*

  - Plantacions i cultius en curs. Per a la pèrdua de cultiu en curs s'aplica un valor per unitat de cultiu afectada deduït del full d'apreuament establert per sistema de capitalització de rendes establert al *Document Complementari 5,* incorporat dins l'ANNEX III, abans esmentat.

    A la superfície de la finca se li aplica el valor dels ingressos bruts de pèrdua cultiu de vinya en curs.

| ID Finca | Núm | Descripció | Sostre existent | Ús actual | Propietari | Compatibilitat | Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI ) | Valor unitari BEC (2T 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI . (nau) | Antiguitat | % vida | Coef. corrector deficient | Coef. corrector ruinos | VF ( preu final vida útil ) | VF (Art. 18 RLS) | Valor | Valor ( amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Plantacions i cultius en curs** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D | 42 | Perdua cultius en curs | 28.412,00 m²s | Conreu actiu | | Incompatible | 420,94 | Benefici per Ha mitjà. aHa/any | | | | | | | **1.195,97 a** | |

Indicat tot l'anterior, val a apuntar que sobre la finca de la família Prat Rabassa, aportada a l'àmbit de gestió, s'hi desenvolupa actualment una activitat d'aeromodelisme. Tanmateix, aquesta activitat s'exerceix en virtut d'un contracte d'arrendament de temporada, subscrit en data 1 de gener de 2023 entre "La Plana del Carç, CB", per una banda, i l'entitat Club d'Aeromodelisme "Els Cards", per una altra banda, el qual, entre d'altres disposicions, preveu el següent:

> **TERCERO. - PERIODO DE LA TEMPORADA.**
> Este contrato se otorga por la temporada comprendida desde el 1 de enero de 2023, hasta el 31 de diciembre de 2023.
>
> Estando sujeto el terreno, objeto de este contrato, al plan urbanístico del AUTODROMO DE TERRAMAR de Sant Pere de Ribes, el periodo de preaviso de finalización contractual será de 3 MESES, no pudiendo la parte arrendataria exigir ninguna penalización por la rescisión anticipada del contrato.
>
> En el caso de que el contrato finalizara, antes del vencimiento contractual, la parte arrendadora no podrá penalizar a la parte arrendataria con el total pago de renta del periodo no disfrutado, hasta el vencimiento del contrato.

A títol informatiu, s'aporta còpia d'aquest Contracte amb el present Projecte equidistributiu (Annex VII).

En aquest sentit, el propi Contracte posa de manifest que podrà extingir-se la relació contractual amb un preavís mínim de tres (3) mesos, sense dret a indemnització per la part arrendatària.

En coherència amb l'anterior, atès que es preveu que aquesta activitat cessi, en qualsevol cas, quan s'iniciïn les obres d'urbanització que afectin a la finca de la família [redacted] i que l'extinció de l'activitat no donarà lloc a cap indemnització compensatòria, el present Projecte no recull cap indemnització en el compte de liquidació provisional, al respecte.

*VIII.4.2.- Descripció i valoració de béns i drets compatibles amb el planejament*

Aquest apartat conté la identificació i valoració de les edificacions, instal·lacions i d'altres que resulten compatibles amb el planejament.

Els béns que són compatibles amb el planejament que s'executa es traslladen per defecte a les corresponents finques resultants sempre que els titulars de les finques originals en siguin els adjudicataris en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb l'article 148.1, lletres b, c i d, del RLUC.

| ID Finca | Núm | Descripció | Sostre existent | Ús actual | Propietari | Compatibilitat | Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI ) | Valor unitari BEC (2T 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI . (nau/ferm) | Antiguitat | % vida | Coef. corrector deficient | Coef. corrector ruïnos | VF ( preu final vida útil ) | VF (Art. 18 RLS) | Valor | Valor ( amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Edificacions** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | 1 | Edifici gardes 1 | 188,00 m2st | Sense ús | 1 | Compatible | | 442,24 €/m²st | 98 | 100% | 1 | | 44,22 | | 8.314,11 € | 9.619,43 € |
| A | 5 | Torre Nord | 68,00 m2st | Sense ús | 1 | Compatible | | 442,24 €/m²st | 38 | 100% | 1 | | 44,22 | | 3.007,23 € | 3.479,37 € |
| A | 6 | Torre de Guaita. Oficina | 90,00 m2st | Sense ús | 1 | Compatible | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | | | 10.356,80 € |
| A | 7 | Palau dels Frares*.(69c)O | 500,00 m2st | atge ( empadronat) | 1 | Compatible | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | | | 63.535,30 € |
| A | 9 | Edifici hivernacle | 421,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 110,00 €/m²st | | 38 | 100% | | 1 | 11,00 | | 4.631,00 € | 5.358,07 € |
| A | 10 | Casa Colons | 175,00 m2st | Sense ús | 1 | Compatible | | 442,24 €/m²st | 98 | 100% | 1 | | 44,22 | | 7.739,20 € | 8.954,25 € |
| A | 11 | Cantina | 58,00 m2st | Sense ús | 1 | Compatible | | 442,24 €/m²st | 98 | 100% | 1 | | 44,22 | | 2.564,99 € | 2.967,70 € |
| A | 12 | Boxes 1 | 93,00 m2st | Magatzem | 1 | Compatible | | 442,24 €/m²st | | | 1 | | 44,22 | | 4.112,83 € | 4.758,55 € |
| A | 13 | Boxes 2 | 96,00 m2st | Magatzem | 1 | Compatible | | 442,24 €/m²st | | | 1 | | 44,22 | | 4.245,50 € | 4.912,05 € |
| A | 14 | Edifici Champion. Fabricc | 350,00 m2st | Magatzem | 1 | Compatible | | 442,24 €/m²st | 98 | 100% | 1 | | 44,22 | | 15.478,40 € | 17.908,51 € |
| A | 15 | Clot d'en Sidós* (97c) | 795,00 m2st | 2 Habitatges | 1 | Compatible | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | | | 91.485,11 € |
| A | 17 | Granja | 538,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 9.684,00 € | 11.204,39 € |
| A | 18 | Granja | 362,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 6.516,00 € | 7.539,01 € |
| A | 19 | Granja | 394,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 7.092,00 € | 8.205,44 € |
| A | 20 | Granja | 528,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 9.504,00 € | 10.996,13 € |
| A | 21 | Granja | 666,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 11.988,00 € | 13.870,12 € |
| A | 22 | Granja | 687,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 12.366,00 € | 14.307,46 € |
| A | 23 | Granja | 685,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 12.330,00 € | 14.265,81 € |
| A | 24 | Nau 24 | 2160,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 38.880,00 € | 44.984,16 € |
| A | 25 | Nau descoberta | 1953,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 35.154,00 € | 40.673,18 € |
| A | 26 | Granja | 388,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 6.984,00 € | 8.080,49 € |
| A | 27 | Granja | 543,00 m2st | Runa | 1 | Compatible | 180,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 18 | | 9.774,00 € | 11.308,52 € |
| A | 37 | Pista | 36.542,85 m²st | Sense ús/Runa | 1 | Compatible | | 32,67 €/m²s | 98 | 100% | | 1 | 3,3 | | 119.385,49 € | 138.129,01 € |
| A | 38 | Cobert | 18,12 m2st | Sense ús | 1 | Compatible | 190,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 19 | | 344,28 € | 398,33 € |
| A | 39 | Cobert | 25,57 m2st | Sense ús | 1 | Compatible | 190,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 19 | | 485,83 € | 562,11 € |
| E | 40 | Cobert | 25,57 m2st | Sense ús | 1 | Compatible | 190,00 €/m²st | | 54 | 100% | | 1 | 19 | | 485,83 € | 562,11 € |
| **Altres elements construits** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | 39 | Pou (règim d'explotació | 25,57 m2st | | 1 | Compatible | 550,00 €/m²st | | 54 | 100% | | | 55 | | 1.406,35 € | 1.627,15 € |
| A | 43 | Basses-Murs | 156,00 m²s | Runa | 1 | Compatible | 100,00 €/m²st | | 54 | 100% | 1 | | 10 | | 1.560,00 € | 1.804,92 € |

La valoració detallada de les edificacions que havien estat objecte de reforma o rehabilitació identificades amb el Nº 6, 7, 15 s'estableix al *Document Complementari 4. Informe de valoració dels edificis Clot dels Frares i Clot d'en Sidós de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes,* inclòs dins el Document ANNEX III, abans esmentat.

En relació a aquestes edificacions actualment en ús, es preveu la constitució d'un dret real sobre la finca resultant sobre la que s'emplacen que reconegui el dret d'usdefruit temporal d'aquests bens per parts dels titulars actuals. La cancel·lació d'aquest usdefruit es produirà en el moment d'edificació de les parcel·les que s'estima d'acord amb el Pla d'Etapes establert a la Modificació puntual del planejament general.

La valoració de l'usdefruit s'ha de determinat proporcional a la valor total dels bé, a raó de el 2 per 100 per cada període d'un any, sense excedir de l'70 per 100. La temporalitat es determina en

| ID Finca | Núm | Descripció | Sostre existent | Ús actual | Propietari | Compatibilitat | Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI ) | Valor unitari BEC (2T 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI . (nau/ferm) | Antiguitat | % vida | Coef. corrector deficient | Coef. corrector ruïnos | VF ( preu final vida útil ) | VF (Art. 18 RLS) | Valor | Valor ( amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | | | | 551.853,45 € | | | |
| **Altres. Usdefruit temporal** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | 15 | Clot d'en Sidós* (97c) | 795,00 m2st | 2 Habitatges | 1 | Compatible | _ | _ | 0 | _ | _ | _ | _ | 0 | 0,00 € | 91.485,11 € | 7 | 14% | **12.807,92 €** |
| A | 12.48 | Sòl improductiu | 25.597,87 m²s | | | | | | | | | | | | | 50.683,76 € | 7 | 14% | **7.095,73 €** |

relació al Pla d'etapes previst al planejament ( 5 anys i , 7 anys respectivament per a les diferents edificacions). El valor del dret de nua propietat es computarà per la diferència entre el valor del bé i el valor de l'usdefruit.

*VIII.4.3.- Descripció i valoració de béns i drets compatibles amb el planejament amb canvi de propietat*

En el cas de drets compatibles no es puguin traslladar sobre finca adjudicatària al propietari original es preveu que aquest sigui valorat i compensat en el marc de la reparcel·lació. Aquests apartat conté la identificació i valoració d'aquests béns.

| ID Finca | Núm | Descripció | Sostre existent | Ús actual | Propietari | Compatibilitat | Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI ) | Valor unitari BEC (2T 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI . (nau) | Antiguitat | % vida | Coef. corrector deficient | Coef. corrector ruinos | VF ( preu final vida útil ) | VF (Art. 18 RLS) | Valor | Valor ( amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 2 | Edifici gardes 2 | 1479,00 m2st | Magatzem | 1 | Compatible | _ | _ | | _ | _ | _ | _ | | | 279.520,65 a |
| A | 3 | Edificació menor 1 | 93,00 m2st | Sense ús | 1 | Compatible | 219,83 €/m²st | | 98 | 100% | | 1 | 21,983 | | 2.044,42 a | 2.365,39 a |
| A | 4 | Edifici de l'Holandés | 73,00 m2st | Magatzem. Adm | 1 | Compatible | | 442,24 €/m²st | 51 | 68% | 1 | | 44,224 | 129,56 | 9.457,78 a | 10.942,65 a |
| A | 8 | ET | 26,00 m2st | Serveis tècnics | 1 | Compatible | _ | _ | | _ | _ | _ | _ | | | |
| **Altres elements construits** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E | 40 | Pou (règim d'explotació teòric | 25,57 m2st | | 4 | Compatible | 550,00 €/m²st | | 53 | 100% | | | 55 | | 1.406,35 a | 1.627,15 a |

Tanmateix d'acord amb el què preveu el TRLUC, els propietaris tenen l'obligació de cedir a l'ajuntament, de forma obligatòria i gratuïta, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, però no tenen l'obligació de cedir les construccions que existeixin sobre aquest sòl. Per aquest motiu, la comunitat reparcel·latòria tampoc té el deure de fer-se càrrec d'indemnitzar al propietari per la pèrdua d'aquesta propietat. Es preveu valorar aquestes edificacions, que passen a ser titularitat de l'Ajuntament a fi de compensar el seu valor en l'adjudicació de la parcel·la corresponent al 10% de Cessió.

La valoració detallada de les edificacions que havien estat objecte de reforma o rehabilitació identificades amb el Nº 2 s'estableix al Document *"Complementaris 3. Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes"*.

*VIII.4.4.- Valoració de sòls en situació rural que permeten explotació*

Pel que fa al mètode de valoració a emprar en el cas de sòls en situació bàsica de sòl rural, l'article 36 del TRLS fixa els criteris per a la valoració del sòl rural.

Així mateix, el RD 1492/2011 en el seu article 7 indica el mètode de valoració per a sòls en situació de sòl rural.

Tal i com es pot apreciar, el RLS diferencia dues casuístiques per a la situació bàsica de sòl rural. Per una banda, aquells sòls que en el que hi ha una explotació (i per tant una renda) real o potencial i aquells sòls en els que no existeix explotació ni aquesta pot existir. En funció d'aquesta casuística, el sòl es valora segons articles del reglament diferents:

- Valoració de sòl en situació rural que permeten explotació. Reial Decret 1492/2011, articles 9,11b), 12 i 17.

- Valoració de sòls en situació rural amb impossible explotació. Reial Decret 1492/2011, article 16.

Per tant, i a mode de resum, els terrenys en situació bàsica de sòl rural es valoraran pel mètode de capitalització de rendes. Les rendes es determinen a partir dels usos del sòl determinats a Cadastre, ajustat a les dues situacions majoritàries, on apareixen diferents tipus de cultius i zones sense producció. Les zones sense producció de rendes, se les considera un sòl amb impossible explotació, i la renda a capitalitzar serà una renda teòrica establerta en una tercera part (1/3) de la renda real mínima.

Aplicat aquests criteris, el valor obtingut és de 10,07€/m2 sòl "*Viñas secano*" i 1,98€/m2 sòl improductiu.

La valoració detallada dels sòl en situació rural es descriu al Document *Complementari 5.*

En el cas d'afeccions de sòls en els que es produeixen altres tipus de servituds: aèries, subterrànies o ocupacions temporals, en base al valor de sòl prèviament obtingut es determina la valoració aplicant un % segons el tipus d'afecció:

- Valoració servitud aèria: 20%.

- Valoració servitud subterrània: 40%.

- Valoració ocupació temporal: 10% del % anual previst.

La valoració detallada de les afeccions es detalla en els quadres adjunts:

- Valoració de sòls vinculats com a càrregues externes (detall).

- Valoració d'altres afeccions sobre els sòls vinculats com a càrregues externes (resum).

- Valoració d'altres afeccions sobre els sòls vinculats com a càrregues externes (detall).

**INDEMITZACIONS DE DRETS. VALORACIÓ DE SÒL VINCULAT A CÀRREGUES EXTERNES.**

| Finca | | | Supefície m² | | | Valoració €* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Total | Segons aprofitament | | 1.98 €/m² | 10.07 €/m² | |
| Localització | Identificació | | | Improductiu | Conreu secà. Vinya | Improductiu | Conreu secà. Vinya | Total |
| Externes Nord | Dx1 | | 136,38 m²s | 136,38 m²s | | 270,03 € | 0,00 € | 270,03 € |
| | Dx2 | | 174,02 m²s | | 174,02 m²s | 0,00 € | 1.752,38 € | 1.752,38 € |
| | Jx | Jx1 | 1.025,23 m²s | | 1.025,23 m²s | 0,00 € | 10.324,07 € | |
| | | Jx2 | 3.208,31 m²s | 2.243,29 m²s | 1.141,23 m²s | 4.441,71 € | 11.492,19 € | |
| | | Jx3 | 922,28 m²s | 922,28 m²s | | 1.826,11 € | 0,00 € | 28.084,08 € |
| | Kx | | 1.455,51 m²s | | 1.455,51 m²s | 0,00 € | 14.656,99 € | 14.656,99 € |
| | Lx | Lx1 | 703,38 m²s | 443,06 m²s | 260,32 m²s | 877,26 € | 2.621,42 € | 4.296,75 € |
| | | Lx3 | 67,94 m²s | | 67,94 m²s | 0,00 € | 684,16 € | |
| | | Lx4 | 57,53 m²s | 57,53 m²s | | 113,91 € | 0,00 € | |
| | Mx | Mx | 1.887,51 m²s | | 1.887,51 m²s | 0,00 € | 19.007,23 € | 19.007,23 € |
| Acces sud | Hx1 | | 359,41 m²s | 359,41 m²s | | 711,63 € | 0,00 € | |
| | IX1 | | 2.246,83 m²s | 1.041,49 m²s | 1.205,34 m²s | 2.062,15 € | 12.137,77 € | 14.911,56 € |
| Externes Oest | Bx1 | | 155,92 m²s | 155,92 m²s | | 308,72 € | 0,00 € | |
| | Cx1 | | 475,24 m²s | 475,24 m²s | | 940,98 € | 0,00 € | 1.249,70 € |
| Serveis oest | C7 | | 9,00 m²s | | 9,00 m²s | 0,00 € | 90,63 € | 90,63 € |
| Serveis Sud | F1 | | 9,00 m²s | | 9,00 m²s | 0,00 € | 90,63 € | 90,63 € |
| **Total** | | | | | | | | **84.409,97 €** |

* Document Complementari 5. Informe de valoració de sòls en situació rural entorn de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes. No inclou premi d'afecció 5%

**ALTRES (SERVITUDS AERIES, SERVITUDS SUBTERRÀNIES I OCUPACIONS TEMPORALS)**

| Tipus afecció | Valoració € |
|---|---|
| **Valoració Servituds aèries** | 4.879,39 € |
| **Valoració Servituds subterrànies** | 4.903,80 € |
| **Valoració Ocupacions temporals** | 9.102,06 € |
| TOTAL | **18.885,26 €** |

Veure quadre detallat valoració drets afectats

| | |
|---|---|
| **TOTAL VALORACIÓ DRETS AFECTATS** | **103.295,22 €** |

PROJECTE: PROJECTE EXECUTIU DE LA URBANITZACIÓ EXTERIOR PÚBLICA A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR AL MUNICIPI DE SANT PERE DE RIBES

VALORACIÓ DE DRETS AFECTATS

| | Superfícies | | | | | | | | | | | | | | | | | | | IDENTIFICACIÓ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vinculació amb actuacions ( plànols Annex IV i Annex V) | FINCA | POLÍGON/ILLA | PARCEL·LA | SUP ADQUISICIÓ IMPRODUCTIU | SUP ADQUISICIÓ CONREU SECÀ | SUP SERV AERIA IMPRODUCTIU | SUP SERV AERIA CONREU | SUP SERV SUB IMPRODUCTIU | SUP SERV SUB CONREU | SUP OT IMPRODUCTIU | SUP OT CONREU | VALORACIÓ ADQUISICIÓ IMPRODUCTIU (1,98e/m2) | VALORACIÓ ADQUISICIÓ CONREU (10,07e/m2) | VALORACIÓ SERV AER IMPRODUCTIU (20%exp) | VALORACIÓ SERV AER CONREU (20%exp) | VALORACIÓ SERV SUB IMPRODUCTIU (40%exp) | VALORACIÓ SERV SUB CONREU (40%exp) | VALORACIÓ OT IMPRODUCTIU (10%anual exp) | VALORACIÓ OT CONREU (10%anual exp) | PROPIETARI |
| Camí 006b | Dx1 | 14 | 5 | 136,38 | | | | | | | | 270,03 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | [redacted] |
| Nou sistema hídric | Dx2 | 14 | 5 | | 174,02 | | | | | | | - € | 1.752,38 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| Camí 006b | Jx1 | 13 | 49 | | 1.025,23 | | | | | | | - € | 10.324,07 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | [redacted] |
| Camí 006b+Camí 005a | Jx2 | 13 | 6 | 2.243,29 | 1.141,23 | | | | | | 295,25 | 4.092,82 € | 11.492,19 € | - € | - € | - € | - € | - € | 198,21 € | |
| Camí 005c | Jx3 | 13 | 6 | 922,28 | | | | | | | | 1.826,11 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| Ocupació temporal vinculada a 006a | Jx4 | 13 | 4 | | | | | | | | 296,67 | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 199,16 € | [redacted] |
| Ocupació temporal vinculada a 006a | Jx5 | 13 | 5 | | | | | | | | 263,18 | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 176,68 € | [redacted] |
| Camí 006a | Kx1 | 13 | 45 | | 1.455,52 | | | | | | 133,87 | - € | 14.657,07 € | - € | - € | - € | - € | - € | 89,87 € | [redacted] |
| Camí 006a | Lx1 | 13 | 3 | 443,06 | 260,32 | | | | | | 260,32 | 877,26 € | 2.621,42 € | - € | - € | - € | - € | - € | 174,76 € | [redacted] |
| Camí 006a | Mx | 13 | 2 | | 1.887,52 | | | | | | | - € | 19.007,31 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | [redacted] |
| Camí 006a | Lx3 | 13 | 7 | | 67,94 | | | | | | 745,28 | - € | 684,16 € | - € | - € | - € | - € | - € | 500,33 € | [redacted] |
| Camí 007 | Lx4 | 12 | 26 | 57,53 | | | | 20,20 | | 208,45 | | 113,91 € | - € | - € | - € | 16,00 € | - € | 27,52 € | - € | [redacted] |
| Servitud subterrània vinculada provisió aigua | Lx5 | 13 | 25 | | | | | 113,61 | 219,86 | 680,25 | 1.066,36 | - € | - € | - € | - € | 89,98 € | 885,58 € | 89,79 € | 715,89 € | [redacted] |
| Camí 002 | Hx1 | 15 | 5 | 359,41 | | | | | | 1.032,36 | | 711,63 € | - € | - € | - € | - € | - € | 136,27 € | - € | Ajuntament de Sant Pere de Ribes |
| Camí 001 (TM Sitges) | Ix1 | 5 | 1 | 1.041,49 | 1.205,34 | | | | | | | 2.062,15 € | 12.137,77 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| Ocupació temporal i servitud subterrània provisió electricitat | Ix2 | 1 | 6 | | | | | | 960,23 | | 7.826,03 | - € | - € | - € | - € | - € | 3.867,80 € | - € | 5.253,87 € | MIRS POUS GIRONA SL(Terme municipal Sitges) |
| Camí 003 | Bx1 | 14 | 13 | 155,92 | | | | | | | | 308,72 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | PAT 1923 SL. |
| Camí 004 | Cx1 | 15 | 1 | 475,24 | | | | | | | | 940,98 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | [redacted] |
| Ocupació temporal vinculadad obres generals | C1 | 14 | 13 | | | | | | | 6.488,58 | | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 856,49 € | - € | [redacted] |
| Servitud aèria provisió electricitat | C5 | 15 | 28 | | | | 1.802,30 | | | | 692,89 | - € | - € | - € | 3.629,83 € | - € | - € | - € | 465,16 € | [redacted] |
| Ocupació temporal i servitud aèria provisió electricitat | C6 | 15 | 29 | | | | 92,58 | | | | 17,73 | - € | - € | - € | 186,45 € | - € | - € | - € | 11,91 € | [redacted] |
| Torre ET | C7 | 15 | 15 | | 9,00 | 1.684,99 | | | | 686,39 | | - € | 90,63 € | 667,26 € | - € | - € | - € | 90,60 € | - € | |
| Ocupació temporal i servitud aèria provisió electricitat | C8 | 15 | 27 | | | 216,05 | | | | 16,99 | | - € | - € | 85,56 € | - € | - € | - € | 2,24 € | - € | |
| Servitud aèria provisió electricitat | C9 | 15 | 13 | | | 4,66 | | | | | | - € | - € | 1,85 € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| Ocupació temporal i servitud aèria provisió electricitat | C10 | 15 | 26 | | | 460,71 | | | | 191,94 | | - € | - € | 182,44 € | - € | - € | - € | 25,34 € | - € | [redacted] |
| Ocupació temporal i servitud aèria provisió electricitat | C11 | | | | | 318,22 | | | | 119,03 | | - € | - € | 126,01 € | - € | - € | - € | 15,71 € | - € | Ajuntament de Sant Pere de Ribes |
| Torre ET | F1 | | 7 | | 9,00 | | | 56,11 | | 547,36 | | - € | 90,63 € | - € | - € | 44,44 € | - € | 72,25 € | - € | CTRA C-246a(BARCELONA).Diputació de Barcelona (Terme municipal Sitges) |
| | **TOTALS** | | | **5.834,60** | **7.235,12** | **2.684,63** | **1.894,88** | **189,92** | **1.180,09** | **9.971,34** | **11.597,59** | **11.203,61** | **72.857,63** | **1.063,11** | **3.816,28** | **150,42** | **4.753,38** | **1.316,22** | **7.785,85** | |
| | | | | | | | | | | | | | **84.061,24** | | **4.879,39** | | **4.903,80** | | **9.102,06** | |

Terme municipal de Sitges

# IX.- SÒLS DE CESSIÓ A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT

## *Càlcul de l'aprofitament urbanístic de cessió gratuïta*

D'acord amb el document de Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, la Revisió del Pla General de Sant Pere de Ribes que va delimitar el sector de sòl urbanitzable no delimitat 17.2 es va aprovar definitivament el 17 d'octubre del 2001 i publicar al DOGC del 21 de novembre del mateix any. La seva aprovació inicial, per tant, segons allò previst a la disposició transitòria tercera del TRLUC, es va produir abans de l'entrada en vigor de l'obligatorietat de cedir el 15% de l'aprofitament urbanístic a l'Administració actuant.

Per tant i amb la disposició transitòria tercera del TRLUC a la que s'ha fet referència, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. Conseqüentment, els propietaris, en el cas que ens ocupa, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Segons el càlcul del valor de les parcel·les resultants al polígon d'actuació urbanística (veure anterior apartat 4.2.4. Valoració de les parcel·les resultants), al següent quadre s'exposa el valor total del polígon així com el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant:

| | VALOR POLÍGON 1. AUTÒDROM | | | |
|---|---|---|---|---|
| | APROFITAMENT | | VALOR SÒL URBANIT. | |
| | UAs | % | € | % |
| TOTAL | 33.726,47 UA | 100,00% | 19.755.281,77 € | 100,00% |
| TOTAL 10 % CESSIÓ APPROFITAMENT | 3.372,65 UA | 10,00% | 1.975.528,18 € | 10,00% |

## *Finques resultants de cessió gratuïta*

D'acord amb el que estableix l'article 142 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, correspon al Projecte de reparcel·lació establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'ha de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració actuant.

Tenint en compte dit article 142, la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic que correspon a l'àmbit de reparcel·lació a favor de l'administració actuant, es concreta aquest Projecte de Reparcel·lació a la parcel·la 14 , d'acord amb els següents valors:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TOTAL VALOR PARCEL·LA 14 | 2.822,05 UA | 8,367% | 1.653.014,13 € | 8,367% |

Si comparem el valor de les parcel·les de cessió respecte al valor del 10% de cessió, obtenim el resultat següent:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| VALOR PARCEL·LA 14 | 2.822,05 UA | 8,367% | 1.653.014,13 € | 8,367% |
| TOTAL 10 % CESSIÓ APPROFITAMENT | 3.372,65 UA | 10,000% | 1.975.528,18 € | 10,000% |
| BALANÇ | -550,60 UA | -1,633% | -322.514,05 € | -1,633% |

Per tant, la cessió de la parcel·la 14 es correspon amb el 8,367% de l'aprofitament urbanístic total, és a dir, hi ha un defecte d'adjudicació total de -322.514,05 €.

No obstant, aquest defecte es preveu compensar amb el valor de l'edificació preexistent a la mateixa parcel·la, reutilitzable per als usos previstos: (2) Edifici "Grades 2". Aquest edifici és compatible amb el planejament, d'acord amb les determinacions de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació.

Cal remarcar que l'edifici en qüestió està inclòs a l'inventari del Patrimoni Cultural Inmoble del Departament de Cultura de la Generalitat i inclòs al llistat d'elements catalogats del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) i consta de 1530 m2 de planta segons cartografia de la Diputació. L'edifici original de l'any 1923 ha estat rehabilitat en repetides ocasions al llarg dels anys.

A l'ANNEX III s'inclou Informe de valoració dels drets corresponents tant a l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) respecte a la compatibilitat per a usar l'edifici segons el seu ús actual i els usos permesos per la MP del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar com als altres dos edificis.

Segons el mateix:

En relació a l'Edifici de les grades (2), cal indicar que el valor de l'edificació, considerant l'ús actual de magatzem, és de 279.520,65 €.

Si comparem el valor de les parcel·la de cessió (1.653.014,13 €) inclosa la valoració de l'edificació de les grades (279.520,65 €) respecte al valor del 10% de cessió (1.975.528,18 €), tenim:

| | JUSTIFICACIÓ CESSIÓ 10% | | | |
|---|---|---|---|---|
| | VALOR POLÍGON 1. AUTÒDROM | | | |
| | APROFITAMENT | | VALOR SÒL URBANIT. | |
| | UAs | % | € | % |
| TOTAL | 33.726,47 UA | 100,00% | 19.755.281,77 € | 100,00% |
| TOTAL 10 % CESSIÓ APPROFITAMENT | 3.372,65 UA | 10,00% | 1.975.528,18 € | 10,00% |
| TOTAL VALOR PARCEL·LA 14 | 2.822,05 UA | 8,367% | 1.653.014,13 € | 8,367% |
| VALOR PARCEL·LA 14 | 2.822,05 UA | 8,367% | 1.653.014,13 € | 8,367% |
| TOTAL 10 % CESSIÓ APPROFITAMENT | 3.372,65 UA | 10,000% | 1.975.528,18 € | 10,000% |
| BALANÇ | -550,60 UA | -1,633% | -322.514,05 € | -1,633% |
| VALORACIÓ EDIFICACIONS DE CESSIÓ AJUNTAMENT | 477,20 UA | | 279.520,65 € | |
| VALOR PARCEL·LA 14 | 2.822,05 UA | | 1.653.014,13 € | |
| VALOR TOTAL PARCEL·LA 14+EDIFICACIÓ GRADES | 3.299,25 UA | | 1.932.534,78 € | |
| BALANÇ | | | -42.993,40 € | € a pagar a l'Ajuntament |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.932.534,78 € valor TOTAL parcel·la 14+edificació grades | < | 1.975.528,18 € valor total 10% cessió aprofitament | |

Com es pot observar, la cessió de la parcel·la 14, inclòs el valor de les edificacions, ascendeix a la quantia de 1.932.534,78 €; mentre que el valor del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic ascendeix a 1.975.528,18 €. En conseqüència, existeix un defecte d'adjudicació per import de -42.993,40 € que "TERRAMAR 1923, S.L." haurà de compensar monetàriament a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

# X.- DESPESES D'URBANITZACIÓ

## *X.1.- Consideracions prèvies*

L'article 120.1 del TRLUC estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries:

> *"Article 120 Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de reallotjament*
>
> *1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:*
>
> *a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*
>
> *b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
>
> *c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
>
> *d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*
>
> *e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
>
> *f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.*
>
> *g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
>
> *h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2."*

Per tant, d'acord amb les previsions del planejament vigent a l'àmbit i el projecte d'urbanització, els costos imputables al sector queden distribuïts de la següent manera:

A. Obres internes d'urbanització: Inclou totes les obres internes a executar segons el projecte d'urbanització a l'àmbit del Polígon del PPU 17.2 delimitat per la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

Val a dir que, en tot cas, com a actuacions d'urbanització necessàries a executar, que haurà de costejar la mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.", s'hi inclouen també els treballs d'arranjament de la parcel·la resultant núm. 14 (rebliments de terres, solució estructural de contenciós de terres i impermeabilització del perímetre de l'edificació de les grades).

B. Càrregues externes d'urbanització: Inclou les obres externes al sector de pla parcial i que esdevenen necessàries per al correcte desenvolupament de l'àmbit i de les activitats a implantar.

Aquestes obres d'urbanització, definides en el document de planejament, bàsicament són el següents:

- Obtenció i urbanització de la connexió viaria i accés sud C-246a (segons aplicació art. 35 RLU).

- Obtenció i urbanització accés nord B-211 segons condicions previstes a l'Art.41. Inclou configuració dues noves parades d'autobús a Les Torres i obtenció i urbanització nou camí circular connexió est-oest al límit nord de l'actuació i (segons aplicació art. 35 RLU).

- Obtenció i urbanització accés sud-est Can Pei - Minivilles (segons aplicació art. 35 RLU).

- Obtenció i urbanització camí d'accés sud-oest Riera de Ribes, d'accés a l'equipament esportiu fins a l'entroncament amb la carretera BV-2113 (Camí de l'empedrat del Carç + Camí del carç entre masia i BV-2113) i adequació del camí rural des d'aquest punt fins a l'accés a l'equipament. (segons aplicació art. 35 RLU).

- El projecte d'urbanització haurà de garantir l'existència d'un recorregut accessible (amb guals i passos de vianants adaptats) des de la parada de transport públic més propera provinent de les línies de Sant Pere de Ribes, al nord i al sud del recinte.

- Millores i consolidació recorregut circular fora àmbit (senyalització i neteja ferm existent).

- La sufragació del cost de construcció de les mesures de protecció front el risc d'inundació Q50 a l'àmbit de la urbanització de Rocamar (import total que es derivi de l'execució de les obres no inclòs a la subvenció de l'Agència Catalana de l'Aigua, més integració paisatgística).

- Urbanització específica. Plantació de 2.327m2 de pinedes Mediterrànies al límit nord del bosc de Can Baró (mesura ambiental compensatòria).

- S'inclou com a càrregues externes les afectacions del sòl de les xarxes de serveis ja siguin cessions o servituds que es puguin crear.

C. Despeses de gestió, honoraris i similars: Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió tècnica de les obres d'urbanització, Registre de la Propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió.

El Compte de Liquidació Provisional, que s'incorpora en aquest Projecte de reparcel·lació, inclou totes les despeses d'urbanització.

## *X.- Tractament de les càrregues externes (sistemes urbanístics externs vinculats al polígon d'actuació urbanística)*

Cal recordar, en relació amb aquesta qüestió, allò que disposa l'article 35 del RLUC respecte la vinculació de sistemes urbanístics a polígons d'actuació urbanística:

*"Article 35*

*Inclusió o vinculació de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació*

*35.1 El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat, resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i, en conseqüència, és part integrant del sector.*

*35.2 El pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'ordenació urbanística municipal també poden, en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:*

*a) Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.*

*b) Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.*

*35.3 En els casos previstos en l'apartat 2 d'aquest article, els terrenys vinculats no formen part del sector ni del polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per*

*exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 d'aquest Reglament.*

*35.4 La superfície dels terrenys que formin part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic inclosos en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no comptabilitza com a superfície de l'àmbit als efectes establerts en l'article 35.2 de la Llei d'urbanisme."*

I, al seu torn, l'article 133.4 del TRLUC, al qual remet l'article 35.3 transcrit, disposa:

*"133.4 En el cas de polígons d'actuació urbanística que, d'acord amb el què estableix l'article 35 d'aquest Reglament, tinguin vinculats terrenys destinats a sistemes amb una altra classificació de sòl, aquests terrenys no tenen la consideració de finca aportada i no donen dret a l'adjudicació d'aprofitament urbanístic, ni es pot computar la seva superfície als efectes de l'exercici de la iniciativa d'execució del planejament en les modalitats de compensació del sistema de reparcel·lació. Aquests terrenys participen en la reparcel·lació als únics efectes de la determinació de la indemnització que correspon a llurs titulars i de fer efectiva llur cessió a l'administració. Per a la determinació de la indemnització que correspon a les persones titulars d'aquests terrenys s'han d'aplicar els criteris de valoració establerts per la legislació aplicable atenent a la classificació del sòl. El pagament de la indemnització és a càrrec de la comunitat de reparcel·lació."*

En conseqüència, aquest Projecte de Reparcel·lació incorpora la quantificació de les indemnitzacions corresponents, que corresponen als titulars dels drets i béns afectats, calculat en consideració als criteris de valoració establerts per la legislació de valoracions aplicable, i atribueix el seu pagament a compte de la comunitat reparcel·latòria (en concret, de "TERRAMAR 1923, S.L.", que és l'obligada, per Conveni urbanístic, a satisfer totes les desespes d'urbanització, tant internes com externes a l'àmbit de gestió). En aquest sentit, ens remetem aquí al quadre annex que descriu el còmput d'aquestes indemnitzacions així com al Compte de Liquidació Provisional, en el que hi són considerades com a "contribució indemnitzacions fora d'àmbit".

### *X.3.- Quantificació de les despeses d'urbanització*

*Costos d'urbanització (obres d'urbanització tant internes com externes)*

| *PRESSUPOST PER AL CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ (PCA) DE LA URBANITZACIÓ EXTERIOR PÚBLICA A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR* | | | |
|---|---|---|---|
| *Descripció:* | *PEM (€):* | *PEC a/IVA (€):* | *PEC (IVA inclòs)(€):* |
| URBANITZACIÓ DINS ÀMBIT | 2.558.800,90 € | 3.044.973,07 € | 3.684.417,42 |
| URBANITZACIÓ FORA ÀMBIT (DINS T.M. DE SANT PERE DE RIBES) | 1.271.056,91 € | 1.512.557,72 € | 1.830.194,84 |
| *Suma parcial:* | 3.829.857,81 | 4.557.530,79 | 5.514.612,26 |
| | | | |
| URBANITZACIÓ FORA ÀMBIT (DINS T.M. DE SITGES) | 124.893,92 € | 148.623,76 | 179.834,76 |
| *Suma parcial:* | 124.893,92 | 148.623,76 | 179.834,76 |
| | | | |
| *Suma total Pressupost (€):* | ***3.954.751,73*** | ***4.706.154,56*** | ***5.694.447,02*** |
| | | | |
| 1.- TREBALLS ADEQUACIÓ I SUPERVISIÓ XARXA ELÈCTRICA MT EXISTENT, SEGO | 149.801,32 | 178.263,57 | 215.698,92 |
| 2.- QUOTA D'EXTENSIÓ PER ALIMENTAR QE COSTAT NORD, SEGONS ASSESSORAM | 219,01 | 260,62 | 315,35 |
| 3.- TAXA ACA ACCÉS INFRAESTRUCTURES SANEJAMENT EN ALTA | 189.075,63 | 225.000,00 | 225.000,00 |
| 4.- CONTRIBUCIÓ A L'OBRA DEL MUR ENFRONT EL RISC D'INUNDABILITAT DE LA URBANITZACIÓ DE *ROCAMAR* | 169.800,81 | 202.062,96 | 244.496,18 |
| 5.- SERVITUDS DE PAS I OCUPACIONS TEMPORALS | 15.912,38 | 18.935,73 | 18.935,73 |
| 6.- XARXA D'AIGUA POTABLE A EXECUTAR PER L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES DINS ÀMBIT | 4.333,12 | 5.156,41 | 6.239,26 |
| 7.- XARXA D'AIGUA POTABLE A EXECUTAR PER L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES FORA ÀMBIT | 9.162,51 | 10.903,39 | 13.193,10 |
| 8.- EXPROPIACIONS (no suma aquí perque ja ha sumat com a cost ind. externa) | | | |
| 9.- OBRES ARRANJAMENT PARCEL·LA CESSIÓ APROFITAMENT ( Rebliment de terres + solució estructural contenció terres i impermeabilització perímetre edificació grades) | 78.480,00 | 93.391,20 | 113.003,35 |
| | | | |
| *Suma parcial (€):* | ***616.784,77*** | ***733.973,88*** | ***836.881,89*** |
| | | | |
| *Suma total PCA (€):* | ***4.571.536,50*** | ***5.440.128,44*** | ***6.531.328,91*** |

*Despeses de gestió*

| **RESUM COSTOS DE GESTIÓ** | |
|---|---|
| **Gestió sòl** | |
| Honoraris tècnics i de gestió | |
| Redacció planejament*** | 127.213,00 € |
| Redacción proj reparcelació (física, jurídica, econòmica)*** | 44.776,50 € |
| Redacció proj. Urbanització amb Direcció Facultativa d'obres*** | 166.387,46 € |
| Gestió junta compensació | 6.000,00 € |
| Certificats (catastral, registral dominis i cargues, cédula urbanística) | 3.000,00 € |
| Notari i registre . ITP (si qui transmet es un particular) + escrpitura publica + inscripció registral | 5.000,00 € |
| Imprevistos varis | 15.000,00 € |
| **TOTAL GESTIÓ** | **367.376,96 €** |

## *X.4.- Imputació de les despeses d'urbanització*

La totalitat de les despeses d'urbanització previstes en el Projecte de Reparcel·lació ascendeix a la quantia de 7.285.952,86 €, IVA inclòs. Aquestes despeses s'imputen sobre les finques de resultat que s'adjudiquen a la persona propietària identificada com a "Propietari 1"[redacted]; en concret, es tracta de les finques resultants 13 – Entitat 1, 15 i 16; si bé, qui satisfarà el cost econòmic de totes les despeses esmentades serà la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L" en virtut del Conveni urbanístic formalitzat entre aquesta societat mercantil i l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, al qual s'ha fet referència amb anterioritat.

La finca resultant 13 – Entitat 1, té un valor d'adjudicació de 2.080.597,31 €, mentre que el saldo del Compte de Liquidació Provisional (IVA inclòs) que suporta ascendeix a 1.198.863,55 €, molt per sota del seu valor, per tant.

A la vegada, la finca resultant 15 té un valor d'adjudicació de 9.734.579,25 €, mentre que el saldo del Compte de Liquidació Provisional que suporta ascendeix a 5.609.173,95 €, clarament per sota del seu valor.

I, per últim, la finca resultat 16 té un valor d'adjudicació de 856.470,00 €, mentre que el saldo del Compte de Liquidació Provisional que suporta ascendeix a 477.915,36 €, també clarament per sota del seu valor.

En el sentit exposat, és palès que les finques sobre les quals es concentra la responsabilitat urbanística estan valorades en quantia suficient com per suportar la seva pròpia càrrega i la de la resta de les finques alliberades. Cal recordar, en aquest darrer sentit, que l'article 159 del RLU permet la concentració de la responsabilitat urbanística, en els termes següents:

> *"Article 159 Concentració de responsabilitat*
>
> *159.1 L'administració actuant pot aprovar la concentració de la responsabilitat a què estiguessin subjectes determinades finques en altres finques resultants del projecte, sempre que es compleixin els requisits següents:*
>
> *a) Que les condicions que possibilitin la concentració estiguin previstes en el projecte de reparcel·lació.*
>
> *b) Que, no donant-se l'anterior circumstància, la finca sobre la qual es pretengui la concentració estigui valorada en quantia suficient per a suportar la seva pròpia responsabilitat i la de la finca alliberada i que consenteixin en la concentració totes les persones que siguin titulars, tant del domini com d'altres drets o càrregues.*
>
> *159.2 La inscripció de la nova responsabilitat sobre les finques en què aquesta es concentri se sol·licita mitjançant la certificació de l'acord d'aprovació de l'administració urbanística actuant."*

En el cas que ens ocupa, com s'ha apuntat:

- Les finques sobre les quals es concentra la responsabilitat urbanística, que s'adjudiquen totes elles a la mateixa persona (i que seran satisfetes per "TERRAMAR 1923, S.L."), estan valorades en quantia suficient com per suportar les càrregues de referència (tant la pròpies com les derivades de l'alliberament de càrregues a la resta de finques de resultat).

- Respecte l'alliberament de càrregues i la conseqüent concentració d'aquestes en les finques resultants 13 – Entitat 1, 15 i 16, hi consenteixen formalment totes les

persones propietàries, sense excepció. Ens remetem aquí als contractes subscrits entre la societat promotora "TERRAMAR 1923, S.L." amb la resta de persones titulars de béns i drets en l'àmbit, fent referència explícita a què aquesta reparcel·lació és voluntària.

- La inscripció de la responsabilitat urbanística sobre les esmentades finques se sol·licita que es practiqui per mitjà de la mateixa certificació que s'expedeixi per part de l'Administració actuant, referent a l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació i a la seva fermesa, quan es produeixi.

***X.5.- Compromís d'assumpció de qualsevol càrrega d'urbanització addicional a les contemplades i concretades econòmicament en aquest Projecte, que pugui imposar-se sobrevingudament sobre l'àmbit de gestió per causa de requeriments d'Administracions públiques amb competències sectorials afectades.***

Qualsevol càrrega d'urbanització addicional a les contemplades i quantificades en el present Projecte de Reparcel·lació, que pugui provenir de qualsevol pronunciament d'Administracions públiques sectorials amb competències afectades pel Projecte d'Urbanització de l'àmbit de referència (p.e. despeses derivades de la necessitat de dimensionar la xarxa de transport públic urbà; despeses derivades de noves condicions que s'imposin sobre la mobilitat; despeses derivades de noves condicions mediambientals afegides sobrevingudament a les ja previstes; etc.), seran íntegrament suportades per la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.".

# XI.- CRITERIS ADOPTATS RESPECTE LES ADJUDICACIONS

## *XI.1.- Criteris generals d'adjudicació*

Les finques resultants s'adjudiquen en relació als drets inicials aportats. En els casos de proindivisos preexistents, en les adjudicacions s'ha procedit al seu cessament segons les manifestacions fetes pels propietaris afectats. En les adjudicacions, es creen de nou indivisos que no vénen imposats per les finques inicials sinó per raó de necessitats d'adjudicació. En el cas que es mantingui l'indivís de les finques inicials, es fa constar expressament en les adjudicacions.

Les finques inicials es troben afectades, en part, per càrregues i drets compatibles que es traslladaran per subrogació real a les parcel·les resultants. Pel que fa a les càrregues i drets incompatibles amb el planejament, el projecte determina la indemnització que correspon al seu titular per l'extinció de la càrrega.

Respecte de les finques originàries, hi ha propietaris que ho són de més d'una finca, amb diferents càrregues i drets compatibles amb el planejament. El trasllat a les parcel·les resultants es realitzarà d'acord amb el que estableix l'article 11 del RD 1093/1997. En la mesura que es pugui, s'establirà la quota de la càrrega o dret que afecta a varies parcel·les adjudicades a un sol propietari. Si no es descriu una càrrega compatible, s'entén que grava la parcel·la de resultat per subrogació real, traslladant-se d'ofici pel Registrador.

Al document de Finques Adjudicades d'aquest projecte consta la descripció de les parcel·les resultants des d'un punt de vista jurídic i hipotecari, així com les adjudicacions i les afeccions urbanístiques. En cada cas, es fa constar la quota atribuïda a la parcel·la resultant dins la comunitat reparcel·latòria, i també la sub-quota adjudicada a titulars en indivís.

Les finques o parcel·les que són de cessió gratuïta i obligatòria, destinades a equipaments públics, espais lliures, vialitat, etc. no queden afectes a cap quota urbanística i no tenen correspondència amb titularitat inicial. En el cas de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic tampoc tenen correspondència amb titularitats inicials. Les parcel·les adjudicades en concepte de cessió lliure i obligatòria de l'aprofitament urbanístic no queden afectes al pagament dels costos d'urbanització.

Els sòls amb aprofitament urbanístic lucratiu –inclòs el 10% corresponent a la cessió d'aprofitament urbanístic - s'han adjudicat en proporció als drets inicials acreditats per cada propietari, si bé prenent especial compte dels acords assolits voluntàriament per tots ells amb la societat promotora "TERRAMAR 1923, S.L.", fet que ha propiciat que la reparcel·lació sigui voluntària. La resta de sòl s'ha adjudicat a l'administració.

Pel que fa a les càrregues compatibles i que afecten, per subrogació real, a les parcel·les resultants, s'ha procurat, en la mesura del possible, establir la quota d'afectació sobre el percentatge adjudicat. En els casos que un propietari és titular de més d'una parcel·la adjudicada, la correspondència de finques inicials i parcel·les resultants pot donar a lloc a que alguna d'aquestes parcel·les resultants no resulti gravada.

Aquelles càrregues o afeccions fiscals que no constin descrites a les parcel·les resultants, però que són compatibles amb el planejament, seguiran afectant a les parcel·les resultants, encara que no constin expressament en la descripció que d'aquestes en fa el Projecte de reparcel·lació.

La descripció dels llindars de les parcel·les resultants es fa, en part, referint-los al número de les parcel·les resultants amb què confinen. Per regla general, aquestes estan numerades amb lletres, si bé a la descripció hi pot constar la clau urbanística, que també serveix per identificar la localització de la parcel·la.

Després de cada descripció hipotecària de les finques resultants, s'adjunta una descripció gràfica indicativa de la parcel·la (per remissió a l'annex gràfic corresponent).

*XI.2.- Referència als acords privats subscrits entres els propietaris de l'àmbit, que han conformat la reparcel·lació voluntària*

Sens perjudici del manteniment dels criteris que s'han exposat respecte les adjudicacions efectuades, tal i com s'ha indicat prèviament en aquesta Memòria, cal tenir present que entre les persones propietàries de l'àmbit de gestió s'han convingut diversos acords els quals han fet possible l'entesa general respecte les adjudicacions que cadascuna d'elles reben en virtut del present Projecte de Reparcel·lació.

La relació dels contractes subscrits per part dels promotors del desenvolupament urbanístic (la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.") amb les distintes persones propietàries i titulars de drets en l'àmbit de gestió, tal i com ja s'ha exposat prèviament, és la següent (per ordre cronològic):

- Contracte privat de compravenda amb pagament aplaçat i sotmès a condició suspensiva i opció de compra addicional, subscrit en data 4 d'octubre de 2016 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [redacted] referent a la finca registral 922 del Registre de la Propietat de Sitges. D'aquest contracte se n'han subscrit un total de cinc (5) Addendes fins el moment, que han anat prorrogant la seva vigència fins a l'actualitat.

- Contracte privat de compravenda amb pagament aplaçat i sotmès a condició resolutòria, subscrit en data 4 d'octubre de 2016 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [redacted] referent a la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges. D'aquest contracte se n'han

subscrit un total de cinc (5) Addendes fins el moment, que han anat prorrogant la seva vigència fins a l'actualitat.

- Contracte d'extinció de parceria sobre la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges, subscrit en data 30 d'octubre de 2018 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [redacted] (propietari) i [redacted] (parcer).

- Contracte d'extinció de parceria sobre la finca registral 922 del Registre de la Propietat de Sitges, subscrit en data 30 d'octubre de 2018 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [redacted] (propietari) i [redacted] (parcer).

- Contracte subscrit en data 21 de febrer de 2019 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [redacted] aquest darrer en la seva condició de propietari de la finca registral 1.012 del Registre de la Propietat de Sitges. Aquest contracte regula les condicions pactades entre les Parts envers el Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa.

- Contracte subscrit en data 21 d'octubre de 2019 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [redacted] aquests darrers en la seva condició de titulars de la finca registral 3362 del Registre de la Propietat de Sitges. El contracte estableix la relació entre les Parts i la conformitat d'ambdues envers l'adjudicació que s'hi preveu, en el marc del Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa.

- Contracte subscrit en data 31 de desembre de 2020 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [redacted] aquest darrer en la seva condició de propietari de la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges. En aquest contracte es manifesta la conformitat del [redacted] envers la proposta de reparcel·lació que es detalla i que és coincident amb la que ens ocupa.

- Contracte subscrit en data 10 de març de 2021 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [redacted] en representació de la societat "MIR POUS GIRONA, S.L.", en virtut del qual, entre d'altres qüestions i per a facilitar la gestió urbanística, es preveu la cessió de 2.606,22 m2s, per part d'aquesta darrera societat mercantil, a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, a canvi d'una compensació satisfeta directament per la societat promotora esmentada. Al seu torn, s'articula la constitució d'un dret de superfície sobre 5.331,31 m2s i per una durada de 99 anys, a favor de la societat promotora; més enllà d'altres diversos pactes complementaris, d'entre els que hi destaca la cancel·lació de la servitud de pas existent sobre les finques registrals 1.261 i 1.294 del Registre de la Propietat de Sitges.

- Contracte subscrit en data 14 de maig de 2021 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [redacted] (tots ells en el seu propi nom i representació), així com amb la [redacted] (en el seu propi nom i representació, i com a mandatària de la seva germana, [redacted] el qual regula diverses qüestions tendents a minimitzar l'impacte ambiental del projecte envers la casa coneguda com a "Can Bruguera"; així com a establir les compensacions per ocupacions de superfícies sobre les finques registrals 702, 9584 i 9581 del Registre de la Propietat de Sitges; preveure el tancament al pas públic del camí de Can Bruguera amb l'obertura d'un nou camí per a ús de vianants, ciclista o anàleg; més enllà de formalitzar l'arrendament de 112.168,8 m2 de sòls rústics; entre d'altres qüestions.

Tots els contractes esmentats, amb les addendes corresponents, s'adjunten per còpia amb el present Projecte de Reparcel·lació.

## *XI.3.- Adjudicacions*

Finalment, les finques resultants del present Projecte de Reparcel·lació i llurs adjudicacions, són les que recull el quadre següent:

QUADRE FINQUES RESULTANTS. POLÍGON PP1. AUTÒDROM

| | Nº | QUALIF. | TIPUS | SUPERFÍCIE | IEN | SOSTRE | | | | | Coef. Homog. | | | | APROFITAMENT | | VALOR SÒL URBANIT. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | EQUESTRE | SERVEIS-CENTRE ESDEVENIMENTS | SERVEIS-MOTOR | HOTELER | TOTAL | Equestre | serveis-centre | Serveis-motor | Hotel | UAs | % | € | % |
| zones | 13 | 12.4-A | stre+Terciari-serveis C. Esdevenim | 308.076,31 m²s | 0,07 m²st/m²s | 12.953,77 m²st | 8.031,00 m²st | | | 20.984,77 m²st | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 6.769,45 UA | 20,072% | 3.965.203,39 € | 20,072% |
| | | | Entitat 1 | 271.073,31 m²s | | 3.474,00 m²st | 5.833,00 m²st | | | | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 3.552,02 UA | 10,532% | 2.080.597,31 € | 10,532% |
| | | | Entitat 2 | 37.003,00 m²s | | 9.479,77 m²st | 2.198,00 m²st | | | | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 3.217,42 UA | 9,540% | 1.884.606,08 € | 9,540% |
| | 18 | 12.4-A_DPH | | 572,58 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 14 | 12.4-D | Terciari-Serveis-Motor | 8.513,35 m²s | 0,70 m²st/m²s | | | 5.979,00 m²st | | 5.979,00 m²st | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 2.822,05 UA | 8,367% | 1.653.014,13 € | 8,367% |
| | 15 | 12.4-B | Terciari-hoteler | 25.597,87 m²s | 0,77 m²st/m²s | | | | 19.618,00 m²st | 19.619,00 m²st | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 19.619,00 UA | 58,171% | 11.491.829,25 € | 58,171% |
| | 16 | 12.4-C | Terciari-Serveis-Motor | 1.260,97 m²s | 2,38 m²st/m²s | | | 3.000,00 m²st | | 3.000,00 m²st | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 1.415,98 UA | 4,198% | 829.410,00 € | 4,198% |
| | 17 | 12.4-C | Terciari-hoteler | 3.000,14 m²s | 1,03 m²st/m²s | | | | 3.100,00 m²st | 3.100,00 m²st | 0,230 | 0,472 | 0,472 | 1,000 | 3.100,00 UA | 9,192% | 1.815.825,00 € | 9,192% |
| sistemes | 1 | A1* | sistema | 68.073,82 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 | A3 | sistema | 23.591,59 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3 | A3 | sistema | 3.462,45 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | D4.1 | sistema | 25.359,86 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 | B1 | sistema | 1.811,82 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6 | A5 | sistema | 1.496,49 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7 | B1 | sistema | 12.823,22 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 8 | C1 | st | 390,28 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 9 | D11_D21_D31 | sistema | 1.389,41 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 10 | A5 | sistema | 1.712,58 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 11 | A1* | sistema | 35.765,42 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 12 | A3 | sistema | 11.084,10 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | 12' | A3_DPH | sistema | 780,48 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 534.762,74 m²s | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 534.762,74 m²s | | 12.953,77 m²st | 8.031,00 m²st | 8.979,00 m²st | 22.719,00 m²st | 52.682,77 m²st | | | | | 33.726,47 UA | 100,00% | 19.755.281,77 € | 100,00% |

# XII.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

## *XII.1.- Introducció*

Com és sabut, el Compte de Liquidació Provisional (en endavant CLP) és el document comptable que incorpora totes les partides que integren un Projecte de reparcel·lació. L'adjectiu "provisional" expressa la naturalesa de les xifres: és l'estimació que fa el propi Projecte de reparcel·lació. L'execució de la reparcel·lació, de les obres i les compensacions econòmiques acabaran determinant, al final del procés, el Compte de Liquidació Definitiu.

Tot i que el compte de liquidació provisional, es reprodueix i s'explica en el quadre corresponent, aportat com a document adjunt amb el present Projecte, es reitera en aquest apartat.

Cal recordar que, d'acord amb allò que disposa l'article 149 del RLUC, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

Al seu torn, els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspenen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

Les partides que comprèn el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.

S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

## *XII.2.- Compte de Liquidació Provisional (quadre)*

**CLP (Compte de Liquidació Provisional). POLÍGON PP1. AUTÒDROM**

| PROPIETARI | PERCENTATGE PARTICIPACIÓ (%) | DRETS INICIALS (UA) | PARCEL·LES ADJUDICADES Nº | clau | superfície (m²s) | sostre (m²st) | % parcel·la | VALOR ADJUDICAT UA | (€) | (%) | COEF. DESPESES (REP. VOL) (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TOTAL** | **100,00%** | **33.726,47 UA** | | | **347.021,22 m²s** | **52.682,77 m²st** | | **33.726,47 UA** | **19.755.281,77 m²st** | **100,0000 %** | **100,0000 %** |
| Ajuntament | 10,00% | 3.372,65 UA | | | 8.513,35 m²s | 5.979,00 m²st | | 2.822,05 UA | 1.653.014,13 € | 8,3675 % | |
| | | | 14 | 12.4-D | 8.513,35 m²s | 5.979,00 m²st | 100,000% | 2.822,05 UA | 1.653.014,13 € | 8,3675 % | |
| Propietari 1. PAT 1923 SL [redacted] | 64,42% | 21.728,01 UA | | | 297.932,15 m²s | 28.926,00 m²st | | 21.587,00 UA | 12.644.586,56 € | 64,0061 % | 100,0000 % |
| | | | 13 | 12.4-A. Entitat 1 | 271.073,31 m²s | 9.307,00 m²st | 87,989% | 3.552,02 UA | 2.080.597,31 € | 10,5319 % | 16,4545 % |
| | | | 15 | 12.4-B | 25.597,87 m²st | 16.619,00 m²st | 84,709% | 16.619,00 UA | 9.734.579,25 € | 49,2758 % | 76,9861 % |
| | | | 16 | 12.4-C | 1.260,97 m²s | 3.000,00 m²st | 100,000% | 1.415,98 UA | 829.410,00 € | 4,1984 % | 6,5594 % |
| Propietari 2 [redacted] | 10,21% | 3.443,92 UA | | | 25.597,87 m²s | 3.000,00 m²st | | 3.000,00 UA | 1.757.250,00 € | 8,8951 % | |
| | | | 15 | 12.4-B | 25.597,87 m²s | 3.000,00 m²st | 15,291% | 3.000,00 UA | 1.757.250,00 € | 8,8951 % | |
| Propietari 3. [redacted] | 6,41% | 2.162,87 UA | | | 37.003,00 m²s | 11.677,77 m²st | | 3.217,42 UA | 1.884.606,08 € | 9,5398 % | |
| | | | 13 | 12.4-A. Entitat 2 | 37.003,00 m²s | 11.677,77 m²st | 12,011% | 3.217,42 UA | 1.884.606,08 € | 9,5398 % | |
| Propietari 4. [redacted] | 8,95% | 3.019,03 UA | | | 3.000,14 m²s | 3.100,00 m²st | | 3.100,00 UA | 1.815.825,00 € | 9,1916 % | |
| | | | 17 | 12.4-C | 3.000,14 m²s | 3.100,00 m²st | 100,000% | 3.100,00 UA | 1.815.825,00 € | 9,1916 % | |
| Sistema hídric (ACA) | 0,00% | 0,00 UA | | | 572,58 m²s | 0,00 m²st | | 0,00 UA | 0,00 € | 0,0000 % | |
| | | | 18 | 12.4-A | 572,58 m²s | | | | | | |
| Otros propietarios ( cargas externas) | 0,00% | | | | | | | | | | |

| EXCESSOS vs DEFECTES (UA) | EXCESSOS vs DEFECTES (- / + €) | EXCESSOS vs DEFECTES (%) | VALOR EDIFICACIONS DE CESSIÓ AJUNTAMENT € | VALOR EDIFICACIONS DE CESSIÓ AJUNTAMENT UA | EXCESSOS vs DEFECTES (ACORD PRIVAT) UA | EXCESSOS vs DEFECTES (ACORD PRIVAT) (€) | EXCESSOS vs DEFECTES (ACORD PRIVAT) % | INDEMNIZACIONS (€) | CONTRIBUCIÓ INDEMNITZACIONS DINTRE ÀMBIT (1) (€) | CONTRIBUCIÓ INDEMNITZACIONS FORA ÀMBIT (2) (€) | COSTOS URBANITZACIÓ (3) (€) | DESPESES (4) GESTIÓ (€) | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (No indem. No excess. 3+4) (€) | 21% IVA (€) | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (amb 21% IVA) (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 UA | 0,00 € | 0,000% | 0,00 € | 0,00 UA | 0,00 UA | 0,00 € | 0,0000% | -110.648,02 € | 110.648,02 € | 103.295,22 € | 5.440.128,44 € | 367.376,96 € | 5.807.505,40 € | 1.219.576,13 € | 7.027.081,54 € |
| -550,60 UA | -322.513,98 € | -1,6325 % | 279.520,65 € | 550,60 UA | 0,00 UA | -42.993,33 € | 0,0000 % | | | | | | | | |
| -550,60 UA | -322.513,98 € | -1,6325 % | | | 0,00 UA | -42.993,33 € | 0,0000 % | | | | | | | | |
| 550,60 UA | 322.513,98 € | 1,6325 % | -279.520,65 € | -550,60 UA | 0,00 UA | 42.993,33 € | 0,0000 % | -87.055,97 € | 110.648,02 € | 103.295,22 € | 5.440.128,44 € | 367.376,96 € | 5.807.505,40 € | 1.219.576,13 € | 7.027.081,54 € |
| 90,60 UA | 53.067,91 € | 0,2686 % | | | | | | | | | 895.143,27 € | 60.449,86 € | 955.593,14 € | 200.674,56 € | 1.156.267,69 € |
| 423,89 UA | 248.291,07 € | 1,2568 % | | | | | | | | | 4.188.144,96 € | 282.829,34 € | 4.470.974,30 € | 938.904,60 € | 5.409.878,91 € |
| 36,12 UA | 21.155,01 € | 0,1071 % | | | | | | | | | 356.840,21 € | 24.097,75 € | 380.937,96 € | 79.996,97 € | 460.934,94 € |
| | | | | | | | | -19.903,64 € | -19.903,64 € | | | | | | |
| | | | | | | | | -1.195,97 € | -1.195,97 € | | | | | | |
| | | | | | | | | -2.492,43 € | -2.492,43 € | | | | | | |
| | | | | | | | | | | -103.295,22 € | | | | | |

## XIII.- SOL·LICITUDS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT

Se sol·licita al Registre de la Propietat que, prèvia la qualificació del Projecte de Reparcel·lació, procedeixi a practicar les actuacions següents:

a. La inscripció prèvia de les rectificacions de cabuda de finques aportades a la reparcel·lació, que s'efectuen a l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

b. La inscripció prèvia de les operacions de segregació que descriu el Projecte, per tal d'aportar la superfície (com a finques aportades) que resta inclosa dins l'àmbit de gestió.

c. La cancel·lació de càrregues registrals incompatibles.

d. El trasllat a les finques resultants corresponents, de les càrregues registrals compatibles.

e. La substitució de les finques aportades per les finques de resultat definides en aquest projecte, per causa de subrogació real o per títol de cessió obligatòria i graulita en compliment d'obligacions urbanístiques, segons correspongui.

f. Prèvies les actuacions descrites, la segregació de les porcions de sòl qualificades de sistema urbanístic que són externes al polígon d'actuació urbanística però vinculades a aquest, i la inscripció d'aquests sòls a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes a l'emparament dels articles 35.3 i 133.4 del RLUC.

* * *

Equip redactor:

[redacted]
Arquitecte

[redacted]
Advocat