

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Text refós

modalitat de compensació bàsica

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2

PAU-2

***Pla de millora urbana del sector Vilanoveta
(PMU-6)***

Sant Pere de Ribes

novembre de 2024

JUNTA DE COMPENSACIÓ

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ

MEMÒRIA 3

1. ANTECEDENTS 3

2. FACULTATIU REDACTOR 5

3. PROMOTOR 5

4. OBJECTE DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ 6

5. ÀMBIT D'ACTUACIÓ 7

6. DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES..... 10

7. ADMINISTRACIÓ ACTUANT..... 14

8. RELACIÓ DELS INTERESSATS 14

9. RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES..... 17

10. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES 18

11. RÈGIM DE LES CÀRREGUES PREEXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES 19

12. CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS 19

12.1. CRITERIS GENERALS..... 19

12.2. JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR DELS TERRENYS..... 20

12.3. QUANTIFICACIÓ DELS INGRESSOS..... 23

12.3.1. VALORS EN VENDA CONSIDERATS 24

12.3.2. ESTABLIMENT DEL COEFICIENT PONDERADOR K 26

12.3.3. COST DE CONSTRUCCIÓ 26

12.3.4. CàLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ 29

12.3.5. CàLCUL DEL VALOR DEL SÒL URBANITZAT 29

12.4. VALOR RESIDUAL DEL SÒL..... 30

12.4.1. QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES 30

12.4.1.1. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ 30

12.4.1.2. ENDERROC DE CONSTRUCCIONS 31

12.4.1.3. TRASLLAT D'ACTIVITATS..... 32

12.4.1.4. EXTINCIÓ D'ARRENDAMENTS 32

12.4.1.5. DESPESES DE GESTIÓ..... 32

12.4.1.6. TOTAL DE DESPESES D'URBANITZACIÓ 33

12.4.1.7. TOTAL DE DESPESES DEL SECTOR..... 33

12.4.2. TAXA LLIURE DE RISC 34

12.4.3. PRIMA DE RISC 34

12.4.4. FACTOR D'ACTUALITZACIÓ 35

12.4.5.	CÀLCUL DEL RENDIMENT	35
12.4.6.	CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL	36
12.5.	RESULTAT DE L'OPERACIÓ IMMOBILIÀRIA.....	36
12.6.	CESSIÓ D'APROFITAMENT A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT	37
12.6.1.	EMPLAÇAMENT DE L'APROFITAMENT A CEDIR	38
12.6.2.	CÀLCUL DEL VALOR DE L'APROFITAMENT A CEDIR	39
13.	DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS	41
14.	VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	44
15.	DEFINICIÓ DELS DRETS DELS INTERESSATS.....	44
16.	CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	45
17.	DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES	46
17.1.	QUADRES RESUM.....	47
17.2.	INDEMNITZACIONS	48
17.2.1.	DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ	49
17.2.2.	PER ENDERROCAMENT DE VOLS.....	50
17.2.3.	PER EXTINCIÓ D'ARRENDAMENTS	50
17.2.4.	PER TRASLLAT D'ACTIVITATS	50
17.2.5.	QUADRE RESUM	51
18.	COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	51
18.1.	QUADRES RESUM.....	52
19.	PRECS REGISTRALS.....	53
PLÀNOLS		54
ANNEXES		55
ANNEX-1. MARC LEGAL		56
ANNEX-2. INFORMACIÓ REGISTRAL		57
ANNEX-3. INFORMACIÓ CADASTRAL.....		58
ANNEX-4. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES.....		59
ANNEX-5. ESTUDIS DE MERCAT.....		60
ANNEX-6. VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS PER ENDERROC D'EDIFICACIONS.....		61
ANNEX-7. VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS PER TRASLLAT D'ACTIVITATS I EXTINCIÓ D'ARRENDAMENTS		62
ANNEX-8 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES.....		63

MEMÒRIA

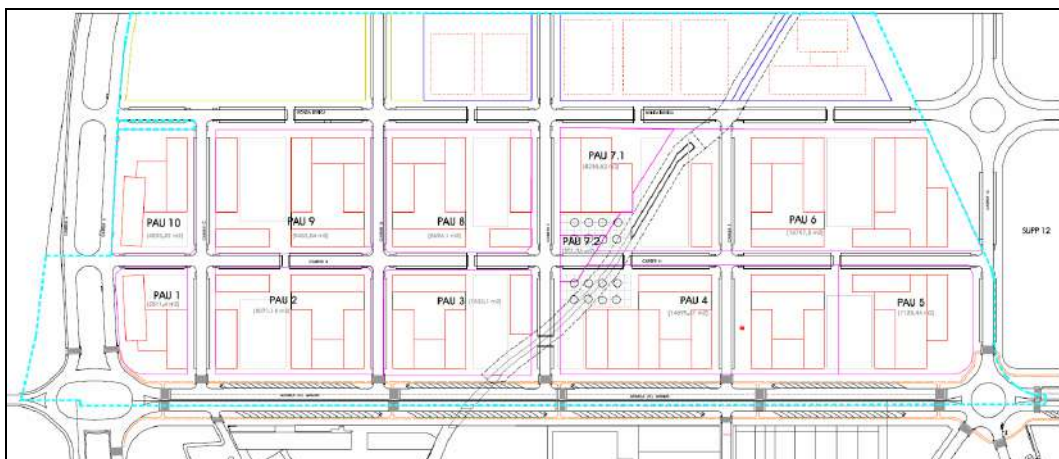
1. ANTECEDENTS

El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes va ser aprovat definitivament en sessió de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 18-juliol-2001.

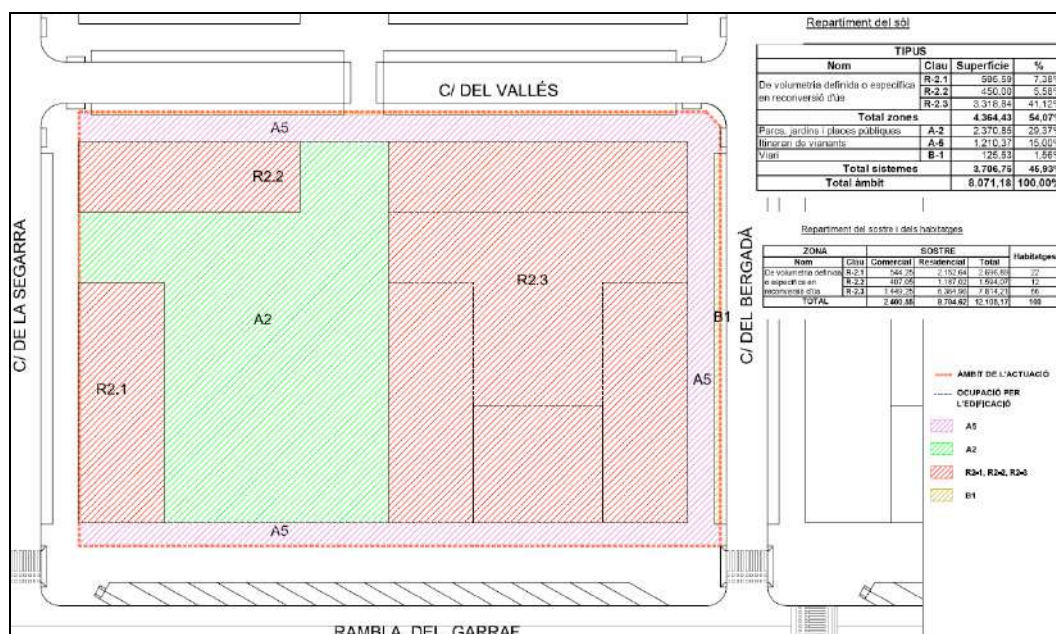
Dins les determinacions de l'esmentat PGOU, en data 15-octubre-2003 fou definitivament aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6).



Aquest PMU-6 definí 10 polígons d'actuació urbanística (PAU) coincidents cadascun d'ells amb una illa sencera de l'ordenació proposada. El desenvolupament dels diferents PAU s'havia de realitzar mitjançant la tramitació d'un nou Pla de Millora Urbana (PMU).



El 19-juny-2012 el Ple de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes aprovà definitivament el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), el qual és l'objecte del present expedient reparcel·latori i que, d'ara en endavant, anomenarem PMU-6.2. La publicació a efectes d'executivitat es produí el 31-octubre-2017.



En desenvolupament del PMU-6.2 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en sessió del 13-novembre-2012 aprovà definitivament el Projecte d'urbanització del sector. La publicació a efectes d'executivitat es produí el 31-octubre-2017.

Rera una molt dilatada tramitació, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes celebrada el 23-maig-2023 acordà la suspensió del projecte de reparcel·lació, fonamentada en un informe emès per tres diferents tècnics municipals.

El 25-octubre-2023, en compliment de les prescripcions de l'anterior acord, hom va presentar a la consideració municipal un document refós el qual conté, en l'apartat d'Antecedents, la justificació dels canvis introduïts, els quals s'han de donar per reproduïts.

En reunió telemàtica celebrada el 18-desembre-2023 l'Ajuntament expressà la seva disconformitat quant a la solució introduïda en resposta als punts: B-5 (valoració aparcaments); B-7 (previsió de cost de construcció); B-9 (valoració de les indemnitzacions per enderrocs d'edificacions, extinció d'arendaments i trasllat d'activitats); B-10 (valoració d'enderrocs executats a la bestreta); B-11 (adjudicació en proindivís de la finca resultant F-2); i C-2 (descripció de les finques adjudicades).

En relació a aquests punts, el present projecte de reparcel·lació dona diferent solució:

- B-5 (valoració aparcaments). S'elimina la valoració dels aparcaments i el seu contingut econòmic.
- B-7 (previsió de cost de construcció). S'utilitzen els preus publicats pel Boletín Económico de la Construcción (BEC) corresponents al primer trimestre del 2024, amb una ponderació quant als usos i tipologies.

- B-9 (valoració de les indemnitzacions per enderrocs d'edificacions, extinció d'arrendaments i trasllat d'activitats). S'han actualitzat les valoracions a la data d'aquest projecte de reparcel·lació.
- B-10 (valoració d'enderrocs executats a la bestreta). No es contempla cap indemnització per aquest concepte.
- B-11 (adjudicació en proindivís de la finca resultant F-2). La finca resultant F-2 s'adjudica, a banda de a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, a un únic titular (T-1). El dret de la resta de propietaris es concentren a la finca resultant F-1.
- C-2 (descripció de les finques adjudicades). S'introdueix la vinculació dels aparcaments.

Així mateix, s'han actualitzat els estudis de mercat corresponents a l'habitatge de renda lliure i a l'ús comercial. També s'han actualitzat la prima de risc i els valors del mòdul d'habitatge protegit (règim general).

Com a conseqüència de la incorporació dels canvis esmentats, han resultat modificats:

- Memòria.
- Annex-4: Descripció de les finques aportades.
- Annex-5: Estudis de mercat.
- Annex-6: Valoració indemnitzacions per enderroc d'edificacions.
- Annex-7: Valoració indemnitzacions per trasllat d'activitats i extinció d'arrendaments.
- Annex-8: Descripció de les Finques Adjudicades.

2. FACULTATIU REDACTOR

El present Projecte de reparcel·lació ha estat redactat per Manuel Márquez Poncela, arquitecte col·legiat COAC núm. 15.166-1.

3. PROMOTOR

L'article 5 de les normes reguladores del PMU-6.2 assenyalava que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, cosa que implica la constitució d'una Junta de Compensació en els termes descrits en els articles 123, 130, 132 i 133 LU i 125, 136, 170, 171 i 173 RU.

L'article 4 de les normes reguladores del PMU-6.2 assenyalava que, per al desenvolupament del Pla de millora caldrà la redacció dels corresponents projectes d'urbanització (ja redactat i aprovat) i de reparcel·lació (l'actual expedient).

Atès el sistema de gestió previst per a aquesta actuació, de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, les Bases i els Estatuts foren aprovats per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes el 20-desembre-2012. La publicació al BOPB fou el 31-desembre-2012.

El 14-juny-2012, autoritzada pel notari de Vilafranca del Penedès Sr. Manuel Mariño Vila s'atorga, amb el núm. 792 del seu protocol, escriptura de constitució de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, la qual fou aprovada per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes el 30-octubre-2017 i publicada al BOPB el 31-octubre-2017. El CIF de l'entitat és l'E-63554612, i el seu domicili és a la Rambla Arnau de Vilanova núm. 8, baixos, de 08800-Vilanova i la Geltrú.

A l'esmentada Junta de Compensació, consta inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya amb l'assentament núm. 4480 (expedient 2018/065441/B) del 25-gener-2018. S'han adherit:

- Macabeu SA (T-1) propietari del 100% de les finques aportades A-1, A-2 i copropietari del 47,84% de la A-4. Representa el 86,82% del total del sector.
- Vilanova Profesionales SL (T-2) propietari de la finca aportada A-3. Representa el 8,21% del total del sector.
- Maria Dolors i Joan Massana Company (T-4 i T-5) propietaris del 26,08% de la finca aportada A-4. Representa el 2,491% del total del sector.

Únicament manca per formalitzar l'adhesió verbal del titular (T-3) de l'altra part de la finca aportada A-4, que representa el 2,49% del total del sector. Així doncs, amb més de 3 finques aportades sobre 4, ja consten adherits els propietaris del 97,51% de l'àmbit del sector.

4. OBJECTE DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

El present Projecte de Reparcel·lació té per objecte el fet de concretar, d'acord amb la normativa continguda als articles 124 LU i 130 RU:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic.

- d) La cessió gratuïta, a favor de l'Ajuntament, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el planejament.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. 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.

També el present Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb allò assenyalat a l'article 45 LU, quantifica, concreta i situa el 10% de l'aprofitament urbanístic a cedir a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes en la seva condició d'administració actuant.

5. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

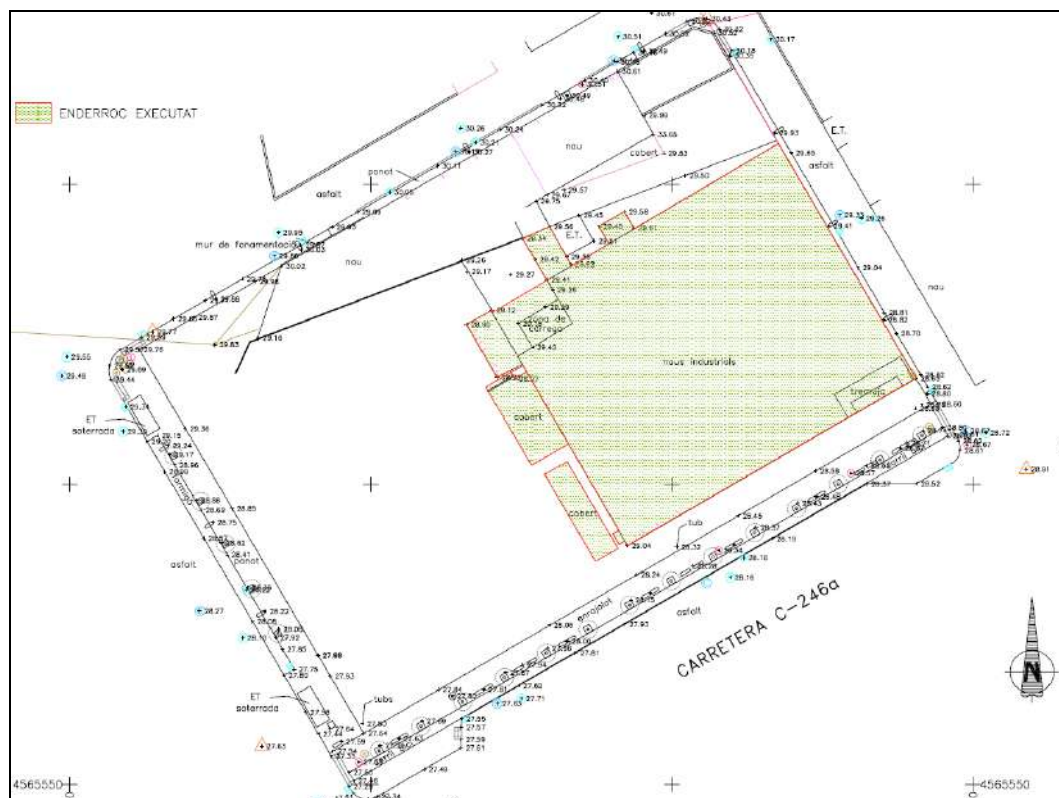
L'àmbit d'actuació del present projecte, al lloc de Vilanoveta del terme municipal de Sant Pere de Ribes, es localitza al sud-oest del PMU-6, a tocar amb la Rambla del Garraf i ve determinat pel PMU-6.2 amb una superfície total de 8.071,18 m²sl. Limita: al nord-est, amb el carrer del Bergadà; al nord-oest, amb el carrer del Vallès; al sud-oest, amb el carrer de la Segarra; i al sud-est, amb la Rambla del Garraf.



La topografia del lloc és quasi totalment plana, amb una petita inclinació de poc més de 3 m en sentit nord-sud, en diagonal respecte l'àmbit, cosa que representa de l'ordre del 2%, entre les cotes topogràfiques 30,57 m (màxima: cruïlla dels carrers del Vallès i del Berguedà) i 27,18 m (mínima, cruïlla del carrer de la Segarra i la Rambla del Garraf).



Els terrenys presentaven diverses construccions, algunes avui dia enderrocades (les situades enfront la Rambla del Garraf: antics "Pinsos Dula") i d'altres, les situades amb front al carrer del Vallès, destinades a guarda de vehicles, encara avui dia presenten activitat industrial en funcionament.



Les següents fotografies il·lustren l'àmbit:



Cantonada Rambla del
Garraf amb carrer del
Berguedà



Cantonada Rambla del
Garraf amb carrer de la
Segarra



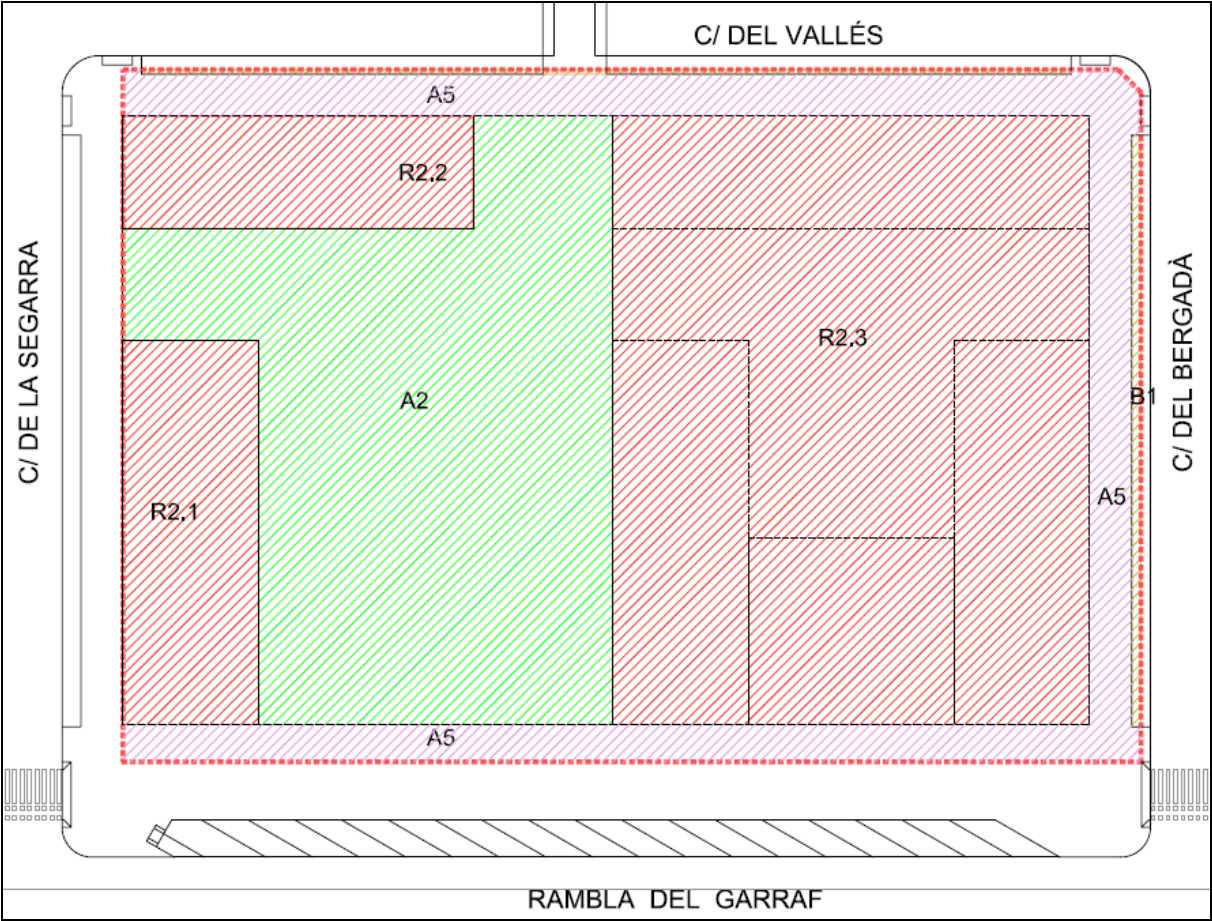
Cantonada carrer del
Berguedà amb carrer del
Vallès



Cantonada carrer de la
Segarra amb carrer del Vallès

6. DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES

El planejament aplicable al present expedient és el PMU-6.2:



Presenta els següents quadre de superfícies:

1. Repartiment del sòl

SÒL			
Nom	Clau	Superfície	%
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	595,59	7,38%
	R-2.2	450,00	5,58%
	R-2.3	3.318,84	41,12%
Total zones		4.364,43	54,07%
Parcs, jardins i places públiques	A-2	2.370,85	29,37%
Itinerari de vianants	A-5	1.210,37	15,00%
Viari	B-1	125,53	1,56%
Total sistemes		3.706,75	45,93%
Total àmbit		8.071,18	100%

En l'execució de les determinacions urbanístiques d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'haurà de cedir gratuïtament 3.706,75 m²sl per a sistemes, amb els usos i les superfícies següents:

- a. Parcs, jardins i places públiques: 1.210,37 m²sl
- b. Itinerari de vianants: 2.370,85 m²sl
- c. Vialitat: 125,53 m²sl

Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 43 LU.

2. Repartiment del sostre i dels habitatges

SÒL		Aparc	SOSTRE			Habitatges
Nom	Clau		Comercial	Residencial	Total	
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	0,00	544,25	2.152,64	2.696,89	22
	R-2.2	0,00	407,05	1.187,02	1.594,07	12
	R-2.3	7.040,22	1.449,25	6.364,96	7.814,21	66
Total zones		7.040,22	2.400,55	9.704,62	12.105,17	100

S'aplica la regulació de la zona de volumetria definida o específica en reconversió d'ús, clau R2:

- a. Índex d'edificabilitat bruta: 1,4998 m²st/m²sl
- b. Sostre edificable: 12.105,17 m²st:
 - i) Sostre residencial: 9.704,62 m²st
 - ii) Sostre comercial: 2.400,55 m²st
- c. Nombre d'habitatges: 100
- d. Densitat bruta: 123,90 hab/Ha

3. Repartiment tipològic del sostre residencial

Segons l'article 57.3 LU, els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el 30% del sostre d'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% serà destinat a la modalitat de règim especial o general i el 10% restant a la modalitat de preu concertat.

D’acord amb això, el repartiment assenyalat al PMU-6.2 és el següent:

ZONA			SOSTRE RESIDENCIAL				
			Amb protecció pública			Renda Lliure	TOTAL
Nom	Clau		HPO-Gen	HPO-Conc	TOTAL		
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1		1.159,38	0,00	1.159,38	993,26	2.152,64
	R-2.2		593,51	0,00	593,51	593,51	1.187,02
	R-2.3	R-2.3.A	0,00	0,00	0,00	2.059,68	2.059,68
		R-2.3.B	0,00	0,00	0,00	2.152,64	2.152,64
		R-2.3.C	206,79	972,93	1.179,71	972,93	2.152,64
TOTAL			1.959,68	972,93	2.932,60	6.772,02	9.704,62
			20,19%	10,03%	30,22%	69,78%	100%

ZONA			NOMBRE D'HABITATGES				
			Amb protecció pública			Renda Lliure	TOTAL
Nom	Clau		HPO-Gen	HPO-Conc	TOTAL		
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1		12	0	12	10	22
	R-2.2		6	0	6	6	12
	R-2.3	R-2.3.A	0	0	0	22	22
		R-2.3.B	0	0	0	22	22
		R-2.3.C	2	10	12	10	22
TOTAL			20	10	30	70	100
			20,00%	10,00%	30,00%	70,00%	100%

Amb el següent esquema gràfic de situació de les diferents tipologies:

BLOC R-2.1					
PP4					
PP3					
PP2					
PP1					
PB					
	Escala-1			Escala-2	

BLOC R-2.2					
PP3					
PP2					
PP1					
PB					
	Escala-1		Escala-2		

BLOC R-2.3.A					
PP3					
PP2					
PP1					
PB					
	Escala-1		Escala-2		Escala-3

BLOC R-2.3.B					
PP4					
PP3					
PP2					
PP1					
PB					
	Escala-1			Escala-2	

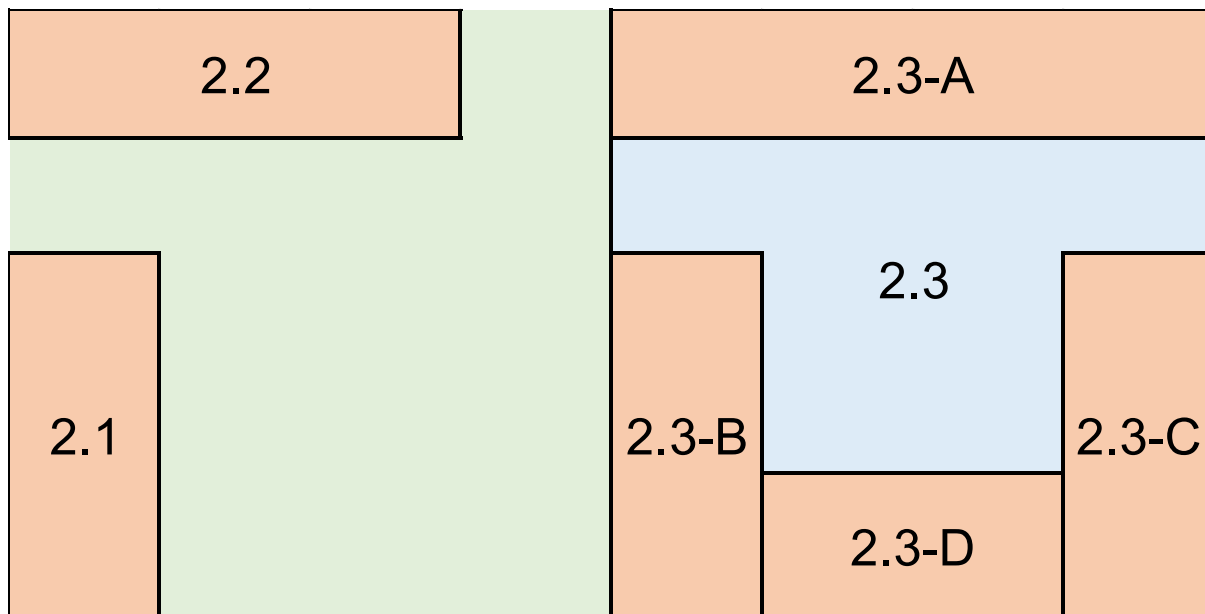
BLOC R-2.3.C					
PP4					
PP3					
PP2					
PP1					
PB					
	Escala-1			Escala-2	

Comercial	
HPO-Règim general	20
HPO-Preu concertat	10
Renda lliure	70
TOTAL HABITATGES	100

4. Parcel·lació

El PMU-6.2 dissenya tres úniques parcel·les resultants, coincidents amb les subzones de la qualificació urbanística:

- Parcel·la núm. 1: es correspon amb la subzona R-2.1, de 595,59 m²sl.
- Parcel·la núm. 2: es correspon amb la subzona R-2.2, de 450,00 m²sl.
- Parcel·la núm. 3: es correspon amb la subzona R-2.3, de 3.318,84 m²sl.



7. ADMINISTRACIÓ ACTUANT

L'Administració actuant és l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, titular del CIF P-0823100-C i domiciliada a 08810-Sant Pere de Ribes, plaça de la Vila núm. 1.

8. RELACIÓ DELS INTERESSATS

En compliment d'allò disposat a l'article 129 LU i 145 RU es consideren interessades les següents persones:

- a) Els propietaris de terrenys inclosos en el polígon.
- b) Els titulars de drets reals sobre els terrenys.
- c) Els arrendataris.

Quant a la finca aportada núm. 4 s'hi coneix el dret no inscrit de Felicià Masana Company (DNI 35.019.667-M; carrer Santa Anna núm. 36, 08800-Vilanova i la Geltrú) pel que fa a l'herència causada per la Sra. Dolores Company Garriga (T-3), traspasada el 28-juny-2008

(escriptura d'acceptació de l'11-juny-2009; notari: Juan Francisco Bages Ferrer, Barcelona) al no haver comparegut.

També respecte la finca aportada núm. 4 consta el dret d'ús exclusiu repartit entre els titulars T-1 (Macabeu, SA) i T-3 (Dolors Company Garriga).

PROPIETARIS DE TERRENYS A L'ÀMBIT DEL PROJECTE:

PROPIETARI 1

Nom: MACABEU, SA
Adreça: Plaça Pau Casals núm. 20; 08770-Sant Sadurní d'Anoia
CIF: A-58558917
Aporta les següents finques: 100% de la finca A-1
100% de la finca A-2
47,84% de la finca A-4

PROPIETARI 2

Nom: VILANOVA PROFESIONALES, SL
Adreça: Carrer Escoda núm. 8, 5^è 2^a; 08800-Vilanova i la Geltrú
CIF: B-60353976
Aporta les següents finques: 100% de la finca A-3

PROPIETARI 3

Nom: DOLORES COMPANYY GARRIGA
Adreça: Passeig del Carme núm. 28-29, escala A, àtic 1^a; 08800-Vilanova i la Geltrú
NIF: desconegut
Aporta les següents finques: 26,08% de la finca A-4

PROPIETARI 4

Nom: JOAN MASANA COMPANYY
Adreça: Avinguda Francesc Macià núm. 98; 08800-Vilanova i la Geltrú
NIF: 52210385-V
Aporta les següents finques: 13,04% de la finca A-4

PROPIETARI 5

Nom: MARIA DOLORS MASANA COMPANYY
Adreça: Avinguda Francesc Macià núm. 98; 08800-Vilanova i la Geltrú
NIF: 52218932-P
Aporta les següents finques: 13,04% de la finca A-4

TITULARS D'ALTRES DRETS SOBRE LES FINQUES INCLOSES A L'ÀMBIT DEL PROJECTE:

TITULAR 6

Nom: ROVIRA GARRAF, SA
Adreça: Carrer Vallès s/núm; P.I. Vilanoveta; 08812-Sant Pere de Ribes
NIF: A-58882796
Títol i finca: arrendament de la finca A-3

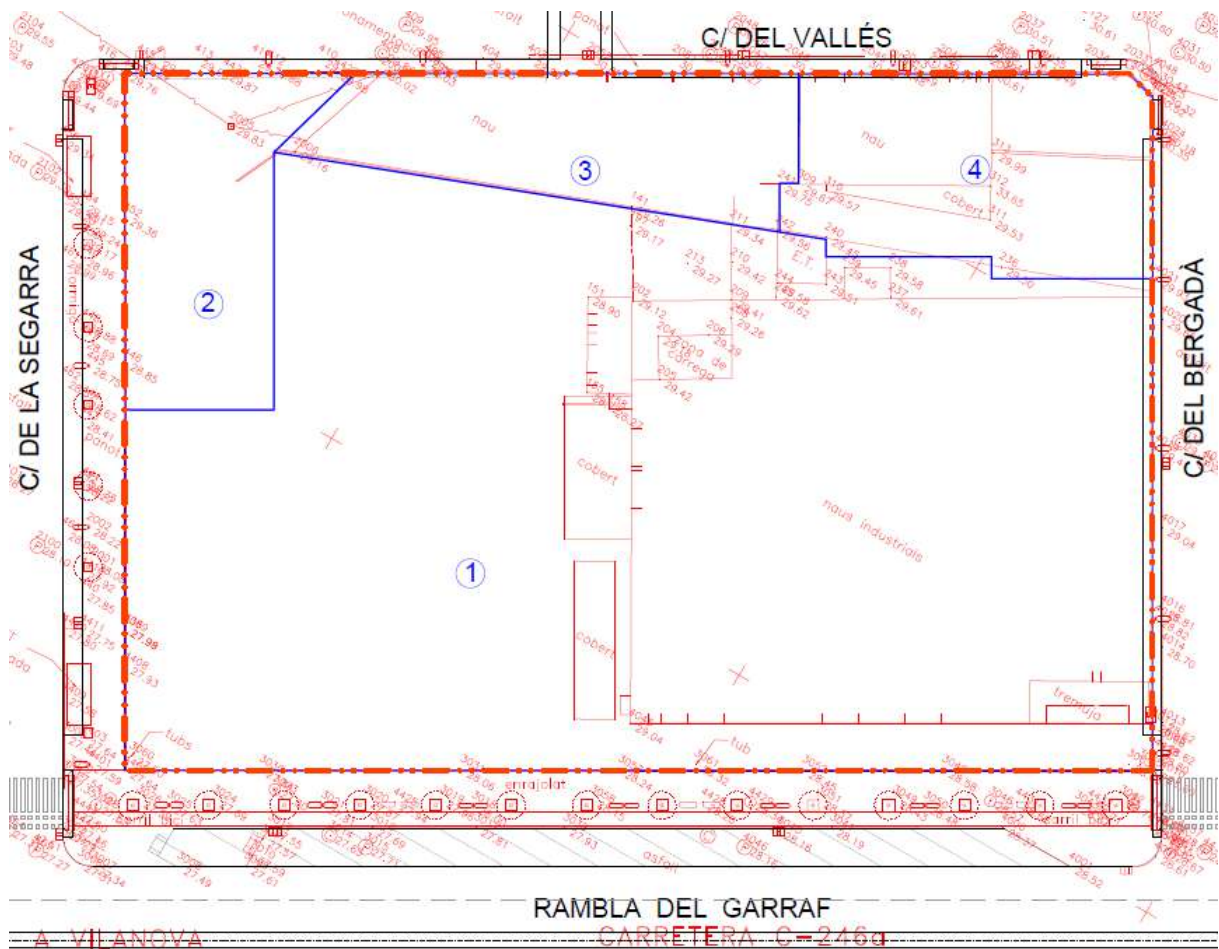
TITULARS			
CODIT	NOM	CIF	ADREÇA
T-1	Macabeu SA	A58558917	08770-Sant Sadurní d'Anoia; plaça Pau Casals 20
T-2	Vilanova Profesionales SL	B60353976	08800-Vilanova i la Geltrú; carrer Escoda 8, 5º 2ª
T-3	Dolores Company Garriga	desconegut	08800-Vilanova i la Geltrú; passeig Carme 28-29, escala A, àtic 1ª
T-4	Joan Masana Company	52210385V	08800-Vilanova i la Geltrú; avinguda Francesc Macià 98
T-5	Mª Dolores Masana Company	52218932P	08800-Vilanova i la Geltrú; avinguda Francesc Macià 98
T-6	Rovira Garraf SA	desconegut	08310-Sant Pere de Ribes; carrer Vallès 5

CODIT	TITULAR	%	CODIF	SUPERF
T-1	Macabeu SA	100,00%	A-1	6.038,99
	Macabeu SA	100,00%	A-2	600,14
	Vilanova Profesionales SL	100,00%	A-4	769,68
T-2	Macabeu SA	47,84%	A-3	662,37
T-3	Dolores Company Garriga	26,08%	A-4	769,68
T-4	Joan Masana Company	13,04%	A-4	769,68
T-5	Mª Dolores Masana Company	13,04%	A-4	769,68

FINQUES APORTADES				
Codi	Superfície	Titular		
A-1	6.038,99	T-1	Macabeu SA	100,00%
A-2	600,14	T-1	Macabeu SA	100,00%
A-3	662,37	T-2	Vilanova Profesionales SL	100,00%
A-4	769,68	T-1	Macabeu SA	47,84%
		T-3	Dolores Company Garriga	26,08%
		T-4	Joan Masana Company	13,04%
		T-5	Mª Dolores Masana Company	13,04%
TOTAL	8.071,18			

9. RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

L'àmbit del present Projecte de Reparcel·lació comprèn quatre finques registrals.



CODIF	Superf	%
A-1	6.038,99	74,82%
A-2	600,14	7,44%
A-3	662,37	8,21%
A-4	769,68	9,54%
TOTAL	8.071,18	100,00%

De conformitat amb el que disposa l'article 132.2 RU, preval la realitat física sobre les altres fonts. En els casos trobats de discrepància, a la descripció de les finques aportades s'ha fet constar aquesta circumstància.

Les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació i el seu repartiment percentual és el següent:

CODIF	Superf	REGISTRE							CADASTRE		
		CRU	Núm	Tom	Lbre	Foli	Inscr	Superf	Referència	Superf	
A-1	6.038,99	08107000090153	18557	546	79	197	2ª	6.038,99	4856101CF9645N0000XA	6.593,00	
A-2	600,14	08107000253824	18558	1545	336	200	2ª	600,14	4856102CF9645N0001OS	666,00	
A-3	662,37	08107000082714	18559	1545	336	203	1ª	662,37	4856103CF9645N0001KS	657,00	
A-4	769,68	08107000117812	18560	1545	336	206	4ª	769,06	4856104CF9645N0002TD	830,00	
				1545	336	206	1ª-3ª		4856104CF9645N0001RS		
				1545	336	207	5ª-6ª				
				1545	336	207	5ª-6ª				
TOTAL	8.071,18								8.070,56		8.746,00

10. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

De conformitat amb el que disposa l'article 132.2 i 146.d RU i 7 i 8 NCLH es descriuen, les finques aportades a la comunitat reparcel·latòria amb la seva valoració (configurada pel valor residual del sòl calculat segons apartats posteriors), quin resum és el següent quadre:

FINQUES APORTADES							
CODIT	TITULAR			CODIF	SUPERFÍCIE		VR SÒL
T-1	Macabeu SA	100,00%		A-1	6.038,99	74,82%	2.230.017,50
T-1	Macabeu SA	100,00%		A-2	600,14	7,44%	221.613,66
T-2	Vilanova Profesionales SL	100,00%		A-3	662,37	8,21%	244.593,33
T-1	Macabeu SA	47,84%	100,00%	A-4	769,68	9,54%	284.219,69
T-3	Dolores Company Garriga	26,08%					
T-4	Joan Masana Company	13,04%					
T-5	M ^a Dolors Masana Company	13,04%					
TOTAL					8.071,18	100,0%	2.980.444,18

La informació registral s'acompanya com a ANNEX-2.

La informació cadastral s'acompanya com a ANNEX-3.

La descripció de les finques aportades s'acompanya caom a ANNEX-4.

11. RÈGIM DE LES CÀRREGUES PREEXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES

El tractament de les càrregues de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel que disposa l'article 148 RU i 11 NCLH.

Les finques aportades A-1 (registral 18557) i A-3 (registral 18559) estan lliures de càrregues i gravàmens.

Respecte la hipoteca unilateral que grava la finca aportada A-2 (registral 18558) i assegura l'obligació d'urbanitzar, s'ha de cancel·lar a la inscripció del present Projecte de reparcel·lació, d'acord amb l'article 161 RU, al ser substituïda per la càrrega real corresponent pel mateix concepte.

Pel que fa al dret d'ús que grava la finca aportada A-4 (registral 18560) s'ha de cancel·lar la càrrega a la inscripció del present Projecte de reparcel·lació, atès que aquesta circumstància ja ha estat considerada en la determinació dels drets aportats, al coincidir la superfície amb el percentatge de propietat.

Quant a les afeccions fiscals, totes elles estan caducades i es es sol·licita al Sr. Registrador de la propietat la seva cancel·lació.

12. CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS

Els criteris generals seguits en aquesta reparcel·lació són els establerts per l'article 126 LU i 133.1 RU.

Els béns de domini públic no participen del repartiment de beneficis i càrregues, al mantenir-se l'afectació, d'acord amb l'article 135 RU.

12.1. CRITERIS GENERALS

Els drets dels propietaris dins de la reparcel·lació seran proporcionals a la superfície de les finques aportades. Això vol dir que tots els terrenys inclosos es valoraran uniformement, és a dir, d'acord amb un mateix valor unitari, amb els criteris establerts per la legislació vigent.

La data per determinar el dret dels propietaris afectats serà la de la iniciació de l'expedient de reparcel·lació.

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells.

Els criteris de valoració de les finques aportades es realitzaran d'acord amb el què estableix la legislació vigent.

Les indemnitzacions que corresponguin als seus titulars pels vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament, tindran la consideració de despeses d'urbanització.

Les despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en l'apartat corresponent, així com les indemnitzacions a possibles ocupants o altres titulars de drets, si s'escaigués, aniran a càrrec de tots els propietaris.

Les quotes que es derivin de les despeses descrites més amunt seran abonades pels propietaris adjudicataris, d'acord amb l'article 120.5 LU, en proporció al valor de les finques resultants, sens perjudici dels acords de permuta de sòl amb aprofitament per despeses d'urbanització que estableix l'article 141 RU.

12.2. JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR DELS TERRENYS

La legislació aplicable en matèria de valoracions és l'article 34.1.a LU.

Aquest àmbit material és correspon amb la facultat del dret de la propietat establert als articles 9.6 i 13.2.c LS, d'acord amb la regla de l'article 40.1 LS.

La norma concreta és la referida en l'article 27.1 RV, en relació a l'article 22 RV:

"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.

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

VRS_i = 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:

$$VRS = (V_v / K) - VC$$

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."

El mètode de càlcul parteix d'un concepte clau: l'aprofitament permès pel planejament que es desenvolupa. L'aprofitament urbanístic no deixa de ser la diferència entre els drets i les obligacions definits pel planejament i la legislació.

Als articles 37, 40 i 45.1 LU i 36 i 42.d RU s'estableix el concepte i regles de ponderació de l'aprofitament. No obstant, contràriament a allò establert en l'article 140.1 RU, en el present Projecte de Reparcel·lació es prescindirà de la utilització d'unitats de valor, ja que és preferible treballar, directament, amb la moneda de curs legal: el euro, tot evitant transformacions virtuals. També es prescindirà de la obtenció dels coeficients d'homogeneïtzació, ja que es treballarà, directament, amb els valors de cadascuna de les zones: d'aquesta manera no cal homogenitzar-les entre sí, ja que els propis valors estableixen tal homogeneïtzació.

La diferència, en termes econòmics, entre drets i obligacions es concreta, materialment, en la diferència entre ingressos que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades i despeses, necessàries per a la seva obtenció. El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament.

Els ingressos s'obtindran multiplicant les superfícies de sostre corresponents als diferents productes immobiliaris resultants dins del polígon, per un preu unitari de venda que serà el de mercat (o l'oficial, en casos d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública) de l'indret on s'actua recollint així allò assenyalat a l'article 126.1.h RU.

Les despeses a considerar, d'acord amb l'article 120 LU i 144.1 RU, són els costos d'urbanització i les despeses de gestió; a més, s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions de tot tipus com a una despesa més, cas que n'hi hagin.

Havent ja estat redactat el Projecte d'Urbanització, els costos d'urbanització es correspondran amb els indicats en aquell expedient, aplicant la corresponent actualització de preus.

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció de projectes: projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

Les indemnitzacions a considerar seran les derivades de: a) l'enderroc de les construccions, edificacions i instal·lacions incompatibles amb l'ordenament urbanístic; b) l'extinció dels arrendaments que no puguin subsistir; c) el trasllat o cessament de les activitats econòmiques incompatibles i d'impossible subsistència. Totes aquestes indemnitzacions seran abonades als titulars corresponents.

A banda d'aquestes dades d'ingressos i despeses s'haurà de considerar el rendiment de l'operació immobiliària (benefici empresarial de la promoció: article 22.3 RV) entès com l'aplicació d'un factor d'actualització (suma de la taxa lliure de risc i de la prima de risc) al risc econòmic de l'operació (despeses d'urbanització).

12.3. QUANTIFICACIÓ DELS INGRESSOS

D'acord amb el quadre de característiques del PAU-2 del PMU-6 "Vilanoveta" calcularem els ingressos a partir de les diferents superfícies de sostre, d'acord amb la fórmula definida a l'article 22.1 RV:

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

on:

VS = valor del sòl completament urbanitzat

E_i = edificabilitats

VRS= valor de repercussió del sòl en sostre

En el nostre cas, al disposar ja de les dades concretes de sostre, prescindirem de l'aplicació dels coeficients d'intensitat neta d'edificació a les superfícies de sòl aplicant, directament, el sostre resultant.

Per al càlcul dels valors de repercussió cercats utilitzarem el sistema del valor residual estàtic definit a l'article 22.2 RV i per la següent fórmula:

$$VRS = (Vv / K) - VC$$

on:

VRS = valor de repercussió del sòl en sostre

Vv = valor en venda de l'immoble acabat

K = coeficient ponderador

VC= cost de construcció de l'immoble

12.3.1. VALORS EN VENDA CONSIDERATS

Es consideren zones geogràfiques els àmbits territorials en què es distribueixen els municipis de Catalunya a efectes d'aplicació del Pla per al dret a l'habitatge. A Catalunya s'estableixen quatre zones geogràfiques que es denominen A, B, C i D.

Pel que fa a les tipologies d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat, la zona geogràfica A es divideix en tres subzones, A1, A2 i A3: determinen el preu màxim de venda.

Pel que fa al preu en venda de l'habitatge amb protecció, el municipi de Sant Pere de Ribes es troba a la zona A (subzona A-2 respecte l'habitatge de preu concertat):

Municipis inclosos en la zona A: règim general i règim especial

Alella	Matadepera	Sant Feliu de Llobregat
Arenys de Mar	Mataró	Sant Fost de Campsentelles
Arenys de Munt	Molins de Rei	Sant Joan Despí
Argentona	Mollet del Vallès	Sant Just Desvern
Badalona	Montcada i Reixac	Sant Pere de Ribes

Municipis inclosos en la zona A: preu concertat

Zona A1

Barcelona

Zona A2

Alella	Molins de Rei	Sant Pere de Ribes
--------	---------------	--------------------

En la present operació només es contemplen dos règims protegits: general i de preu concertat, ambdós en venda. Els valors s’assenyalen en l’Annex-1 de la Instrucció de l’Agència de l’Habitatge de Catalunya 1/2024, d’actualització dels mòduls d’habitatge amb protecció oficial:

RÈGIM GENERAL VENDA			RÈGIM PREU CONCERTAT VENDA		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS	ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.759,33	1.379,66	A1	3.001,68	1.200,67
B	2.241,96	1.120,98	A2	3.001,68	1.200,67
C	1.983,28	991,63	A3	2.728,80	1.091,52
D	1.724,59	862,29	B	2.183,04	873,22
			C	1.773,72	709,49
			D	1.537,15	614,86

Aquests preus són per a superfície útil. Per a la transformació de la superfície útil en construïda, atesa la tipologia plurifamiliar que accepta el planejament, s'estableix el coeficient 0,85:

MODALITAT	ZONA	PREU	
		€ m2 útil	€ m2 constr
HPO-General	A	2.759,33	2.345,43
HPO-Concertat	A-2	3.001,68	2.551,43

Pel que fa al preu en venda de l'habitatge de renda lliure s’adjunta com a ANNEX-5 Estudi de mercat que dona un valor de 2.749,07 €/m².

Pel que fa al valor en venda per al sostre comercial s’adjunta com a ANNEX-5 Estudi de mercat que dona un valor de 1.254,55 €/m².

Obtenim el següent quadre de preus:

MODALITAT	ZONA	PREU	
		€ m2 útil	€ m2 constr
HPO-General	A	2.759,33	2.345,43
HPO-Concertat	A-2	3.001,68	2.551,43
Renda Lliure		3.234,20	2.749,07
Comercial		1.475,94	1.254,55

Així, aplicant els preus unitaris de sostre construït als diferents sostres definits pel PMU-6.2, obtenim el següent quadre d'ingressos:

INGRESSOS (sostre)				
Tipologia	Modalitat	€ m2 constr	m2 sostre	Valor
Residencial	HPO-General	2.345,43	1.959,68	4.596.281,52
	HPO-Concertat	2.551,43	972,93	2.482.354,47
	Renda Lliure	2.749,07	6.772,02	18.616.750,15
Comercial	Oficines-Terciari	1.254,55	2.400,55	3.011.610,00
TOTAL		2.371,47	12.105,17	28.706.996,13
Imputable s/total			90,00%	25.836.296,52

En aplicació del PMU-6.2 i dels articles 45.1 LU I 42.d RU, els propietaris només seran receptors del 90% dels ingressos corresponents a l'aprofitament urbanístic, atès que l'altre 10% restant ha de cedir-se a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes en la seva condició d'administració actuant, lliure de tota càrrega d'urbanització.

12.3.2. ESTABLIMENT DEL COEFICIENT PONDERADOR K

Segons l'article 22.2 RV el coeficient K adoptarà, generalment, el valor 1,4. Aquest és el valor emprat.

12.3.3. COST DE CONSTRUCCIÓ

Per a establir el cost de construcció s'ha acudit, per a l'ús residencial, als preus publicats a la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción" (BEC) corresponent al 1er trimestre del 2024:



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	3,53	Calefacción	42,41
Cimentación	13,50	Renovación aire	17,54
Estructura	123,34	*Energía solar (A.C.S.)	47,57
Saneamiento (horizontal y vertical)	28,55	Material sanitario y grifería	13,12
Albañilería gruesa	209,46	Electricidad	58,49
* azoteas e impermeab.	36,87	Instalaciones especiales	19,24
* acabados de fachada	29,49	Fumistería y muebles de cocina	41,97
* solados	48,48	Ascensores	13,06
* acabados interiores	28,01	Vidriería	19,73
* ayudas a industriales	30,72	Pintura y estuco	38,15
Yesería y cielorrasos	35,26	Total	1.040,02
Cerrajería	26,44	Seguridad y salud, 2 %	20,80
Carpintería exterior	42,10	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	110,76
* interior	36,70	Total €/m²	1.171,58
Persianas	4,54		
Fontanería	31,75		
		*Agua caliente sanitaria	

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. - **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. - Estructura: Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm y balcones de hormigón visto (losa de 20 cm). - Saneamiento: Red separativa de PVC (4 atm) colgada de techo sótano, doble sifón. - **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en fachada, divisiones entre viviendas con tabicones de 7+7 cm y aislamiento térmico-acústico, divisiones interiores con placas de yeso laminado de 15-48-15 mm y de 15 mm en trasdosado fachada, hidrófugo en baño y cocina, resto normal. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 15 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida. - **Acabados de fachada:** 50% en obra vista y 50% en estuco monocapa, celosía graduable de aluminio en zona lavadero, dinteles y antepechos de hormigón prefabricado visto y armado galvanizado. - **Albañilería solados:** Recreido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrazo transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. - **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral baño cocina y frontal lavadero. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. - **Yesería y cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. - **Carpintería exterior:** Oscilo-batientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. - **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) - **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. - **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado y levas de cierre en todos los locales húmedos. - **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recreido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. - **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. - **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. - **Electricidad:** Grado electrificación (7 puntos) - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. - **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. - **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pasar, maquinaria incorporada en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestibulo general. - Pintura: interior y exterior al plástico (dos manos).

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50% y el 55% del valor construido sobre rasante.

211

Atesa la limitació dels preus publicats al BEC i en relació a la mixtura d'usos (i règims jurídics) derivada de l'ordenació del PMU-6.2 i l'Avantprojecte d'edificació, s'ha considerat adequat ponderar el valor amb l'aplicació de coeficients correctors que modulin el cost quant a la resta de tipologies:

COST CONSTRUCCIÓ	BEC	Correc	BEC (correct)
Tipologia			
Reslliure	1.176,14	1,10	1.293,75
Resconcertat	1.176,14	1,05	1.234,95
ResHPO	1.176,14	1,00	1.176,14

Quant a l'ús comercial, atesa la insuficiència de les dades del BEC, s'ha acudat als barems per a calcular pressuposts de referència que, anualment, publica el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

Aquest mètode de càlcul parteix d'un mòdul bàsic i aplica un seguit de coeficients en funció de la situació geogràfica, la tipologia, la qualitat i l'ús de l'edificació, tot obtenint un pressupost d'execució material (PEM).

L'anterior valor cal incrementar-lo, d'acord amb l'article 22.2 RV, amb les despeses generals (13% s/PEM), el benefici industrial del constructor (6% s/PEM), els honoraris professionals i les altres necessàries per a la construcció de l'immoble.

El següent quadre resumeix el càlcul, estableix els percentatges de despesa (aplicables al PEM) i fixa el cost de construcció (PEC) abans d'aplicar l'IVA:

COST CONSTRUCCIÓ									COSTOS INDIRECTES					TOTAL UNITARI
									Seguretat i salut	Geotècnic	Honoraris	Impostos i taxes	Assegurances	
Tipologia	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	PEM	BI+DG	PEC	2,00%	1,00%	9,57%	5,50%	1,50%	
Comercial	646	0,95	1,20	0,65	1,00	478,69	90,95	569,64	9,57	4,79	45,81	26,33	7,18	663,32

Així, obtenim la següent taula de despeses de construcció:

COST CONSTRUCCIÓ	TOTAL UNITARI
Tipologia	
Reslliure	1.293,75
Resconcertat	1.234,95
ResHPO	1.176,14
Comercial	663,32

I, consegüentment, el cost de construcció total del producte immobiliari del sector. Concordantment amb l'aplicació del 90% dels ingressos, també cal fer la mateixa operació respecte les despeses de construcció d'aquest sostre.

COST CONSTRUCCIÓ			
Sostre residencial HPO-gen	1.959,68	1.176,14	2.304.852,15
Sostre residencial HPO-conc	972,93	1.234,95	1.201.513,90
Sostre residencial Lliure	6.772,02	1.293,75	8.761.324,73
Sostre comercial	2.400,55	663,32	1.592.321,28
TOTAL	12.105,17	1.144,97	13.860.012,06
IMPUTABLE		90,00%	12.474.010,85

12.3.4. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ

En aplicació de la fórmula de l'article 22.2 RV, obtenim els següents valors de repercussió de sostre en sòl:

INGRESSOS (sostre)		VALOR DE REPERCUSSIÓ UNITARI			
Tipologia	Modalitat	Vvenda	K	CostConstr	Vrep
Residencial	HPO-General	2.345,43	1,4	1.176,14	499,17
	HPO-Concertat	2.551,43	1,4	1.234,95	587,50
	Renda Lliure	2.749,07	1,4	1.293,75	669,87
Comercial	Oficines-Terciari	1.254,55	1,4	663,32	232,79

12.3.5. CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL URBANITZAT

També en aplicació de la fórmula de l'article 22.2 RV, obtenim el següent valor del sòl, en el supòsit de urbanització acabada:

INGRESSOS (sòl)				
Tipologia	Modalitat	m2 sostre	Vrep	Valor
Residencial	HPO-General	1.959,68	499,17	978.206,07
	HPO-Concertat	972,93	587,50	571.596,44
	Renda Lliure	6.772,02	669,87	4.536.353,95
Comercial	Oficines-Terciari	2.400,55	232,79	558.828,72
TOTAL		12.105,17	548,94	6.644.985,18
Imputable Administració s/total			10,00%	664.498,52
Imputable Sector s/total			90,00%	5.980.486,66

En aplicació del PMU-6.2 i dels articles 45.1 LU i 42.d RU, els propietaris només seran receptors del 90% dels ingressos corresponents a l'aprofitament urbanístic, atès que l'altre 10% restant ha de cedir-se a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes en la seva condició d'Administració actuant, lliure de tota càrrega d'urbanització, amb un valor de 664.498,52 €.

12.4. VALOR RESIDUAL DEL SÒL

Segons l'article 22.3 RV, en cas de manca d'elements d'urbanització, com és el nostre cas, les despeses corresponents han de descomptar-se del valor del sòl urbanitzat obtingut anteriorment, incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc, segons la formulació següent:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

on:

V_{So} = valor del sòl sense urbanitzar (valor residual del sòl)

V_S = valor del sòl completament urbanitzat

TLR = taxa lliure de risc

PR = prima de risc

12.4.1. QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES

Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris inclosos a la comunitat reparcel·latòria són les definides a l'article 120.1 LU.

Inclou el cost d'urbanització, el cost de les indemnitzacions a satisfer (enderroc de construccions, instal·lacions i obres, cessament i trasllat d'activitats, i extinció d'arrendaments i drets personals) i el cost de gestió.

12.4.1.1. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Consta ja redactat el Projecte d'Urbanització del sector. No obstant, al ser de data juliol-2012, caldrà procedir a la seva actualització.

Per fer-ho, s'ha aplicat sobre el pressupost un índex d'actualització corresponent a la variació que ha experimentat l'IPC provincial, que és del +25,80%:

Variacion del Indice General por Provincias segun el sistema IPC base 2021 desde **Julio de 2012** hasta **Marzo de 2024**

Indice	Porcentaje(%)
Nacional	24,4
Albacete	25,0
Alicante/Alacant	24,3
Almería	23,2
Araba/Álava	23,7
Asturias	23,2
Ávila	26,7
Badajoz	23,9
Balears, Illes	24,7
Barcelona	25,8

COST URBANITZACIÓ		
<i>Obra principal</i>	<i>juliol-2012</i>	<i>maig-2024</i>
Partides alçades	24.400,00	30.695,20
Sanejament	26.981,43	33.942,64
Pluvials	50.580,60	63.630,39
Aigua potable	15.285,94	19.229,71
Xarxa de reg	5.680,62	7.146,22
Enllumenat públic i baixa tensió	30.011,89	37.754,96
Telecomunicacions	4.475,91	5.630,69
Gas	5.159,47	6.490,61
Pavimentació	440.999,62	554.777,52
Contenidors	56.611,69	71.217,51
Jardineria	8.327,49	10.475,98
Seguretat i salut	40.565,06	51.030,85
<i>Pressupost execució material (PEM)</i>	<i>709.079,72</i>	<i>892.022,29</i>
Benefici industrial (6%)		53.521,34
Despeses generals (13%)		115.962,90
<i>Obra interior al polígon</i>		<i>1.061.506,52</i>
<i>Obra exterior al polígon</i>	<i>394.665,71</i>	<i>496.489,46</i>
Pressupost execució per contracte (PEC), sense IVA		1.557.995,98

Inclou la quantitat de 394.665,71 € d'obra exterior (sense IVA) ja abonada (actualitzada a maig-2024: 496.489,46 €) la qual no constarà com a càrrega.

12.4.1.2. ENDERROC DE CONSTRUCCIONS

Les construccions a enderrocar són les corresponents a les finques aportades A-1 (titular T-1: MACABEU, SA), A-3 (titular T-2: VILANOVA PROFESIONALES, SL) i A-4 (titulars T-1, T-3, T-4 i T-5: MACABEU, SA, DOLORES COMPANYY GARRIGA, JOAN MASANA COMPANYY i MARIA DOLORS MASANA COMPANYY).

S'adjunta, com a ANNEX-6, la valoració efectuada per "Alonso & Bernadó, arquitectes tècnics", on s'estableix l'import en 139.736,18 €.

INDEMNITZACIONS		
ENDERROC VOLS		
T-1	Macabeu SA	8.587,23
T-2	Vilanova Profesionales SL	99.127,65
T-3	Dolores Company Garriga	16.010,65
T-4	Joan Masana Company	8.005,33
T-5	M ^a Dolors Masana Company	8.005,33
TOTAL		139.736,18

12.4.1.3. TRASLLAT D'ACTIVITATS

Correspon a l'activitat de transport efectuada a la finca aportada A-3 (titular T-6: ROVIRA GARRAF, SA).

S'adjunta, com a ANNEX-7, la valoració efectuada per "*Oriol Carné, enginyer tècnic*", on s'estableix l'import en 65.418,75 €.

INDEMNITZACIONS		
ACTIVITATS		
T-6	Rovira Garraf SA	65.418,75
TOTAL		65.418,75

12.4.1.4. EXTINCIÓ D'ARRENDAMENTS

Correspon a l'arrendament sobre la finca aportada A-3 (titular T-6: ROVIRA GARRAF, SA).

S'adjunta, com a ANNEX-7, la valoració efectuada per "*Oriol Carné, enginyer tècnic*", on s'estableix l'import en 37.056,95 €.

INDEMNITZACIONS		
ARRENDAMENTS		
T-6	Rovira Garraf SA	37.056,95
TOTAL		37.056,95

12.4.1.5. DESPESES DE GESTIÓ

Les despeses de gestió considerades són: a) honoraris professionals de redacció dels instruments urbanístics de planejament i gestió, àdhuc escriptures públiques i aranzels de Registre; i b) honoraris d'administració i liquidació de quotes.

En base a l'experiència adquirida en actuacions com la present, s'estima que el cost d'aquestes despeses és del 17,5% del Pressupost d'execució material (PEM), de les obres d'urbanització.

Aplicant el percentatge assenyalat, obtenim un total de 156.103,90 € per aquest concepte:

ALTRES DESPESES REPERCUTIBLES		
17,50%	Cost de gestió	156.103,90

12.4.1.6. TOTAL DE DESPESES D'URBANITZACIÓ

El total de les despeses d'urbanització és:

TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ	
Obra interna	1.061.506,52
Obra externa	496.489,46
Cost gestió	156.103,90
Indemnitzacions Vols	139.736,18
Indemnitzacions Arrendaments	37.056,95
Indemnitzacions Activitats	65.418,75
TOTAL	1.956.311,76

La repercusió unitària de les despeses d'urbanització, per sòl i per sostre, és:

REPERCUSSIONS (despeses urbanització)		
Per Ha	0,81	2.423.823,73
Per sòl brut	8.071,18	242,38
Per sòl net	4.364,43	448,24
Per sostre	12.105,17	161,61

12.4.1.7. TOTAL DE DESPESES DEL SECTOR

El total de les despeses, incloses les de construcció, és:

TOTAL DESPESES DEL SECTOR	
Obra urbanització	1.557.995,98
Cost gestió	156.103,90
Indemnitzacions	242.211,88
Cost construcció	12.474.010,85
TOTAL	14.430.322,62

TOTAL DESPESES DEL SECTOR	
Despeses urbanització	1.956.311,76
Cost construcció	12.474.010,85
TOTAL	14.430.322,62

12.4.2. TAXA LLIURE DE RISC

D'acord amb allò assenyalat a l'article 22.3 RV, la taxa lliure de risc (TLLR) es correspondrà amb la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya corresponent al rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini comprès entre 2 i 6 anys:

Resolución de 4 de marzo de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Publicado en: «BOE» núm. 57, de 5 de marzo de 2024, páginas 26688 a 26688 (1 pág.)
Sección: III. Otras disposiciones
Departamento: Banco de España
Referencia: BOE-A-2024-4333

Febrero de 2024

Tipo de referencia ⁽¹⁾	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ⁽²⁾ .	3,165

Madrid, 4 de marzo de 2024.-El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Així, la TLLR serà del 3,165%.

12.4.3. PRIMA DE RISC

D'acord amb allò assenyalat a l'article 22.3 RV, la prima de risc (PR) es fixarà en funció dels usos i les tipologies, segons el quadre de l'annex IV RV:

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Per al present supòsit, es considera que tot l'ús residencial és en 1^a residència.

Atès que en el nostre cas coexisteixen els usos residencials i comercials caldrà, segons el literal normatiu glossat, ponderar la prima de risc en atenció de la superfície de sostre assignada per a cada ús, obtenint el promig del sector:

Prima de risc			
Tipologia	%	Sostre	Total
Residencial	8%	9.704,62	192,04
Comercial	12%	2.400,55	1.164,55
TOTAL	11,21%	12.105,17	1.356,60

Així, la PR serà de l'11,21%.

12.4.4. FACTOR D'ACTUALITZACIÓ

Serà el resultat de sumar la taxa lliure de risc (TLLR) i la prima de risc (PR) segons les dades dels apartats anteriors:

Factor actualització	14,372%
-----------------------------	----------------

12.4.5. Càlcul del Rendiment

En tot procés productiu (el procés de transformació del sòl també ho és) ha d'existir un rendiment que faci viable l'operació per a qualsevol promotor de sòl. En els processos de transformació de sòl, el valor en venda és l'expressió final d'aquest

procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses que intervenen al llarg del procés de transformació del sòl.

El càlcul, d'acord amb l'article 22.3 RV es correspon amb l'aplicació del factor d'actualització al total de les despeses d'urbanització, resultant:

Factor actualització	14,372%
Despeses urbanització	1.956.311,76
Rendiment	281.156,60

12.4.6. Càlcul del valor residual del sòl

El valor residual del sòl (€), calculat en base a la fórmula assenyalada a l'article 22.3 RV resulta de:

Valor sòl urbanitzat	5.980.486,66
Valor residual sòl (total)	3.743.018,30

Per a esbrinar el valor residual unitari del sòl del sector (€/m²) dividirem la quantitat total calculada entre la superfície bruta de sòl:

Valor residual sòl (total)	3.743.018,30
Superfície àmbit	8.071,18
Valor residual sòl (unitari)	463,75

12.5. RESULTAT DE L'OPERACIÓ IMMOBILIÀRIA

El rendiment de la present operació immobiliària serà el resultat de descomptar, als ingressos possibles, les despeses repercutibles i el valor del sòl. Les xifres les hem calculat en apartats anteriors.

Els ingressos es correspondran amb el 90% dels totals del sector, atès que l'altre 10% fora el valor de la cessió obligatòria a l'administració actuant (Ajuntament de Sant Pere de Ribes) segons allò manat a l'article 45.1 LU:

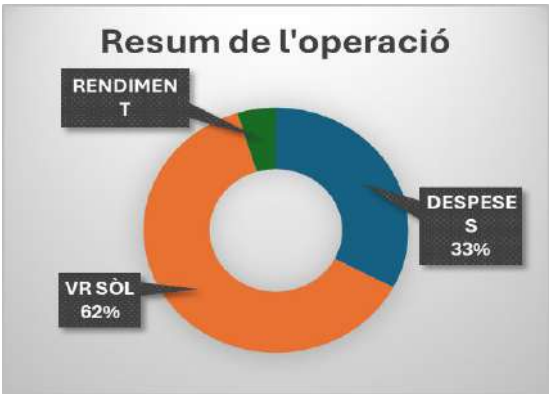
INGRESSOS (sòl)				
Tipologia	Modalitat	m2 sostre	Vrep	Valor
Residencial	HPO-General	1.959,68	499,17	978.206,07
	HPO-Concertat	972,93	587,50	571.596,44
	Renda Lliure	6.772,02	669,87	4.536.353,95
Comercial	Oficines-Terciari	2.400,55	232,79	558.828,72
TOTAL		12.105,17	548,94	6.644.985,18
Imputable Administració s/total			10,00%	664.498,52
Imputable Sector s/total			90,00%	5.980.486,66

Les despeses es correspondran amb la totalitat de les d'urbanització (atès que l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes és receptor del 10% del valor de l'aprofitament urbanístic lliure de tota càrrega ex l'article 46 LU):

TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ	
Obra interna	1.061.506,52
Obra externa	496.489,46
Cost gestió	156.103,90
Indemnitzacions Vols	139.736,18
Indemnitzacions Arrendaments	37.056,95
Indemnitzacions Activitats	65.418,75
TOTAL	1.956.311,76

Resultant el següent esquema econòmic de l'operació immobiliària:

REPARTIMENT DE L'OPERACIÓ		
CONCEPTE	VALOR	%
DESPESES	1.956.311,76 €	32,71%
VR SÒL	3.743.018,30 €	62,59%
RENDIMENT	281.156,60 €	4,70%
INGRESSOS	5.980.486,66 €	100%



12.6. CESSIÓ D'APROFITAMENT A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en la seva condició d'administració actuant, en virtut d'allò assenyalat a l'article 45.1 LU, té dret a rebre el 10% de l'aprofitament sectorial, lliure de càrregues segons l'article 46 LU.

D'acord amb l'article 46.2.c LU aquest aprofitament a cedir s'ha de situar en sòl destinat a la reserva per a habitatge amb protecció (si aquest existeix, com passa en el present supòsit) possibilitant la cessió pel seu equivalent en sostre construït.

12.6.1. EMPLAÇAMENT DE L'APROFITAMENT A CEDIR

En concordança amb l'article 11.2 de la normativa reguladora del PMU-6.2 la cessió d'aprofitament s'ha de materialitzar en la subzona R-2.2 i, d'acord amb això es va incorporar a l'esmentat PMU-6.2 un avantprojecte d'edificació mitjançant el qual el planejament va distribuir els diferents usos i modalitats, que és allò que ha tingut en consideració el present Projecte de reparcel·lació a l'hora de valorar les finques de resultat.

La subzona R-2.2 es correspon, íntegrament, amb la finca de resultat F-2, la qual contempla dues escales i la següent distribució d'usos i modalitats:

BLOC R-2.2				
PP3				
PP2				
PP1				
PB				
Escala-1		Escala-2		

Comercial
HPO-Règim general
HPO-Preu concertat
Renda lliure

CLAU			SOSTRE															
ID		APARCAMENT		COMERCIAL		RESIDENCIAL										TOTAL		
		PS		PB		PP1		PP2		PP3		PP4		TOTAL				
R-2.2	A		0,00	203,53	0,00	0,00	197,84	395,67	197,84	395,67	197,84	395,67	0,00	0,00	593,51	1.187,02	797,04	1.594,07
	B		0,00	203,53	407,05	0,00	0,00	197,84	395,67	197,84	395,67	197,84	395,67	0,00	0,00	593,51	1.187,02	797,04

CLAU		HABITATGES											
ID													
		PB		PP1		PP2		PP3		PP4		TOTAL	
R-2.2	A	0	0	2	4	2	4	2	4	0	0	6	12
	B	0	0	2	4	2	4	2	4	0	0	6	

ID		PS	PB		PP1	PP2	PP3	PP4	TOTAL	
		Aparc	Com	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial		
R-2.2	A	0,00	203,53	0,00	197,84	197,84	197,84	0,00	797,04	1.594,07
	B	0,00	203,53	0,00	197,84	197,84	197,84	0,00	797,04	

ID		PB	PP1	PP2	PP3	PP4	TOTAL	
R-2.2	A	0	2	2	2	0	6	12
	B	0	2	2	2	0	6	

La proposta d'adjudicació en cessió es correspondria amb **4 habitatges amb protecció oficial de la modalitat de règim general situats (dos) a la planta pis PP1 i (dos) a la planta pis PP2, de l'escala 2, de la subzona R-2.2, a la finca resultant F-2, amb un sostre construït total de 395,67 m².**

ID	PS		PB			PP1			PP2			PP3			PP4		
	Aparc	Com	HPO-Gen	HPO-Conc	Lliure	HPO-Gen	HPO-Conc	Lliure	HPO-Gen	HPO-Conc	Lliure	HPO-Gen	HPO-Conc	Lliure	HPO-Gen	HPO-Conc	Lliure
R-2.2	A	0,00	203,53					197,84			197,84			197,84			
	B	0,00	203,53				197,84			197,84			197,84				

El següent esquema indica la situació de la cessió:

BLOC R-2.2				
PP3				
PP2				
PP1				
PB				
	Escala-1		Escala-2	

D’acord amb això, el repartiment de la finca resultant F-2 seria:

Valor finca F-2	788.591,88
Valor adjudicat sòl a AJT	197.507,27
% F-2 adjudicat a AJT	25,05%
Resta finca F-2	74,95%

L’equivalència econòmica i la valoració de les indemnitzacions per diferències d’adjudicació s’exposen en el següent apartat.

12.6.2. CÀLCUL DEL VALOR DE L’APROFITAMENT A CEDIR

Es correspon amb el 10% dels ingressos segons el càlcul sobre el valor residual del sòl però descomptant les despeses d’urbanització, les indemnitzacions i les despeses de gestió.

Per a fer-ho, partirem dels preus en venda per superfície construïda de sostre de les diferents tipologies i els valors de repercussió de sostre en sòl ja calculats anteriorment, tot aplicant les fórmules ja emprades per al càlcul del valor residual estàtic.

En primer lloc, obtindrem el valor de repercussió unitari de les diferents tipologies:

INGRESSOS (sostre)		VALOR DE REPERCUSSIÓ UNITARI			
Tipologia	Modalitat	Vvenda	K	CostConstr	Vrep
Residencial	HPO-General	2.345,43	1,4	1.176,14	499,17
	HPO-Concertat	2.551,43	1,4	1.234,95	587,50
	Renda Lliure	2.749,07	1,4	1.293,75	669,87
Comercial	Oficines-Terciari	1.254,55	1,4	663,32	232,79

Ara, aplicarem els calculats valors de repercussió de sostre a les diferents superfícies de sostre de l'actuació, per a tal d'obtenir el valor residual total del sòl urbanitzat:

INGRESSOS (sòl)				
Tipologia	Modalitat	m2 sostre	Vrep	Valor
Residencial	HPO-General	1.959,68	499,17	978.206,07
	HPO-Concertat	972,93	587,50	571.596,44
	Renda Lliure	6.772,02	669,87	4.536.353,95
Comercial	Oficines-Terciari	2.400,55	232,79	558.828,72
TOTAL		12.105,17	548,94	6.644.985,18
Imputable Administració s/total			10,00%	664.498,52
Imputable Sector s/total			90,00%	5.980.486,66

Així doncs, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en la seva qualitat d'Administració actuant, haurà de ser receptor d'un sostre construït de valor equivalent a la quantitat de **664.498,66 €**.

La translació d'aquest valor al sostre construït residencial amb protecció oficial¹ comporta estimar el valor del sòl afectat i el de la construcció: ambdós valors ja han estat calculats en apartat anteriors:

INGRESSOS (sostre)		VALOR DE REPERCUSSIÓ UNITARI			
Tipologia	Modalitat	Vvenda	K	CostConstr	Vrep
Residencial	HPO-General	2.345,43	1,4	1.176,14	499,17

Cost constr HPO-Gen	1.176,14
VR sòl HPO-Gen	499,17
Valor sostre constr HPO-Gen	1.675,31

Essent, doncs, el valor unitari del sostre construït a cedir de 1.675,31 €/m² i el valor de l'aprofitament a cedir de 664.498,66 €, el sostre equivalent serà:

Valor sostre constr HPO-Gen	1.675,31
Valor Dret Ajt	664.498,52
Sostre teòric a adjudicar	396,64

Com sigui que l'adjudicació proposada (395,67 m²st) és inferior (en -0,97 m²st) la diferència genera una indemnització a satisfer a l'Ajuntament de 1.624,01 €:

¹ A requeriment de l'Ajuntament, el sostre residencial amb protecció oficial a cedir ho serà en la modalitat de règim general

Sostre teòric a adjudicar	396,64
Sostre adjudicat	395,67
Diferència sostre	-0,97
Valor adjudicat	662.874,50
Diferència valor	-1.624,01

El desgloss dels valors econòmics de recepció per part de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes seria:

ADJUDICACIÓ AJUNTAMENT	
Valor dret teòric	664.498,52
Valor sòl	197.507,27
Valor construcció	465.367,23
Defecte	1.624,01

El saldo favorable a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, quant a la diferència de valor d'allò rebut en pagament de la cessió del 10% de l'aprofitament sectorial s'incorporarà, directament, al compte de liquidació provisional com a concepte separat.

També serà un concepte separat el cost de construcció dels habitatges.

13. DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS

El percentatge de participació dels interessats, es fixa d'acord amb allò establert a l'article 126.1.a LU proporcional a la superfície de les finques originàries respectives:

CODIT	TITULAR	CODIF	PART	SUPERFÍCIE		DRETAP
T-1	Macabeu SA	A-1	100%	6.038,99	6.038,99	7.007,34 86,82%
		A-2	100%	600,14	600,14	
		A-4	47,84%	769,68	368,21	
T-2	Vilanova Profesionales SL	A-3	100%	662,37	662,37	8,21%
T-3	Dolores Company Garriga	A-4	26,08%	769,68	200,73	2,49%
T-4	Joan Masana Company	A-4	13,04%	769,68	100,37	1,24%
T-5	M ^a Dolors Masana Company	A-4	13,04%	769,68	100,37	1,24%
T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes					0,00%
TOTAL					8.071,18	100,00%

Aquest quadre d'aportacions inicials ha de ser corregit amb el percentatge del 10% que li correspon a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, resultant el següent:

CODIT	TITULAR	DRETAP	DRETCO
T-1	Macabeu SA	86,82%	78,14%
T-2	Vilanova Profesionales SL	8,21%	7,39%
T-3	Dolores Company Garriga	2,49%	2,24%
T-4	Joan Masana Company	1,24%	1,12%
T-5	M ^a Dolors Masana Company	1,24%	1,12%
T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	0,00%	10,00%
TOTAL		100,00%	100,00%

L'anterior quadre indica el percentatge que, respecte el valor de les finques de resultat, ha de rebre cadascun dels titulars. Tota diferència entre el percentatge indicat i la concreta i final adjudicació ha de ser tractada com una indemnització per diferència a satisfer per l'adjudicatari/s en excés vers l'adjudicatari/s en defecte, tenint el seu reflex al compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, d'acord amb les regles de valoració contemplades en aquesta memòria.

L'article 122.1 LU i 141.1 RU preveuen que es puguin realitzar pagaments de les despeses d'urbanització mitjançant lliurament de terrenys. Per tant, els propietaris de les finques poden proposar envers aquell/s altre/s propietari/s que ho accepti/n la substitució de l'obligació del pagament de les despeses d'urbanització a canvi de la cessió d'una part dels seus drets en forma de terrenys edificables. Aquesta decisió voluntària de no contribuir en els costos, no aportant el capital que els pertoca i, per tant, no assumint el risc que això comporta, implica que tampoc poden tenir dret al rendiment que generarà l'operació en la part corresponent als costos no sufragats: podem dir que el valor de les parcel·les que queden en poder dels propietaris un cop feta la permuta serà equivalent al seu valor d'aportació, o sigui al valor del sòl brut.

Aquest supòsit de no participació en els costos del sector s'haurà de mesurar en termes econòmics, és a dir en euros, el que aporta cadascú a la reparcel·lació. Concretament els propietaris aporten el sòl, el valor unitari del qual és el que s'ha obtingut a partir del càlcul, i el/s propietari/s permutant/s o empresa urbanitzadora haurà d'aportar el cost de les obres d'urbanització i el de les despeses de gestió, així com les indemnitzacions, cas que n'hi hagin, que li correspondria al propietari que no col·labora en les despeses, en funció dels seus drets inicials.

Aportació propietaris: Valor del sòl brut

Aportació propietari/s permutant/s: valor de les despeses que intervenen en el procés de transformació del sòl

Essent aquestes despeses:

- Costos de les obres d'urbanització

- Despeses de gestió
- Indemnitzacions

Aquesta diferent aportació econòmica dels titulars aportants alteraria, consegüentment, el percentatge del dret a rebre l'aprofitament resultant, doncs el percentatge de participació dels propietaris passaria a ser el següent:

$$\% \text{ Aportació propietaris} = \frac{\text{Valor del sòl}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100$$

En tot procés productiu (el procés de transformació del sòl també ho és) ha d'existir un rendiment que faci viable l'operació per a qualsevol promotor de sòl. En els processos de transformació de sòl el valor en venda és l'expressió final d'aquest procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses² que intervenen al llarg de tot el procés de transformació del sòl.

$$\text{Valor de venda} = \text{Valor del sòl brut} + \text{Valor de les despeses} + \text{rendiment}$$

Essent el rendiment el que s'ha descrit a l'apartat corresponent.

Tal i com ja s'ha esmentat, els propietaris que no participin en les despeses del sector no assumint el risc que això comporta, no podran tenir dret al rendiment en la part corresponent als costos no sufragats. Si traiem de l'expressió anterior el rendiment, obtindrem un valor diferent del valor en venda que serà igual a la suma del valor del sòl brut més el de les despeses, que s'aplicarà únicament a efectes de valoració de les eventuais permutes.

$$\text{Valor a efectes de permuta} = \text{Valor de sòl brut} + \text{Valor de les despeses}.$$

En ser el valor en venda la suma del valor del sòl més el valor de les despeses, en el cas que aquestes últimes les pagui un tercer, el valor de la part de parcel·les resultants que resten en poder del propietari és equivalent al valor del seu sòl aportat.

$$\text{Valor de les parcel·les pel propietari} = \text{Valor del sòl brut}$$

$$\text{Valor de les parcel·les per l'empresa urbanitzadora} = \text{Valor de les despeses}$$

D'aquesta manera les parcel·les resultants adjudicades als propietaris que permuten i als permutants mantenen sempre la proporció entre les aportacions de cada part. Així, quan es realitza un pagament en parcel·la, els propietaris, a canvi de l'import de les despeses, obtenen unes parcel·les resultants de valor equivalent.

En el present Projecte de Reparcel·lació no es preveuen permutes.

² Excloses les de construcció

14. VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

L'article 126.1.b LU estableix el criteri de valoració de les finques resultants.

Els valors unitaris de repercussió de sostre de cadascun dels diferents usos i tipologies, ja justificats als corresponents apartats de la present memòria, és el següent:

INGRESSOS (sostre)		VALOR DE REPERCUSSIÓ UNITARI			
Tipologia	Modalitat	Vvenda	K	CostConstr	Vrep
Residencial	HPO-General	2.345,43	1,4	1.176,14	499,17
	HPO-Concertat	2.551,43	1,4	1.234,95	587,50
	Renda Lliure	2.749,07	1,4	1.293,75	669,87
Comercial	Oficines-Terciari	1.254,55	1,4	663,32	232,79

Els valors en venda de les parcel·les resultants que s'han aplicat en la present reparcel·lació responen a l'aplicació dels preus unitaris assenyalats, als diferents sostres de cada finca resultant:

INGRESSOS (sòl)				
Tipologia	Modalitat	m2 sostre	Vrep	Valor
Residencial	HPO-General	1.959,68	499,17	978.206,07
	HPO-Concertat	972,93	587,50	571.596,44
	Renda Lliure	6.772,02	669,87	4.536.353,95
Comercial	Oficines-Terciari	2.400,55	232,79	558.828,72
TOTAL		12.105,17	548,94	6.644.985,18

CodiF	Superfície						VALOR	
		Comercial	HPO-Gen	HPO-Conc	RendaLliure	Total		
F-1	595,59	544,25	1.159,38	0,00	993,26	2.696,89	1.370.774,36	20,63%
F-2	450,00	407,05	593,51	0,00	593,51	1.594,07	788.591,88	11,87%
F-3	3.318,84	1.449,25	206,79	972,93	5.185,25	7.814,21	4.485.618,93	67,50%
F-4	2.370,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
F-5	1.335,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTAL	8.071,18	2.400,55	1.959,68	972,93	6.772,02	12.105,17	6.644.985,18	100,00%

15. DEFINICIÓ DELS DRETS DELS INTERESSATS

D'acord amb allò establert per als percentatge de participació dels interessats i amb el càlcul del valor de les finques resultants, el dret econòmic que cal adjudicar als propietaris de les finques incloses al sector és el que reflecteix la següent taula:

CODIT	TITULAR	DRET·CO	VALORDRET
T-1	Macabeu SA	78,14%	5.192.218,83
T-2	Vilanova Profesionales SL	7,39%	490.795,02
T-3	Dolores Company Garriga	2,24%	148.736,41
T-4	Joan Masana Company	1,12%	74.368,20
T-5	M ^a Dolors Masana Company	1,12%	74.368,20
T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	10,00%	664.498,52
TOTAL		100,00%	6.644.985,18

Les finques resultants del present Projecte de Reparcel·lació s'adjudiquen, per subrogació real i jurídica, als titulars registrals de les finques originàries.

Pel supòsit que el dret adjudicat a un titular no esgotés, o ultrapassés, el dret a adjudicar, l'article 126.1e LU estableix les regles d'indemnització, a reflectir al Compte de Liquidació Provisional, de forma que, aquells propietaris que reben més aprofitament del que els hi correspondria, hauran de pagar la indemnització corresponent que rebran els propietaris que, per contra, en reben de menys.

En el present Projecte de reparcel·lació, tots els propietaris son adjudicatari d'alguna parcel·la:

- La finca F-3 s'adjudica, íntegrament, al titular T-1.
- La finca F-2 s'adjudica (parcialment) a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en la seva condició d'Administració actuant, tot situant-se la càrrega de substitució de l'adjudicació de sòl (cessió d'aprofitament lliure de càrregues) en forma de 4 habitatges; la resta s'adjudica només al titular T-1.
- La finca F-1 s'adjudica en proindivís a tota la resta de titulars (T-1 a T-5) proporcionalment al seu dret, el qual esgoten de manera exacta sense que es produeixin diferències d'adjudicació ni, consegüentment, indemnitzacions per aquest concepte.

16. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Els criteris d'adjudicació de les finques resultants segueixen allò disposat a l'article 126 LU i 138, 139 i 147 RU:

- a) L'adjudicació és proporcional a la superfície de les finques aportades al procés equidistributiu.
- b) No s'adjudiquen com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima obligatòria o que no reuneixin la configuració i característiques adequades

per a la seva edificació.

- c) No s'han fet adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries.
- d) Les parcel·les resultants adjudicades estan situades en el mateix lloc, o el més proper, al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- e) No s'apliquen en aquesta reparcel·lació criteris d'homogeneïtzació per ubicació perquè aquestes es situen en el mateix emplaçament que les finques aportades.
Pel que fa a l'homogeneïtzació per l'ús, aquest ja ha estat contemplat en els diferents preus en venda considerats, tot tenint present el valor diferencial de les parcel·les d'ús residencial amb habitatges sotmesos a algun tipus de protecció pública envers els de renda lliure. Així mateix amb l'ús comercial.
- f) Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiqui finques independents a tots ells, els solars resultants se'ls adjudicaran en proindivís.

No obstant això, d'acord amb l'article 126. 1.d RU, si la quantia d'aquests drets no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic. Aquest supòst no es dona en el present Projecte.

D'acord amb l'article 45.1 LU el sòl privat, un cop urbanitzat, es repartirà entre els actuals propietaris, després de descomptar aquest 10% d'aprofitament, que és de cessió obligatòria a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en la seva condició d'administració actuant.

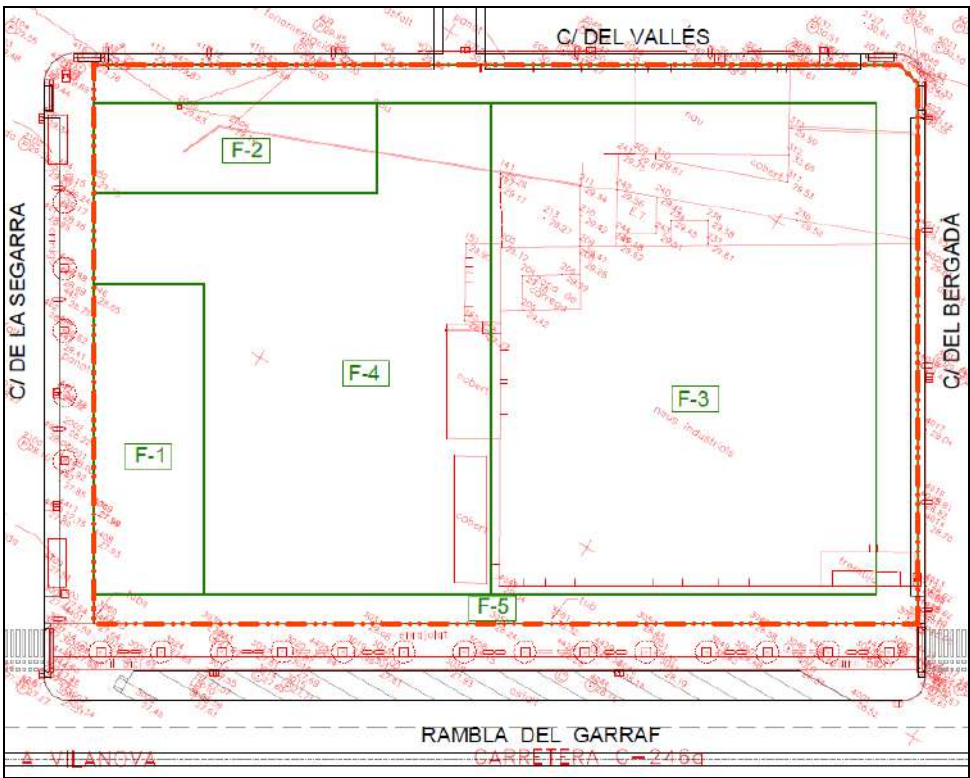
En el cas que existeixin diferències entre els drets adjudicables i els adjudicats, aquests seran objecte de compensació econòmica, calculades en el compte de liquidació provisional.

Tal com s'estableix en la legislació vigent, les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl i el seu import se satisfarà al propietari interessat, amb càrrega al Projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

El desenvolupament del PMU-6.2 per aquest Projecte de Reparcel·lació obliga a cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en la seva condició d'administració actuant, els terrenys destinats a vials, zones verdes i equipaments públics establertes pel planejament.

17. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

De conformitat amb el que disposa l'article 152 RU, 13 i 18 NCLH i 9 i 10 LH, el present instrument juntament amb la certificació d'aprovació definitiva de l'Administració actuant, és títol suficient per a la inscripció en el Registre de la Propietat de les noves finques i cancel·lacions de càrregues que en el mateix es contemplin.



Les finques resultants són les reflectides en els quadres resum que segueixen, en el plànol corresponent anterior i en l'ANNEX-8.

17.1. QUADRES RESUM

S'exposa, en els quadres següents, les finques resultants, les adjudicacions practicades de les finques finals envers els titulars de drets a la reparcel·lació, així com el percentatge de propietat respecte aquelles, el valor de l'adjudicació i la càrrega econòmica:

FINQUES ADJUDICADES				
Codi	Superfície	Titular		
F-1	595,59	T-1	Macabeu SA	38,00%
		T-2	Vilanova Profesionales SL	38,60%
		T-3	Dolores Company Garriga	11,70%
		T-4	Joan Masana Company	5,85%
		T-5	M ^a Dolors Masana Company	5,85%
F-2	450,00	T-1	Macabeu SA	74,95%
		T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	25,05%
F-3	3.318,84	T-1	Macabeu SA	100,00%
F-4	2.370,85	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	100,00%
F-5	1.335,90	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	100,00%
TOTAL	8.071,18			

Codif	Superfície	VALOR	DESPESES						
			Cost Urb	Gestió	Indemnitz	AM: CostConst	AM: Dif	TOTAL	%
F-1	595,59	1.370.774,36	218.975,04	32.202,21	49.965,17	95.999,23	335,01	397.476,67	21,26%
F-2	450,00	788.591,88	125.974,01	18.525,59	28.744,43	55.227,34	192,73	228.664,10	9,17%
F-3	3.318,84	4.485.618,93	716.557,47	105.376,10	163.502,28	314.140,67	1.096,27	1.300.672,78	69,57%
F-4	2.370,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
F-5	1.335,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
TOTAL	8.071,18	6.644.985,18	1.061.506,52	156.103,90	242.211,88	465.367,23	1.624,01	1.926.813,55	100,00%

FINQUES ADJUDICADES I ADJUDICACIONS									
Codif	Superf	CodiT	Nom	%		Valor		Càrrega econòmica	
F-1	595,59	T-1	Macabeu SA	38,00%	100,00%	520.953,98	1.370.774,36	155.685,87	409.652,68
		T-2	Vilanova Profesionales SL	38,60%		529.119,16		158.126,01	
		T-3	Dolores Company Garriga	11,70%		160.350,61		47.920,40	
		T-4	Joan Masana Company	5,85%		80.175,31		23.960,20	
		T-5	Mª Dolores Masana Company	5,85%		80.175,31		23.960,20	
F-2	450,00	T-1	Macabeu SA	74,95%	100,00%	591.084,62	788.591,88	176.644,24	176.644,24
		T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	25,05%		197.507,27		0,00	
F-3	3.318,84	T-1	Macabeu SA	100,00%	100,00%	4.485.618,93		1.340.516,63	69,57%
TOTAL	4.364,43					6.644.985,18		1.926.813,55	100,00%

TITULARS ADJUDICATARIS I ADJUDICACIONS							
CODIT	NOM	CODIF	%	Valor		Càrrega econòmica	
T-1	Macabeu SA	F-1	38,00%	520.953,98	5.597.657,53	155.685,87	1.672.846,74
		F-2	74,95%	591.084,62		176.644,24	
		F-3	100,00%	4.485.618,93		1.340.516,63	
T-2	Vilanova Profesionales SL	F-1	38,60%	529.119,16	529.119,16	158.126,01	158.126,01
T-3	Dolores Company Garriga	F-1	11,70%	160.350,61	160.350,61	47.920,40	47.920,40
T-4	Joan Masana Company	F-1	5,85%	80.175,31	80.175,31	23.960,20	23.960,20
T-5	Mª Dolores Masana Company	F-1	5,85%	80.175,31	80.175,31	23.960,20	23.960,20
T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	F-2	25,05%	197.507,27	197.507,27	0,00	0,00
TOTAL				6.644.985,18		1.926.813,55	

DRETS				ADJUDICACIONS							
CODIT	NOM	CODIF	%	Valor	CODIF	%	Valor	CODIF	%	Valor	TOTAL
T-1	Macabeu SA	F-3	100,00%	4.485.618,93	F-2	74,95%	591.084,62	F-1	38,00%	520.953,98	5.597.657,53
T-2	Vilanova Profesionales SL							F-1	38,60%	529.119,16	529.119,16
T-3	Dolores Company Garriga							F-1	11,70%	160.350,61	160.350,61
T-4	Joan Masana Company							F-1	5,85%	80.175,31	80.175,31
T-5	Mª Dolores Masana Company							F-1	5,85%	80.175,31	80.175,31
T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes				F-2	25,05%	197.507,27				197.507,27
TOTAL				100,00%	4.485.618,93	100,00%	788.591,88	100,00%		1.370.774,36	6.644.985,18

17.2. INDEMNITZACIONS

El present Projecte de reparcel·lació contempla les següents indemnitzacions:

- a) Per diferències d'adjudicació
- b) Per enderrocament de vols
- c) Per extinció d'arrendaments
- d) Per trasllat d'activitats

17.2.1. DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

No hi ha diferències d'adjudicació entre titulars el present Projecte de reparcel·lació (l'escreix és idèntic per a tothom: +7,81%), adjudicant-se per igual el defecte (exclusivament quant a sòl) de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes (-70,28%):

DRETS				ADJUDICACIONS		DIFADJ	
CODIT	NOM	VALOR		TOTAL		Valor	%
T-1	Macabeu SA	5.192.218,83	78,14%	5.597.657,53	84,24%	405.438,70	7,81%
T-2	Vilanova Profesionales SL	490.795,02	7,39%	529.119,16	7,96%	38.324,14	7,81%
T-3	Dolores Company Garriga	148.736,41	2,24%	160.350,61	2,41%	11.614,21	7,81%
T-4	Joan Masana Company	74.368,20	1,12%	80.175,31	1,21%	5.807,10	7,81%
T-5	M ^a Dolors Masana Company	74.368,20	1,12%	80.175,31	1,21%	5.807,10	7,81%
T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	664.498,52	10,00%	197.507,27	2,97%	-466.991,25	-70,28%
TOTAL		6.644.985,18	100,00%	6.644.985,18	100,00%	0,00	

No obstant, atès que s'ha optat per adjudicar a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en la seva condició d'Administració actuant, el 10% de cessió d'aprofitament lliure de càrregues en la forma de sostre construït residencial amb protecció oficial en la modalitat de règim general, situat a la finca resultant F-2 i aquesta presenta un defecte econòmic de 1.624,01 €:

INDEMNITZACIONS (titulars)			
FINCA	TITULAR		VALOR
CODIF	CODIT	NOM	Dif. Adj
A-1	T-1	Macabeu SA	0,00
A-3	T-2	Vilanova Profesionales SL	0,00
A-4	T-3	Dolores Company Garriga	0,00
	T-4	Joan Masana Company	0,00
	T-5	M ^a Dolors Masana Company	0,00
A-3	T-6	Rovira Garraf SA	0,00
	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	1.624,01
TOTAL			1.624,01

17.2.2. PER ENDERROCAMENT DE VOLS

Segons les determinacions dels apartats precedents, en seran receptors:

INDEMNITZACIONS (titulars)			
FINCA	TITULAR		VALOR
CODIF	CODIT	NOM	Vols
A-1	T-1	Macabeu SA	8.587,23
A-3	T-2	Vilanova Profesionales SL	99.127,65
A-4	T-3	Dolores Company Garriga	16.010,65
	T-4	Joan Masana Company	8.005,33
	T-5	M ^a Dolors Masana Company	8.005,33
A-3	T-6	Rovira Garraf SA	0,00
	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	0,00
TOTAL			139.736,18

17.2.3. PER EXTINCIÓ D'ARRENDAMENTS

Segons les determinacions dels apartats precedents, en seran receptors:

INDEMNITZACIONS (titulars)			
FINCA	TITULAR		VALOR
CODIF	CODIT	NOM	Arrendaments
A-1	T-1	Macabeu SA	0,00
A-3	T-2	Vilanova Profesionales SL	0,00
A-4	T-3	Dolores Company Garriga	0,00
	T-4	Joan Masana Company	0,00
	T-5	M ^a Dolors Masana Company	0,00
A-3	T-6	Rovira Garraf SA	37.056,95
	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	0,00
TOTAL			37.056,95

17.2.4. PER TRASLLAT D'ACTIVITATS

Segons les determinacions dels apartats precedents, en seran receptors:

INDEMNITZACIONS (titulars)			
FINCA	TITULAR		VALOR
CODIF	CODIT	NOM	Activitats
A-1	T-1	Macabeu SA	0,00
A-3	T-2	Vilanova Profesionales SL	0,00
A-4	T-3	Dolores Company Garriga	0,00
	T-4	Joan Masana Company	0,00
	T-5	M ^a Dolors Masana Company	0,00
A-3	T-6	Rovira Garraf SA	65.418,75
	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	0,00
TOTAL			65.418,75

17.2.5. QUADRE RESUM

INDEMNITZACIONS (titulars)							
FINCA	TITULAR		VALOR				
CODIF	CODIT	NOM	Vols	Arrendaments	Activitats	Dif. Adj	TOTAL
A-1	T-1	Macabeu SA	8.587,23	0,00	0,00	0,00	8.587,23
A-3	T-2	Vilanova Profesionales SL	99.127,65	0,00	0,00	0,00	99.127,65
A-4	T-3	Dolores Company Garriga	16.010,65	0,00	0,00	0,00	16.010,65
	T-4	Joan Masana Company	8.005,33	0,00	0,00	0,00	8.005,33
	T-5	M ^a Dolors Masana Company	8.005,33	0,00	0,00	0,00	8.005,33
A-3	T-6	Rovira Garraf SA	0,00	37.056,95	65.418,75	0,00	102.475,70
	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	0,00	0,00	0,00	1.624,01	1.624,01
TOTAL			139.736,18	37.056,95	65.418,75	1.624,01	243.835,89

18. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

De conformitat amb el que estableix l'article 149 RU, el Projecte de Reparcel·lació ha de preveure un compte de liquidació provisional en el qual s'avaluin els costos de les despeses d'urbanització, d'altres despeses del Projecte i les indemnitzacions que s'escaiguin per cancel·lació de càrregues i d'altres drets a satisfer als seus titulars.

De conformitat amb el que estableix l'article 149.1 RU, s'ha especificat, respecte de cadascuna de les finques resultants, la responsabilitat que els hi correspon per raó de les despeses d'urbanització.

De la suma dels factors que han estat detallats al llarg del present document, resulten els saldos del compte de liquidació provisional que es reproduïxen a continuació en la forma de quadre-resum com a estat actual dels comptes.

Pel que fa al cost d'urbanització, cal tenir en compte que en el present àmbit d'actuació ja estan executades i abonades les obres d'urbanització externes, raó per la qual aquest cost (actualitzat) de 496.489,46 € no s'inclourà com a càrrega de les finques de resultat, corresponent únicament aquest concepte al cost d'urbanització intern (1.061.506,52 €) i les despeses de gestió (156.103,90 €), per a un total de 1.217.610,42 €, atès allò disposat als articles 120.d LU i 127 RU.

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes n'està exempt d'abonar despeses d'urbanització.

Quant a les indemnitzacions per diferències d'adjudicació, únicament l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes presenta un saldo positiu de 1.624,01 € que es reparteixen, proporcionalment, la resta de propietaris adjudicataris.

Pel que fa a les indemnitzacions, el compte de liquidació provisional dels titulars inclou les partides (amb saldos positius i negatius) referides a l'enderrocament dels vols, l'extinció dels

arrendaments i el trasllat de les activitats incompatibles amb el planejament. El total per aquest concepte són 242.211,88 €.

Finalment, el cost de construcció dels habitatges a cedir a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en la seva condició d'administració actuant (a repartir proporcionalment entre els titulars aportants) és de 465.367,23 €.

El saldo total, suma dels conceptes anteriors, és d'**1.926.813,55 €**.

De conformitat amb el que disposa l'article 127.b LU en relació amb els articles 154 i 155 RU i 19 i 20 NCLH, les finques resultants del present Projecte de Reparcel·lació queden afectades, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional, en la quantia determinada provisionalment i, en el seu dia, al saldo definitiu del compte que a l'efecte s'aprovi.

18.1. QUADRES RESUM

El compte de liquidació provisional, per finques i per titulars, queda especificat als quadres adjunts:

COMpte DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (finques)						
Codif	%	Concepte				SALDO
		Urbanització	Indemnitz	Cessió AM	AM:CostConst	
F-1	20,63%	251.177,26	49.965,17	335,01	95.999,23	397.476,67
F-2	11,87%	144.499,60	28.744,43	192,73	55.227,34	228.664,10
F-3	67,50%	821.933,57	163.502,28	1.096,27	314.140,67	1.300.672,78
F-4	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F-5	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	100,00%	1.217.610,42	242.211,88	1.624,01	465.367,23	1.926.813,55

COMpte DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (titulars)								
TITULAR		DESPESES					INGRESSOS	SALDO
CODIT	NOM	%	Urbanització	Indemnitz	Cessió AM	AM:CostConst	Indem+AM	
T-1	Macabeu SA	86,82%	1.057.121,29	210.286,75	1.409,96	404.028,74	-8.587,23	1.664.259,51
T-2	Vilanova Profesionales SL	8,21%	99.924,50	19.877,38	133,28	38.190,86	-99.127,65	58.998,36
T-3	Dolores Company Garriga	2,49%	30.282,32	6.023,88	40,39	11.573,82	-16.010,65	31.909,75
T-4	Joan Masana Company	1,24%	15.141,16	3.011,94	20,19	5.786,91	-8.005,33	15.954,88
T-5	M ^a Dolors Masana Company	1,24%	15.141,16	3.011,94	20,19	5.786,91	-8.005,33	15.954,88
T-6	Rovira Garraf SA	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	-102.475,70	-102.475,70
T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.624,01	-1.624,01
TOTAL		100,00%	1.217.610,42	242.211,88	1.624,01	465.367,23	-243.835,89	1.682.977,66

19. PRECS REGISTRALS

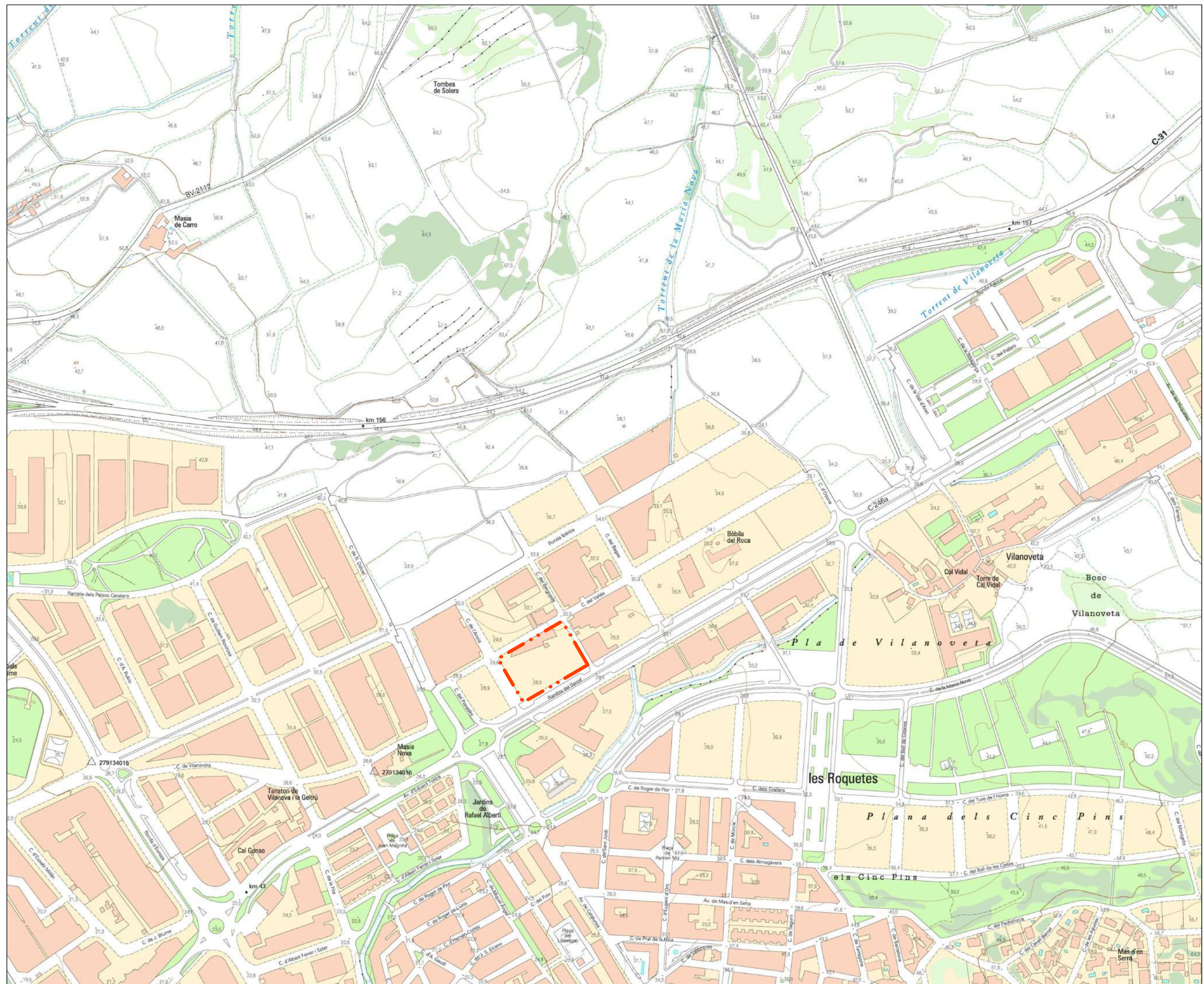
S'interessa del Registrador de la Propietat competent que procedeixi, d'acord amb els articles 4 i següents del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aprova el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, a la inscripció de les finques de resultat als propietaris que correspongui segons el Projecte, amb la seva corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb el que s'ha especificat.

Olivella, novembre de 2024

Manuel Márquez Poncela
Arquitecte

PLÀNOLS

1.	SITUACIÓ	E: 1/5000
2.	TOPOGRÀFIC I ÀMBIT D'ACTUACIÓ	E: 1/500
3.	PLANEJAMENT VIGENT	E: 1/500
4.	FINQUES APORTADES	E: 1/500
5.	FINQUES ADJUDICADES	E: 1/500
6.	SUPERPOSICIÓ DE FINQUES	E: 1/500



|| LÍMIT DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

TEXT REFÓS DEL
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
Modalitat de compensació bàsica
del PMU del PAU-2 del PMU del SECTOR
VILANOVETA (PMU-6)
Sant Pere de Ribes

Promotor

**JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU-2
DEL PMU-6 VILANOVETA**

Autor del proyecto
MANUEL MÁRQUEZ PONCELA
Arquitecte

Títol del Plànol

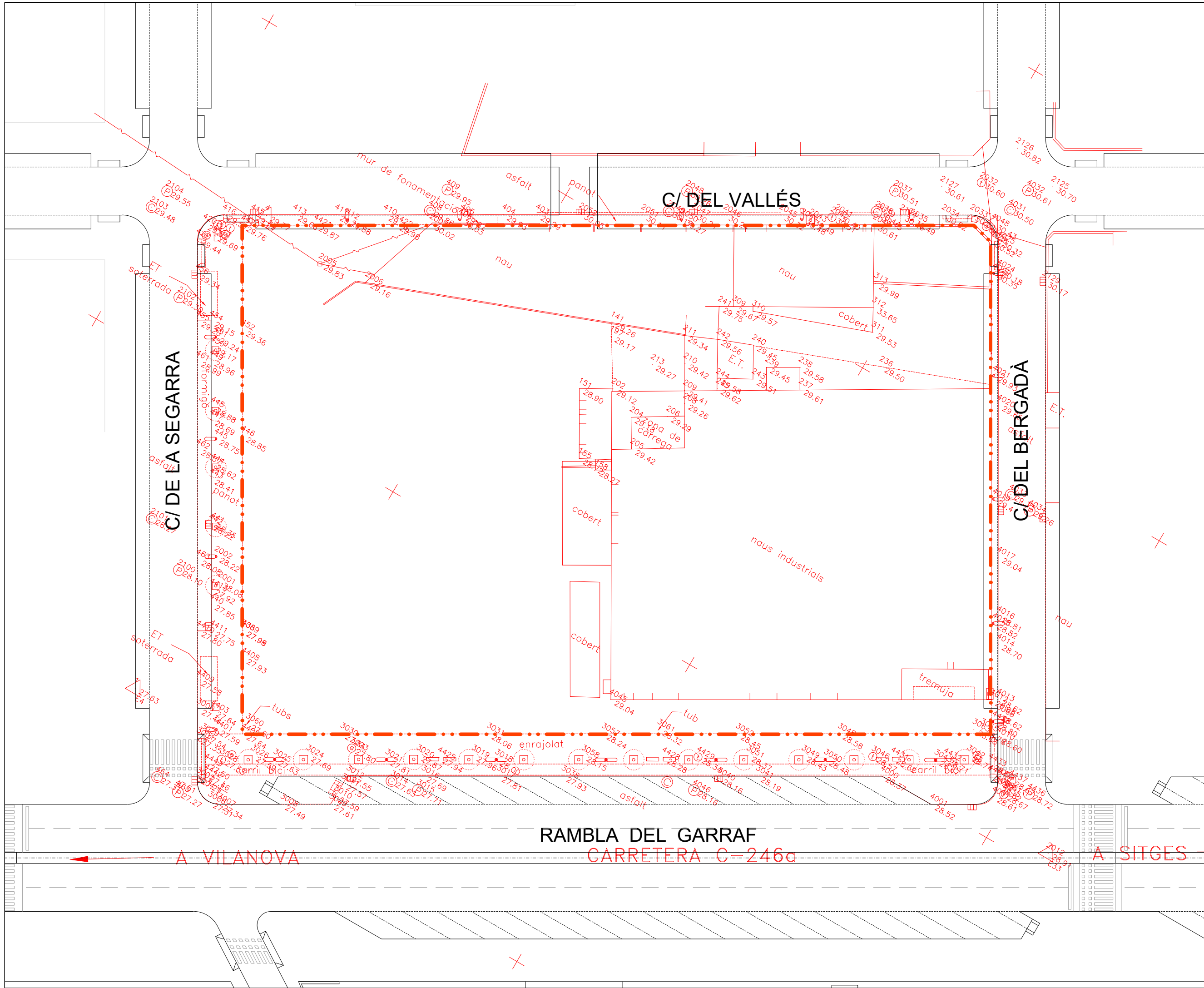
SITUACIÓ

Escala	Núm. plànol
A3 E:1/5000	01

Data

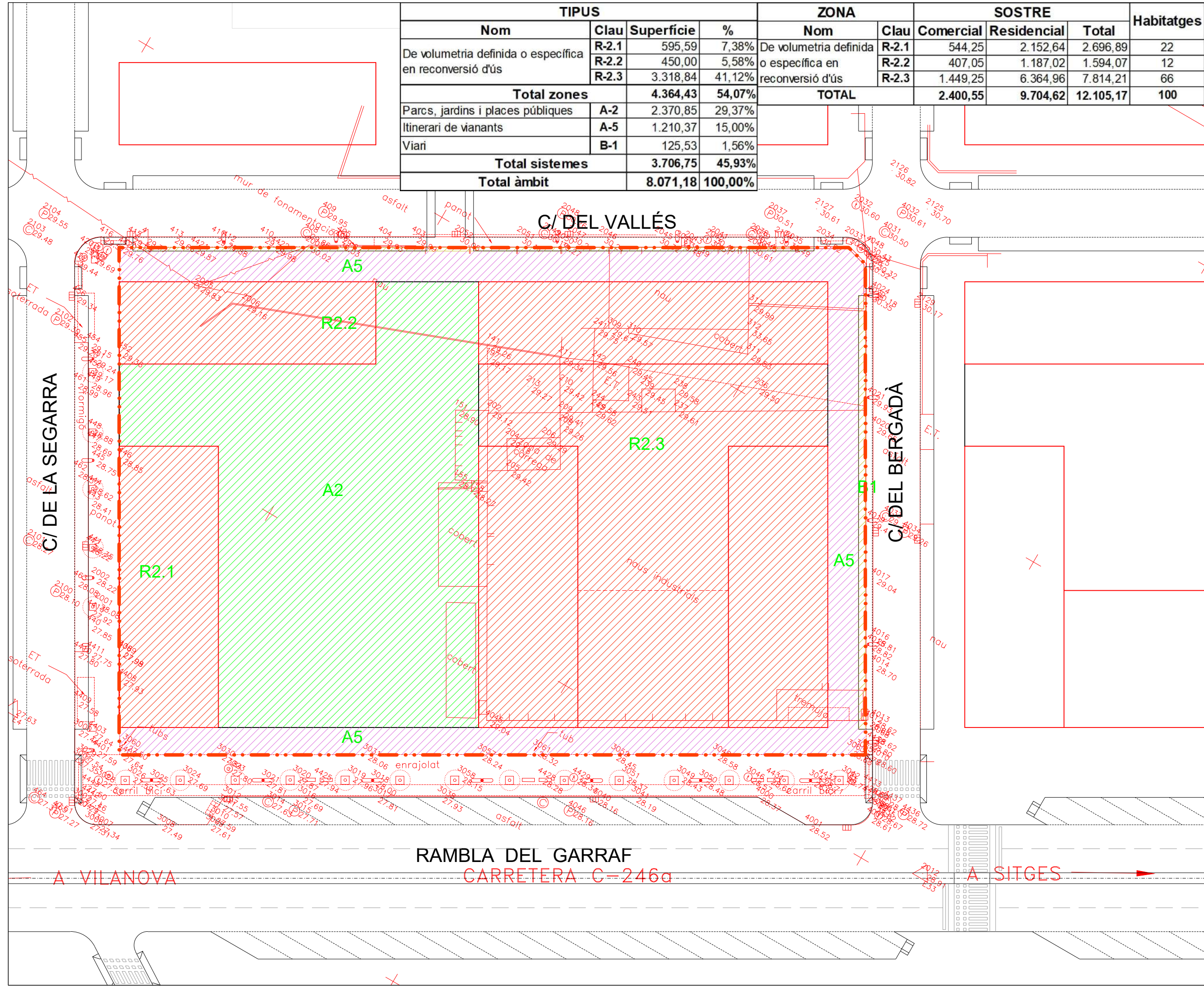
NOVEMBRE 2024





TIPUS			
Nom	Clau	Superfície	%
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	595,59	7,38%
	R-2.2	450,00	5,58%
	R-2.3	3.318,84	41,12%
Total zones		4.364,43	54,07%
Parcs, jardins i places públiques	A-2	2.370,85	29,37%
Itinerari de vianants	A-5	1.210,37	15,00%
Viari	B-1	125,53	1,56%
Total sistemes		3.706,75	45,93%
Total àmbit		8.071,18	100,00%

ZONA		SOSTRE			Habitatges
Nom	Clau	Comercial	Residencial	Total	
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	544,25	2.152,64	2.696,89	22
	R-2.2	407,05	1.187,02	1.594,07	12
	R-2.3	1.449,25	6.364,96	7.814,21	66
TOTAL		2.400,55	9.704,62	12.105,17	100



- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
- OCUPACIÓ PER L'EDIFICACIÓ
- A5
- A2
- R2-1, R2-2, R2-3
- B1

TEXT REFÓS DEL
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
Modalitat de compensació bàsica
del PMU del PAU-2 del PMU del SECTOR
VILANOVA (PMU-6)
Sant Pere de Ribes

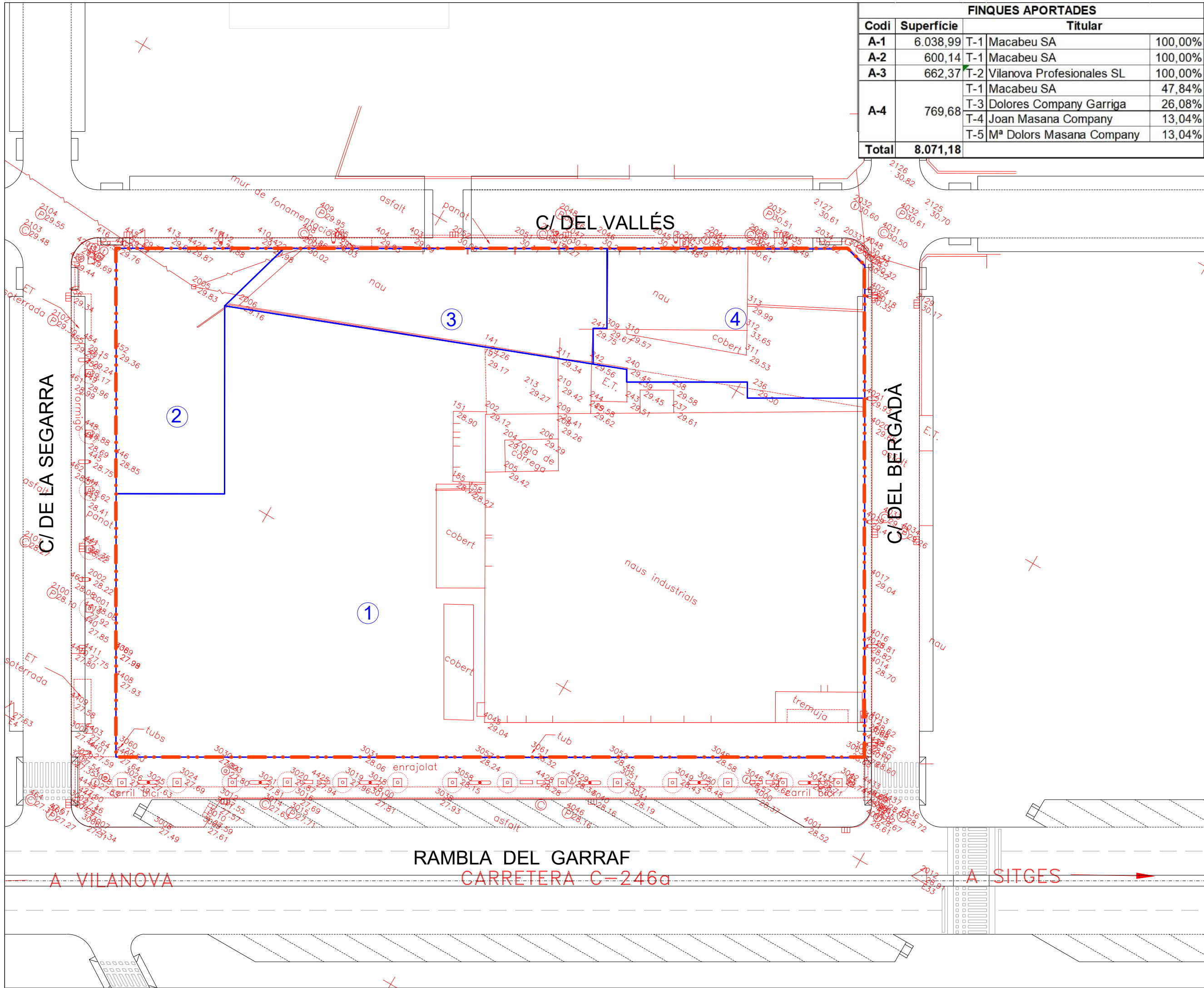
Promotor
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU-2
DEL PMU-6 VILANOVA

Autor del projecte
MANUEL MÁRQUEZ PONCELA
Arquitecte

Títol del Plànol
PLANEJAMENT VIGENT

Escala
A3 E:1/500

Núm. plànol
03
Data
NOVEMBRE 2024



FINQUES APORTADES				
Codi	Superfície	Titular		
A-1	6.038,99	T-1	Macabeu SA	100,00%
A-2	600,14	T-1	Macabeu SA	100,00%
A-3	662,37	T-2	Vilanova Professionals SL	100,00%
A-4	769,68	T-1	Macabeu SA	47,84%
		T-3	Dolores Company Garriga	26,08%
		T-4	Joan Masana Company	13,04%
		T-5	Mª Dolors Masana Company	13,04%
Total	8.071,18			

- LÍMIT APORTADES
- NÚMERO DE FINQUES APORTADES

ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

TEXT REFÓS DEL
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
Modalitat de compensació bàsica
del PMU del PAU-2 del PMU del SECTOR
VILANOVETA (PMU-6)
Sant Pere de Ribes

Promotor
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU-2
DEL PMU-6 VILANOVETA

Autor del projecte
MANUEL MÁRQUEZ PONCELA
Arquitecte

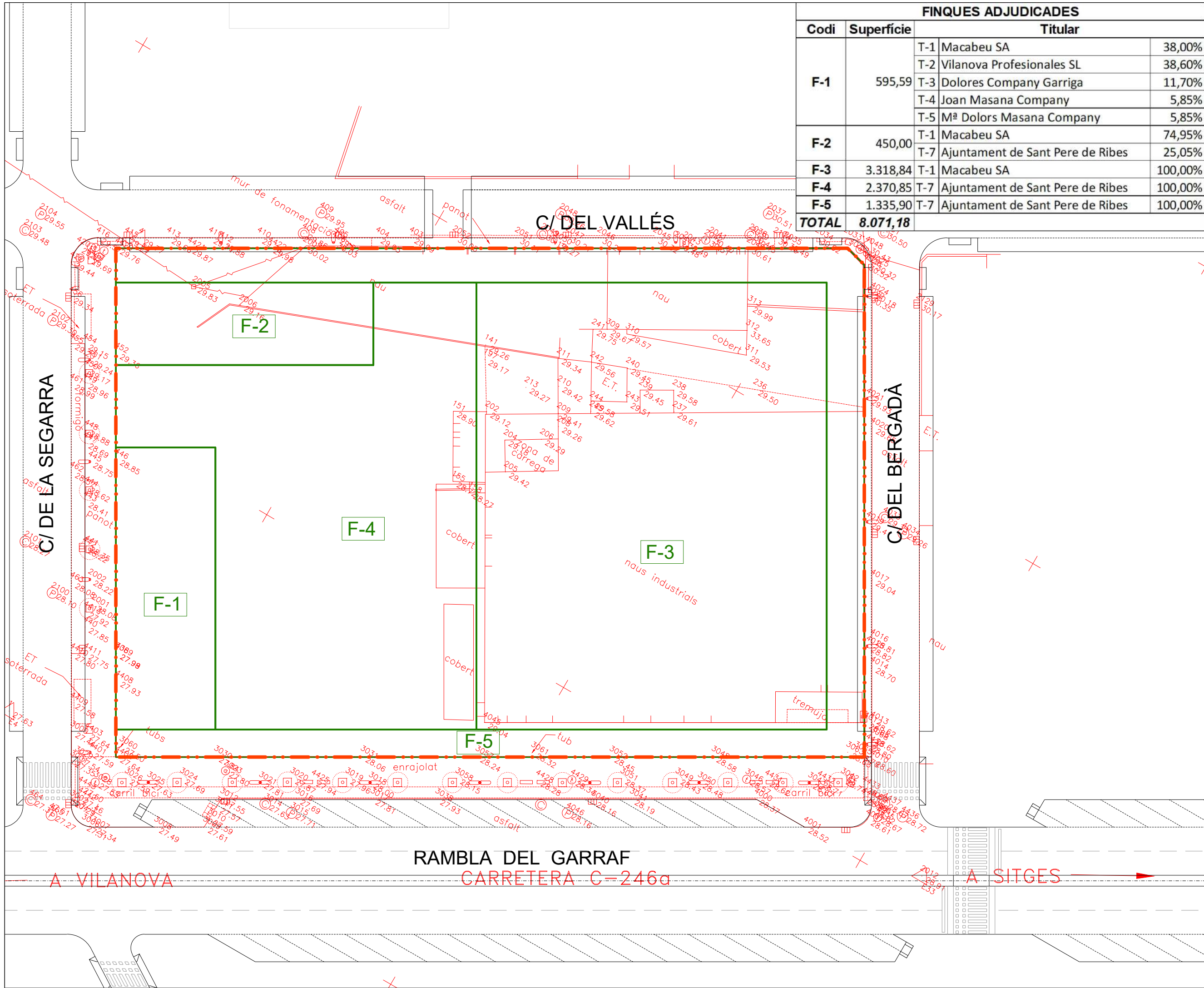
Títol del Plànol

FINQUES APORTADES

Escala
A3 E:1/500

Núm. plànol
04

Data
NOVEMBRE 2024



FINQUES ADJUDICADES				
Codi	Superfície	Titular		
F-1	595,59	T-1	Macabeu SA	38,00%
		T-2	Vilanova Professionals SL	38,60%
		T-3	Dolores Company Garriga	11,70%
		T-4	Joan Masana Company	5,85%
		T-5	M ^a Dolors Masana Company	5,85%
F-2	450,00	T-1	Macabeu SA	74,95%
		T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	25,05%
F-3	3.318,84	T-1	Macabeu SA	100,00%
F-4	2.370,85	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	100,00%
F-5	1.335,90	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	100,00%
TOTAL		8.071,18		

■ LÍMIT FINQUES ADJUDICADES

00 NÚMERO DE FINQUES

■ LÍMIT DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

TEXT REFÓS DEL
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
Modalitat de compensació bàsica
del PMU del PAU-2 del PMU del SECTOR
VILANOVELA (PMU-6)
Sant Pere de Ribes

Promotor
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU-2
DEL PMU-6 VILANOVELA

Autor del projecte
MANUEL MÁRQUEZ PONCELA
Arquitecte

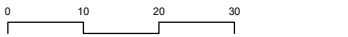
Títol del Plànol

FINQUES ADJUDICADES

Escala
A3 E:1/500

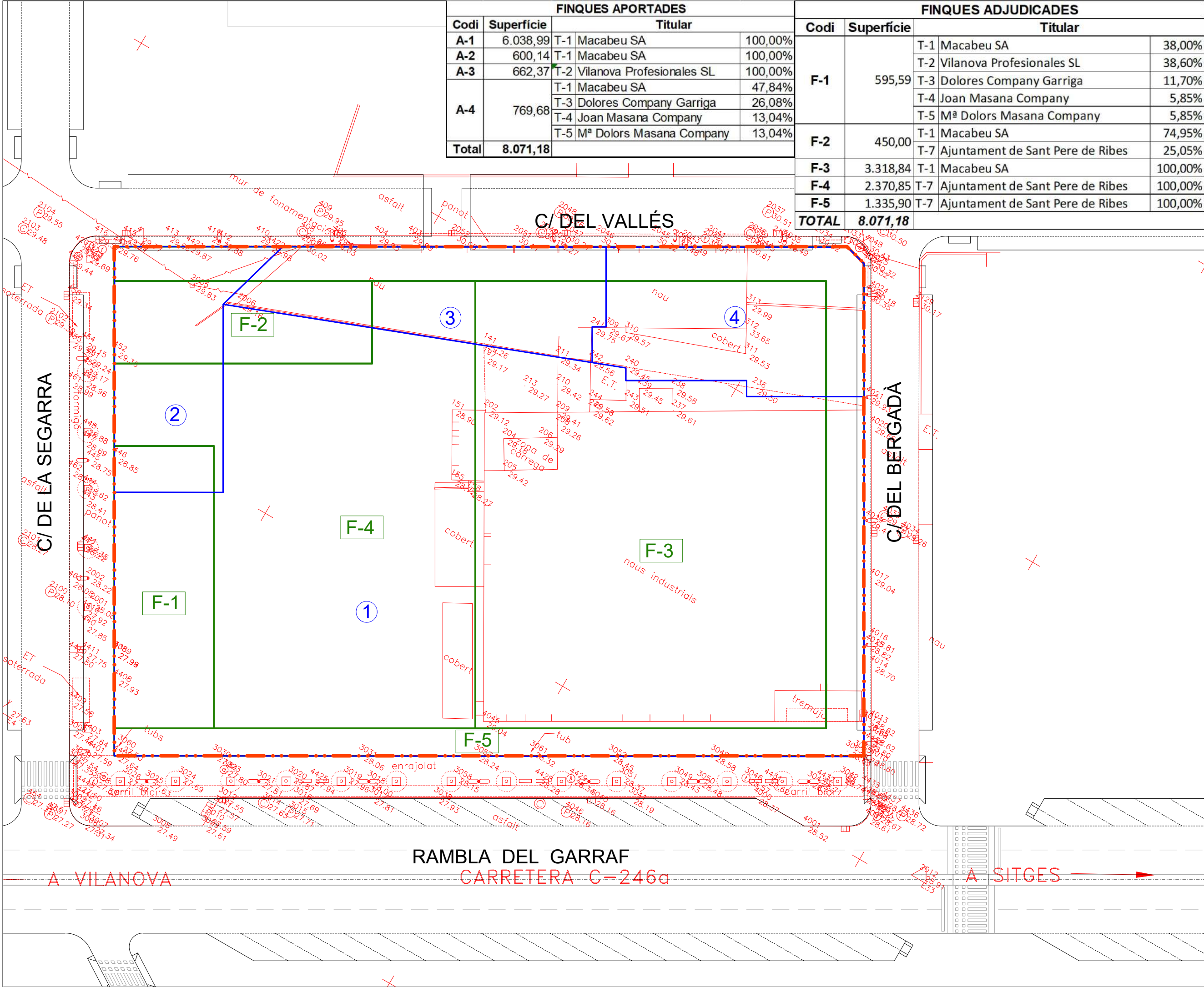
Data
NOVEMBRE 2024

Núm. plànol
05



FINQUES APORTADES				
Codi	Superfície	Titular		
A-1	6.038,99	T-1	Macabeu SA	100,00%
A-2	600,14	T-1	Macabeu SA	100,00%
A-3	662,37	T-2	Vilanova Professionals SL	100,00%
A-4	769,68	T-1	Macabeu SA	47,84%
		T-3	Dolores Company Garriga	26,08%
		T-4	Joan Masana Company	13,04%
		T-5	Mª Dolors Masana Company	13,04%
Total	8.071,18			

FINQUES ADJUDICADES				
Codi	Superfície	Titular		
F-1	595,59	T-1	Macabeu SA	38,00%
		T-2	Vilanova Professionals SL	38,60%
		T-3	Dolores Company Garriga	11,70%
		T-4	Joan Masana Company	5,85%
		T-5	Mª Dolors Masana Company	5,85%
F-2	450,00	T-1	Macabeu SA	74,95%
		T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	25,05%
F-3	3.318,84	T-1	Macabeu SA	100,00%
F-4	2.370,85	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	100,00%
F-5	1.335,90	T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	100,00%
TOTAL	8.071,18			



- LÍMIT APORTADES
- 00 NÚMERO DE FINQUES APORTADES
- LÍMIT FINQUES ADJUDICADES
- 00 NÚMERO DE FINQUES
- LÍMIT DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

TEXT REFÓS DEL
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
Modalitat de compensació bàsica
del PMU del PAU-2 del PMU del SECTOR
VILANOVETA (PMU-6)
Sant Pere de Ribes

Promotor
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU-2
DEL PMU-6 VILANOVETA

Autor del projecte
MANUEL MÁRQUEZ PONCELA
Arquitecte

Títol del Plànol
SUPERPOSICIÓ DE FINQUES
APORTADES I ADJUDICADES

Escala
A3 E:1/500

Data
NOVEMBRE 2024

ANNEXES

1. ANNEX-1 MARC LEGAL
2. ANNEX-2 INFORMACIÓ REGISTRAL
3. ANNEX-3 INFORMACIÓ CADASTRAL
4. ANNEX-4 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES
5. ANNEX-5 ESTUDIS DE MERCAT
6. ANNEX-6 VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS PER ENDERROC D'EDIFICACIONS
7. ANNEX-7 VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS PER TRASLLAT D'ACTIVITATS I EXTINCIÓ D'ARRENDAMENTS
8. ANNEX-8 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

ANNEX-1. MARC LEGAL

És d'aplicació el Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30-octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (LS, d'ara en endavant). En concret, pel que fa a l'àmbit del present Projecte (en extracte):

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 9. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

4. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, podrán participar:

e) las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.

5. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

6. La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

7. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 10. Asociaciones administrativas.

1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el apartado 4, letra e) del artículo anterior tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y

urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.

2. Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades

2. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.

3. Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y

que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

Artículo 23. Operaciones de distribución de beneficios y cargas.

1. El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 18. En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta, tanto la superficie de su rasante, como la del subsuelo, o vuelo que de él se segrega.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración

de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.

1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

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.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

Artículo 41. Régimen de la valoración.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

Artículo 65. Actos inscribibles.

1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.

b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 66. Certificación administrativa.

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Artículo 67. Clases de asientos.

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del apartado 1 del artículo 65, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 68. Expedientes de distribución de beneficios y cargas.

1. La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán

constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución.

4. Tomada la nota a la que se refiere el apartado 1, se producirán los siguientes efectos:

a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.

b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.

d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme a la letra b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

Disposición adicional undécima. Catastro inmobiliario.

Lo dispuesto en esta ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

És d'aplicació el Decret Legislatiu 1/2010, del 3-agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (LU, d'ara en endavant). En concret, pel que fa a l'àmbit legal del present Projecte (en extracte):

Article 4. Participació en les plusvàlues

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels particulars es produeix en els termes establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de sòl.

Article 7. Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

Es reconeix i es garanteix, en el si de cadascun dels àmbits d'actuació urbanística, el principi del repartiment equitatiu entre totes les persones propietàries afectades, en proporció a llurs aportacions, dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

Article 8. Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics

1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.

8. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses mixtes.

Article 23. Condició d'administració actuant

1. La condició d'administració actuant correspon:

a) Als ajuntaments, en l'exercici de llurs competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió.

Article 37. Aprofitament urbanístic

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

3. El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.

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

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

b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a 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 o, si s'escau, la reurbanització.

Article 40. Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques.

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

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana [...].

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

Article 44. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertogui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertogui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertogui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la dimensió i característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament

1. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

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

c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos

econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

Article 115. Valoració del sòl i supòsits indemnitzatoris

1. La valoració del sòl, i la dels altres béns i drets que l'administració hagi d'expropiar, s'han d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de sòl.

Article 116. Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per aquesta Llei per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl.

Article 117. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. S'entén per gestió urbanística integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions per a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es duu a terme per polígons d'actuació urbanística complets.

Article 118. Polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons. Els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.

4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119.

Article 119. Tramitació dels instruments de gestió urbanística

1. La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:

c) Els projectes de reparcel·lació.

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.

b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

Article 120. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

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.

5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

Article 121. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

a) De reparcel·lació.

2. El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:

a) De compensació bàsica.

4. Per als polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular s'ha de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

Article 122. Obligació de pagament de les despeses d'urbanització i mesures en cas d'incompliment

1. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2.

2. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta

d'adjudicació de les finques que en resultin a l'entitat urbanística col·laboradora corresponent o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació es fa a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris o concessionàries de la gestió urbanística integrada.

3. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, l'administració urbanística competent pot exigir el pagament de les quotes d'urbanització per via de constrenyiment, a proposta de l'administració actuant o de l'entitat urbanística col·laboradora corresponent.

4. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser persones beneficiàries de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada, la junta de compensació o, en la modalitat de compensació per concertació, l'entitat urbanística col·laboradora corresponent.

Article 123. Entitats urbanístiques col·laboradores

1. Són entitats urbanístiques col·laboradores les juntes de compensació, les associacions administratives de cooperació, les juntes de conservació, i les previstes en l'article 138.4. Totes aquestes entitats es constitueixen mitjançant document públic i adquireixen personalitat jurídica en fer-ne la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

4. Un cop constituïda una junta de compensació o l'entitat urbanística col·laboradora corresponent en la modalitat de compensació per concertació, aquesta pot sotmetre a l'ajuntament corresponent el repartiment entre les persones propietàries, en proporció a la superfície de cada propietat, de les despeses previstes per a la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització. La tramitació de la proposta s'ha d'ajustar als tràmits establerts per l'article 119. Totes les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les quotes liquidades en el termini que sigui establert, d'acord amb el principi de proporcionalitat, i es pot aplicar, si se n'escau l'incompliment, la via de constrenyiment.

Article 124. Objecte de la reparcel·lació

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.

3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

Article 125. Inici de l'expedient de reparcel·lació

1. L'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i s'ha d'executar mitjançant alguna de les modalitats del sistema de reparcel·lació.

Article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

- a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.
- b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.
- c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.
- e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació haqués estat possible.
- f) Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren 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. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament.
- g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.
- h) S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

Article 127. Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

- a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.
- b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.
- c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.
- e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

Article 128. Certificació dels projectes de reparcel·lació

1. L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir-ne una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, amb vista a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.

Article 129. Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

1. Integren la comunitat de reparcel·lació totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.

2. A més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació els titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició

Article 130. Iniciativa i obligacions

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant.

Article 132. Potestats de les juntes de compensació sobre les finques

1. En la modalitat de compensació bàsica, la incorporació dels propietaris o propietàries a la junta de compensació no pressuposa, llevat que els estatuts ho disposin altrament, la transmissió a la junta dels immobles que siguin afectats als resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

2. En la modalitat de compensació bàsica, les juntes de compensació actuen com a fiduciàries, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen a les persones propietàries adherides a la junta, sense cap més limitació que les que siguin establertes pels estatuts.

Article 133. Responsabilitats de les juntes de compensació. Via de constrenyiment i expropiació

1. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació és directament responsable, davant l'ajuntament corresponent, de la urbanització completa del sector de

planejament urbanístic o el polígon d'actuació urbanística i, si s'estableix expressament, de l'edificació dels solars resultants.

2. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació pot sol·licitar a l'ajuntament competent la utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la junta per les seves persones membres.

3. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'ajuntament per raó de l'incompliment, tant per les persones membres de la junta com per les persones propietàries que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i les càrregues imposades per aquesta Llei i pel planejament urbanístic.

Article 134. Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació

1. Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

2. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació ha de formular un projecte de reparcel·lació que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre tots els propietaris o propietàries del polígon d'actuació urbanística.

3. Tots els propietaris o propietàries a què es refereix l'apartat 2 integren la comunitat de reparcel·lació, inclosos els que no s'hagin adherit a la junta de compensació, sens perjudici de la facultat de la junta de sol·licitar l'expropiació de les finques d'aquests darrers.

4. Les quotes d'urbanització, en un projecte de reparcel·lació sotmès a la modalitat de compensació bàsica, es fixen en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte, d'acord amb el que estableix l'article 120.5. Les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones propietàries no adherides, un cop aprovades per l'ajuntament, a proposta de la junta de compensació, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici del que disposa l'article 122.2.

DT-Setena. Règim aplicable als instruments urbanístics en matèria de cessió de sòl amb aprofitament

1. La cessió a l'Administració actuant del sòl amb aprofitament lliure de càrregues d'urbanització s'aplica als instruments de gestió aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

És d'aplicació el Decret 305/2006, del 18-juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU, d'ara en endavant). En concret, pel que fa a l'àmbit legal del present Projecte (en extracte):

Article 13. Condició d'administració actuant

13.1 La condició d'administració actuant correspon:

a) Als ajuntaments, en l'exercici de llurs competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió.

Article 23. Convocatòria d'informació pública en els procediments urbanístics

23.1 La informació pública en la tramitació de procediments de planejament i de gestió urbanístics s'ha de convocar mitjançant edictes d'acord amb les següents regles:

b) Quan es tracti de la tramitació de modificacions puntuals de les figures de planejament objecte de l'apartat anterior així com de tramitar plans urbanístics derivats, instruments de gestió urbanística, els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

23.3 Els edictes han d'indicar:

a) L'instrument o expedient sotmès a informació pública.

b) El termini d'exposició al públic del projecte o de l'instrument de què es tracti.

c) L'adreça i l'horari de l'oficina o dependència en la qual es pot exercitar el dret d'informació.

d) Si s'escau, el mitjà telemàtic on pot consultar-se l'instrument o expedient.

23.4 El termini d'informació pública es computa des de la darrera publicació obligatòria, d'entre les regulades en l'apartat 1; quan a més a més, es practiqui la notificació individualitzada, el còmput, per a cadascuna de les persones interessades, es fa des de la notificació llevat del cas en què la darrera publicació obligatòria sigui posterior.

23.5 Durant el període d'informació pública totes les persones, físiques o jurídiques, poden:

a) Consultar la documentació, escrita i gràfica, que integra l'instrument o expedient i obtenir-ne còpia. A aquests efectes les administracions competents estan obligades a garantir, des de l'inici del període d'informació pública, la consulta i l'obtenció de còpies de la documentació.

b) Presentar al·legacions o suggeriments, així com els informes o documents que considerin oportú aportar en relació amb l'instrument o expedient sotmès a informació pública.

Article 36. Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic

36.1 Els elements que integren l'aprofitament urbanístic són l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. La intensitat dels usos depèn del nombre d'establiments per unitat de superfície o de la densitat de l'ús residencial, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

36.2 Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:

S'estableixen coeficients d'homogeneïtzació, d'acord amb el que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme 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.

En cada zona, el producte del coeficient que li correspongui pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de la zona en determina l'aprofitament urbanístic, que s'expressa en unitats de valor o d'aprofitament. En el cas de zones o sistemes de titularitat privada destinats a usos en els quals l'edificabilitat, pel seu caràcter accessori, no constitueix un element rellevant de l'aprofitament urbanístic, com els usos esportius a l'aire lliure o altres anàlegs, l'aprofitament es determina pel producte del coeficient d'homogeneïtzació, que ha de ponderar adequadament aquesta circumstància, i de la superfície de la zona o sistema.

L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen.

L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest, determinada d'acord amb allò que estableix l'article 35 d'aquest Reglament.

Article 39. Drets dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat

Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat tenen dret a:

a) Completar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents, si els terrenys estan inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.

b) Edificar els solars resultants en les condicions i terminis que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.

Article 40. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat

40.1 Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística tenen els deures següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

d) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, en el cas dels plans de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que determina l'apartat 2 d'aquest article.

e) Costejar i, si escau, executar la urbanització dels sistemes generals i locals inclosos en l'àmbit i de les infraestructures necessàries per al seu funcionament, d'acord amb el que estableixi el planejament, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

f) Participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

g) Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.

h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

Article 43. Cessions de sòl amb aprofitament

43.1 L'administració actuant ha de fixar en el procés de reparcel·lació l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que hagi de ser objecte de cessió. Aquest emplaçament pot atendre proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública.

Article 44. Participació de l'administració actuant en el cost de la urbanització

D'acord amb el què estableix l'article 46 de la Llei d'urbanisme, l'administració actuant està exempta de participar en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment dels deures de cessió de les persones propietàries, i així s'ha d'establir en el projecte de reparcel·lació [...].

Article 120. Gestió urbanística

120.1 Les determinacions sobre gestió urbanística contingudes en aquest títol tenen per objecte permetre l'execució del planejament urbanístic en els termes i per a les finalitats establertes a l'article 110 de la Llei d'urbanisme.

120.2 Mitjançant els instruments de gestió urbanística es du a terme l'execució efectiva de l'obra urbanitzadora, amb la conseqüent transformació del sòl per a l'edificació, quan s'escau, i es produeix l'obtenció, per part de l'administració, d'aquells terrenys destinats a titularitat pública.

120.3 La participació de les persones propietàries en el procés de gestió urbanística es fonamenta en el principi de distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament objecte d'execució.

Article 121. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

121.1 La gestió urbanística integrada es du a terme per polígons d'actuació urbanística complets a través d'algun dels sistemes d'actuació, de reparcel·lació o d'expropiació, previstos a la Llei d'urbanisme

Article 125. Tramitació dels instruments de gestió urbanística

125.1 La tramitació dels instruments de gestió previstos a l'article 113.1 de la Llei d'urbanisme pot tenir caràcter simultani, tot i que en expedients separats.

125.5 Tant en el cas de sectors de planejament derivat, com en el cas de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació o de taxació conjunta.

Article 127. Càrregues d'urbanització

127.1 A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.

127.2 Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

Article 130. Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
- c) 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.*
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.*
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. 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.*

Article 131. Inici de l'expedient de reparcel·lació

131.1 L'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

131.2 Un cop iniciat l'expedient de reparcel·lació, l'entitat o persona a qui correspongui la seva formulació, ha de sol·licitar del Registre de la propietat la corresponent informació sobre titularitat i càrregues de totes les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística. El registrador, amb motiu d'aquesta sol·licitud, ha d'estendre al marge de cada finca nota expressiva conforme són objecte de reparcel·lació. Un cop inscrita la indicada nota marginal, les successives persones interessades que facin constar el seu dret en el Registre no han de ser citades preceptivament en l'expedient, excepte quan s'hi personin expressament.

Article 132. Obligacions d'informació i supòsits de discrepància

132.1 Les persones propietàries i titulars de drets sobre les finques objecte de reparcel·lació estan obligades a exhibir els títols que posseeixin i declarar les situacions de fet i jurídiques que conequin i afectin les seves finques.

132.2 En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Article 133. Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació

133.1 El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

Article 135. Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació

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

Article 136. Participació de les persones propietàries en les modalitats del sistema de reparcel·lació

136.1 En la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació, les persones propietàries de les finques afectades poden decidir la seva incorporació a la junta de compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al si de la tramitació de les bases i els estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorreguts vint dies des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la junta de compensació. Així mateix, en l'indicat tràmit d'audiència poden comprometre la seva participació en l'execució, en els termes establerts a l'apartat següent.

136.2 En les modalitats de compensació bàsica i compensació per concertació, les persones propietàries de finques afectades poden comprometre la seva participació en l'execució en el tràmit d'audiència de les bases d'actuació o del projecte de bases i, en la modalitat de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, en el tràmit d'audiència del projecte de reparcel·lació. En tots els casos, les persones propietàries han de constituir fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total del sector, i en els terminis que estableixen els articles 171.3, 178.4 i 183.6 d'aquest Reglament.

136.3 En els supòsits dels apartats 1 i 2 d'aquest article, les persones propietàries han de ser informades, en ocasió del tràmit d'audiència que correspongui segons la modalitat, de les alternatives previstes per la Llei d'urbanisme per al cas de manca de participació en l'execució, a les que es refereix l'apartat següent.

136.4 Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica, compensació per concertació i de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, d'acord amb el que estableixin les bases o el projecte de reparcel·lació, segons correspongui i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui.

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertogui a favor del propietari o propietària, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Les modificacions que, si s'escau, calgui introduir en el projecte de reparcel·lació en virtut del què estableix el paràgraf anterior s'han de sotmetre a audiència de les persones interessades, però no requereixen, per aquest motiu, la celebració d'un nou tràmit d'informació pública.

136.5 Quan les persones propietàries s'incorporen a la junta, en la modalitat de compensació bàsica, o bé garanteixen la seva participació, en les modalitats de compensació bàsica,

compensació per concertació o cooperació amb concessió de la gestió urbanística integrada, llurs finques són objecte de reparcel·lació i han d'abonar les corresponents quotes d'urbanització d'acord amb la seva participació en el polígon d'actuació urbanística.

136.6 Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la junta de compensació o haver garantit la seva participació segons la modalitat, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la junta de compensació o de les persones interessades que han assumit la gestió urbanística, segons correspongui, pot acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada. Quan s'opta per la cessió de finques de resultat, cal formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària.

Article 138. Consideració de persones adjudicatàries i innecessarietat de nova adjudicació

138.1 Tota la superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no sigui edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el projecte de reparcel·lació o bé de confirmació de titularitat.

Article 139. Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques

139.1 No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

139.3 Excepció feta del supòsit previst per l'apartat 2.a) de l'article anterior, i llevat d'acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries.

139.4 Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del què estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

Article 140. Valoració de les finques resultants

140.1 La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

140.2 La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

Article 141. Adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització

141.1 Correspon al projecte de reparcel·lació establir la cessió i adjudicació de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització, si s'escau. Quan el projecte de reparcel·lació conté aquestes determinacions, ha d'establir la participació, en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, de qui faci front a les despeses d'urbanització establertes a l'article 114 de la Llei d'urbanisme. Aquesta participació s'ha de concretar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

141.2 L'adjudicació de les finques s'efectua, segons correspongui en funció de la modalitat, a favor de l'administració actuant, de la junta de compensació o de la persona titular de la gestió urbanística integrada. El projecte de reparcel·lació pot adjudicar també les finques a l'empresa urbanitzadora incorporada a la junta de compensació.

141.4 La cessió de finques prevista en aquest article dóna lloc a la liquidació total o parcial, segons correspongui, de les despeses d'urbanització imputables a la resta de finques resultants adjudicades al propietari o propietària originaris, les quals no queden afectes als saldos de la liquidació provisional i definitiva en tot allò que hagi estat abonat mitjançant la cessió de finques.

Article 142. Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

142.1 Correspon al projecte de reparcel·lació establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'hagi de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'administració actuant.

Article 144. Contingut de la memòria

144.1 En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

a) El planejament que és objecte d'execució.

b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.

c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.

d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:

1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament.

144.2 Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.

Article 145. Persones interessades en l'expedient

El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i ha d'especificar llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

Article 146. Circumstàncies de les finques aportades

En la relació de les finques aportades s'ha de fer constar, respecte de cadascuna d'elles, el següent:

a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas.

Si la finca no consta inscrita en el Registre, el projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.

b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

d) En el supòsit que alguna de las finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

Article 147. Definició i adjudicació de finques resultants

Pel que fa a la definició i adjudicació de les finques resultants el projecte ha de fer constar les circumstàncies següents:

a) La seva descripció, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària. En el cas que es tracti de finques destinades totalment o parcialment a la construcció d'habitatges de protecció pública, aquesta circumstància, així com la modalitat específica que els és d'aplicació, d'entre les establertes en la legislació corresponent, s'ha de fer constar en la descripció de les finques per tal que consti en el Registre de la propietat.

Quan es tractés de finques destinades a domini i ús públic s'han de formar tantes finques com porcions de sòl no contigües entre sí amb la mateixa destinació urbanística.

b) El títol d'adjudicació, segons es realitzi per subrogació real amb les finques o participacions aportades per la persona adjudicatària, o a títol d'adquisició originària respecte de les cessions que es realitzin en compliment dels deures legals, i també en els supòsits d'adjudicació de finques en pagament de les càrregues d'urbanització.

c) La titularitat individual o en proindivís de la persona o persones adjudicatàries de cada finca resultant.

Article 148. Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal

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

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

b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

148.2 Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a

l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.

Article 149. Compte de liquidació provisional

149.1 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.

149.2 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 suspelen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

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

149.4 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.

Article 150. Documentació gràfica del projecte de reparcel·lació

150.1 El projecte de reparcel·lació ha d'incorporar, com a mínim, la següent documentació gràfica:

- a) Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.*
- b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.*
- c) Plànol de finques aportades.*
- d) Plànol de finques resultants i adjudicacions.*
- e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.*

150.2 Els plànols assenyalats en les lletres b) a e) de l'apartat anterior han de redactar-se sobre cartografia topogràfica digital de l'àmbit i a una escala entre 1:500 i 1:1.000.

Article 152. Contingut de la certificació del projecte de reparcel·lació

La certificació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació que ha d'expedir l'òrgan competent als efectes de la inscripció del projecte en el Registre de la propietat ha de fer constar, a més de l'acord d'aprovació definitiva, el compliment de les condicions d'eficàcia que assenjala l'article anterior, i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

Article 154. Afectació de les finques al pagament de les càrregues d'urbanització

154.1 Queden afectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar totes les persones titulars del domini o altres drets reals sobre les finques de resultat que resultin del projecte de reparcel·lació que constessin inscrits amb anterioritat a l'aprovació del projecte.

154.2 Les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació urbanística, queden afectades al pagament de:

- a) El saldo de la liquidació definitiva.*
- b) L'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.*
- c) La quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.*

154.3 Aquesta afecció s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Article 160. Hipoteques en garantia d'obres

En el projecte de reparcel·lació es pot establir que l'afecció no produeixi efectes respecte a creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització d'obres d'urbanització o d'edificació, sempre que, en aquest últim cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la seva totalitat.

Article 161. Substitució de garanties

Quan el projecte de reparcel·lació tingui per objecte l'execució d'un polígon d'actuació urbanística comprès en l'àmbit territorial d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa particular, l'aprovació definitiva del projecte en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte implica la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos en l'article 101.3 de la Llei d'urbanisme.

Article 162. Compte de liquidació definitiva

162.1 La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant.

162.2 La liquidació definitiva té exclusivament efectes econòmics i no pot afectar a la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits d'expropiació o cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen llurs obligacions.

162.3 En la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

162.4 L'aprovació de la liquidació definitiva dóna lloc, si s'escau, a la liquidació de les corresponents quotes i se sotmet a la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, sense que, però, sigui necessari el seu sotmetiment a informació pública.

Article 170. Disposicions generals

170.1 La modalitat de compensació bàsica té per objecte l'execució del planejament en l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística per part de les persones propietàries del sòl inclòs en el mateix. A aquests efectes, les persones propietàries de les finques incloses en el polígon s'han de constituir en junta de compensació, sens perjudici d'aquells supòsits en que tal constitució no sigui necessària d'acord amb el què estableix l'article 124.2 de la Llei d'urbanisme. En els casos de propietat única, l'adjudicació a l'administració actuant del sòl amb aprofitament de cessió no dóna lloc a la necessitat de constituir la junta de compensació.

170.2 Per a la incorporació de la resta de les persones propietàries a la junta de compensació s'aplica allò previst a l'article 171 d'aquest Reglament. La manca d'incorporació a la junta de compensació pot donar lloc, segons el que es prevegi a les bases d'actuació, a:

a) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.

b) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables, d'acord amb el què estableix l'article 136.4 d'aquest Reglament.

c) L'expropiació de les finques no incorporades, a càrrec de la junta de compensació.

Article 171. Constitució de la junta de compensació. Incorporació de nous membres i exclusió

171.1 Per a la constitució de la junta de compensació es requereix l'acord de les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística. A aquests efectes, les persones propietàries poden constituir una entitat urbanística col·laboradora provisional o bé formular directament les bases i estatuts de la junta, sotmetent-los a l'aprovació de l'administració actuant, d'acord amb el procediment establert a l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme.

171.2 La incorporació a la junta de la resta de persones propietàries es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com també dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la junta de compensació.

171.3 Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta però manifesten en el tràmit d'audiència de les bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 d'aquest Reglament, dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta.

171.6 Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, les participacions dels membres de la junta s'han d'adequar al valor atribuït a les finques resultants, quan es produeixi variació en la participació relativa derivada de les finques aportades.

Article 173. Finques pertanyents a la junta de compensació i facultats dispositives

173.2 Quan la junta de compensació és propietària de terrenys com a conseqüència d'expropiacions o cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, procedeix l'adjudicació d'aquestes finques als membres de la comunitat de reparcel·lació que hagin acomplert les seves obligacions en l'execució del planejament. En aquestes adjudicacions s'ha de garantir l'equitat entre els membres de la comunitat de reparcel·lació, llevat d'acord exprés en sentit contrari adoptat per les persones interessades. Això no obstant, per acord de l'assemblea general de la junta, les indicades finques es poden alienar a tercers, disminuint en l'import de la transmissió les quotes d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

Article 208. Supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme

208.2 L'expropiació urbanística també pot tenir per objecte dur a terme actuacions aïllades per a l'obtenció de terrenys destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública, així com també la resta de supòsits d'expropiació establerts a la Llei d'urbanisme i en aquest Reglament.

Article 209. Administració expropiant i persones beneficiàries de l'expropiació

209.1 En el sistema d'expropiació, la condició d'administració expropiant recau en l'administració actuant amb potestat expropiatòria que té encomanada l'execució del planejament que dona lloc a l'expropiació. En les actuacions aïllades, la condició d'administració expropiant recau en l'ens públic amb potestat expropiatòria a qui correspon l'obtenció del sòl d'acord amb el destí o la causa que legitima l'expropiació, segons les previsions establertes en la Llei d'urbanisme, en altre legislació aplicable i, si s'escau, en el planejament urbanístic.

209.3 En els supòsits previstos a la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, la condició de beneficiari o beneficiària en les expropiacions urbanístiques correspon a:

b) Les entitats urbanístiques col·laboradores que duguin a terme l'execució del planejament.

Article 210. Procediments d'expropiació

210.1 L'expropiació es pot dur a terme bé per mitjà del procediment de taxació conjunta, bé seguint el procediment individualitzat previst a la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa, amb les especificitats que estableix aquest Reglament.

És d'aplicació el Reial Decret Legislatiu 1492/2011, del 24-octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (RV, d'ara en endavant). En concret, pel que fa a l'àmbit del present Projecte (en extracte):

Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

- a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.
- b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

3. El suelo se tasarà en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

- a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.
- b) Quando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

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 tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

És d'aplicació el Reial Decret 1093/1997, de 4-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 (NCLH, d'ara en endavant). En concret, pel que fa a l'àmbit legal del present Projecte (en extracte):

Art 1. Actos inscribibles.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, los siguientes:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.
2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Art 2. Título inscribible.

El título para la inscripción de los actos a que se refiere el Art 1 se sujetará a las siguientes reglas:

2. Salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.
- b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados.
- c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo.

Art 3. Planos de situación.

Los documentos públicos a que se refiere el artículo 2, cualquiera que sea su clase y la naturaleza del acto o negocio inscribible, se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten, de acuerdo con lo dispuesto en las reglas siguientes:

3. Cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción. En los demás supuestos, deberá acompañarse plano a escala adecuada de la finca o fincas objeto del título inscribible.

Art 4. Fincas y derechos sujetos.

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.

Art 5. Nota marginal de iniciación del procedimiento.

- 1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.*
- 2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.*
- 3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.*
- 4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los Arts 14 y siguientes.*

Art 6. Título inscribible.

Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el Art 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

Art 7. Circunstancias que ha de contener el título.

El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:

- 1. Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda.*
- 2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.*
- 3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.*
- 4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.*
- 6. Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el Art 11.*
- 8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.*

9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el Art 20.1.

10. Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

11. Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

12. Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

Art 8. Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen.

La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:

1. La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

2. La realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución.

Art 9. Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen.

Cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quien justifiare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquélla, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas:

1. Cuando los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta. Si fuese preciso, para la obtención de copias de tales títulos tendrá interés legítimo para solicitar su expedición el órgano actuante, la Junta de Compensación o la entidad competente para la ejecución de la unidad.

3. Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.

4. La realización de los trámites a que se refieren los apartados anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.

Art 11. Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la

legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

2. Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.

Art 13. Inscripción de las fincas de resultado.

La inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los Arts siguientes.

Art 18. Reglas para la inscripción del proyecto de equidistribución.

La inscripción del proyecto de equidistribución se practicará conforme a las siguientes reglas:

1. La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.

Art 19. De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el Art 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:

a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

4. En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que, en cada caso, exija el órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

Art 21. De la expropiación del titular no adherido a la Junta de Compensación.

En el caso de que determinados propietarios no se adhieran al sistema de compensación, si el expediente de expropiación que ha de seguirse fuese declarado de urgencia conforme a lo

establecido en cada caso por la legislación urbanística aplicable, podrán aplicarse a dicho expediente las normas contenidas en el capítulo III del presente Real Decreto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.

En este caso, tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el proyecto de compensación se tramitará y concluirá en forma ordinaria y, una vez aprobado definitivamente dicho proyecto, la finca o fincas de resultado que correspondan por subrogación real a la ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones que la legislación urbanística atribuya al propietario en orden a la determinación del justiprecio.

Art 29. Cesiones susceptibles de inscripción.

Los terrenos que en cumplimiento de las Leyes hayan de ser objeto de cesión obligatoria, se inscribirán a favor de la Administración actuante y para su afectación al destino previsto en los planes de ordenación. Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, salvo que la legislación urbanística aplicable establezca otra cosa.

Art 30. Título para la inscripción de las cesiones obligatorias.

La inscripción de las cesiones obligatorias se efectuará por los siguientes títulos:

1. Cuando la ejecución de las cesiones se lleve a cabo como una de las operaciones de equidistribución, la inscripción se efectuará por los mismos títulos que este Reglamento prevé para esas operaciones.

És d'aplicació la Llei 13/2015, del 24-juny, pel qual s'aprova la Reforma de la Llei Hipotecària i el Text refós de la Llei de Cadastre (LH, d'ara en endavant). En concret, pel que fa a l'àmbit del present Projecte (en extracte):

Uno. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

Dos. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Cuatro. El artículo 198 queda redactado del siguiente modo:

«La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.

Once. Se modifican las letras c) y d) del apartado 2 y el apartado 3, y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 18, en los siguientes términos:

«3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas.

4. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente, así como para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, o cuando se lleven a cabo otras operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

ANNEX-2. INFORMACIÓ REGISTRAL

ANNEX-2. INFORMACIÓ REGISTRAL

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

FINCA INICIAL A-1. Registral núm. 18557. CRU: 08107000090153

Sitges a SIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

finca número 18557 de Sant Pere de Ribes
(CRU: 08107000090153)

DESCRIPCIÓN

URBANA: **FINCA ADJUDICADA NÚMERO TRES** del Sector de Ejecución número TRES, Polígono Industrial Vilanoveta de Sant Pere de Ribes, de seis mil treinta y ocho metros noventa y nueve decímetros cuadrados. **Edificio industrial**, compuesto de cuatro naves señaladas con los números uno, dos, tres y cuatro, ésta última conteniendo nueve depósitos o silos. Constan de planta baja y planta altillo, ubicada esta última solamente sobre la nave número uno, con una total superficie construida de dos mil setecientos treinta y tres metros setenta decímetros cuadrados y un cuerpo de edificio independiente destinado a vivienda del portero y servicios, con una superficie de doscientos metros cuadrados. **Calificación urbanística: Uso industrial**. Linda: Norte, con las fincas registrales números 18.558, 18.559 y 18.560; Sur, con calle J; Este, con calle D; Oeste, con calle C y finca registral número 18.558.

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

TITULARIDAD

LA ENTIDAD MACABEU SA en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 11 de junio de 1999 ante su Notario DON JOSÉ JAVIER CUEVAS CASTAÑO.
- Inscripción: 2ª en el Tomo: 546 Libro: 79 Folio: 197 de fecha de la firma electrónica 19/10/1999.

CARGAS

Expedida la certificación de dominio y cargas, a los efectos previstos en el artículo 131 del Decreto 305/2006 de 18 de Julio, y artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en méritos del **Expediente de Reparcelación del PAU 2 del PMU 6 del Sector Vilanoveta**, de Sant Pere de Ribes. Sitges a 15 de mayo de 2018, según consta al margen de la inscripción 2ª.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 2.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

ANNEX-2. INFORMACIÓ REGISTRAL

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

FINCA INICIAL A-2. Registral núm. 18558. CRU: 08107000253824

Sitges a SIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

finca número 18558 de Sant Pere de Ribes
(CRU: 08107000253824)

DESCRIPCIÓN

URBANA: FINCA ADJUDICADA NÚMERO CUATRO, del sector de ejecución número tres, Polígono industrial Vilanoveta de SANT PERE DE RIBES, de SUPERFICIE seiscientos metros, catorce decímetros cuadrados. Calificación urbanística: uso industrial. LINDA: Norte, con calle K; Sur y Este, con finca registral nº 18.557; Oeste, con calle C. Referencia catastral: 4856102CF9645N00010S

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

TITULARIDAD

LA ENTIDAD MACABEU SA en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en SITGES el 10 de diciembre de 1999 ante su Notario DON CARLOS JOSÉ SANZ IZQUIERDO.
- Inscripción: 2ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 200 de fecha de la firma electrónica 03/02/2000.

CARGAS

HIPOTECA UNILATERAL a favor de AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES en cuanto a LA TOTALIDAD, para responder de 122.520,47 € de principal. Con un PLAZO de 1 meses. La compañía mercantil "MACABEU, S.A.", es propietaria de esta finca por compra según la inscripción 2.ª, y constituye sobre la misma, HIPOTECA de máximo inmobiliaria y unilateral, por un plazo que finalizará el día que se produzca la inscripción al Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación del sector, a favor de L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES, en GARANTÍA del pago de los gastos de urbanización, por un importe principal de cien veintidós mil quinientos veinte euros con cuarenta y siete céntimos, y al amparo del artículo 569-42 del Código Civil de Catalunya. Que por acuerdo del pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Sant Pere de Ribes de fecha diecinueve de junio de dos mil doce, se resolvió requerir a la entidad "MACABEU SANO" la garantía del doce por ciento del coste de las obras de urbanización del Plan de Mejora urbana del polígono de actuación urbanística núm. 2 "PAZ-2" del Plan de Mejora urbana del sector Vilanoveta (PMU-6) de Sant Pere de Ribes. La obligación garantizada se entenderá vencida en el supuesto que un golpe requerido el titular de la finca hipotecada por L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES para el pago de los gastos de urbanización garantizadas, no se hicieran efectivas dentro del plazo legal comunicado a tal efecto. Este incumplimiento y consiguiente ejecución de la hipoteca, se podrá hacer constar mediante certificación del acuerdo resolutorio firme dictado por la corporación de L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES, del expediente de requerimiento para el pago de las obras de urbanización garantizadas. Sin perjuicio del que después se estipulará, la hipoteca aquí constituida podrá ser cancelada por parte del propietario de la finca, mediante una escritura que incorpore certificación municipal acreditativa del cumplimiento de la obligación garantizada y la procedencia de la cancelación de la garantía real constituida.- FORMALIZADA en escritura otorgada en VILAFRANCA DEL PENEDÉS de fecha 09 de diciembre de 2014 autorizada por el Notario DON FRANCISCO JAVIER FERRERES ORTÍ. - CONSTITUIDA en la inscripción 3ª, con la fecha 29 de enero de 2015. MODIFICADA por la inscripción 4ª. de esta finca.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 3.

ANNEX-2. INFORMACIÓ REGISTRAL

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

AMPLIACION HIPOTECA de la inscripción 3ª de esta finca a favor de **AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES** en los siguientes términos: Hipoteca de máximo y unilateral constituida en la anterior inscripción tercera. La compañía mercantil "MACABEU, S.A.", **AMPLIA** la hipoteca constituida la **HIPOTECA DE MÁXIMO INMOBILIARIA Y UNILATERAL** a favor de **L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES**, en **GARANTIA** del pago de los gastos de Urbanización PMU del PAU 2 del PMU 6 Vilanoveta ampliando el importe inicialmente garantizado hasta la cantidad de 234.903,56 euros. **ACEPTADA** la ampliación por nota al margen de la misma.- **FORMALIZADA** en escritura de fecha 24 de marzo de 2016 autorizada por el Notario DON FRANCISCO JAVIER FERRERES ORTÍ de VILAFRANCA DEL PENEDES. - **INSCRITA** en la inscripción 4ª, con la fecha 22 de diciembre de 2016.

ACEPTACION HIPOTECA UNILATERAL a favor de **AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES**: **Mediante DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA** de fecha 20 de septiembre de 2016, firmada por Don Santiago Blanco Serrano, Secretario Accidental de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en nombre del **L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES**, **ACEPTA la AMPLIACION DE HIPOTECA** constituida unilateralmente a su favor según la adjunta **inscripción 4ª**, solicitando así se haga constar en el Registro.-. - **CONSTITUIDA** en la inscripción 4ª, con la fecha 22 de diciembre de 2016.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 4.

Expedida la certificación de dominio y cargas, a los efectos previstos en el artículo 131 del Decreto 305/2006 de 18 de Julio, y artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en méritos del **Expediente de Reparcelación del PAU 2 del PMU 6 del Sector Vilanoveta**, de Sant Pere de Ribes. Sitges a 15 de mayo de 2018, según consta al margen de la inscripción 2ª.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 2.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

ANNEX-2. INFORMACIÓ REGISTRAL

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

FINCA INICIAL A-3. Registral núm. 18559. CRU: 08107000082714

Sitges a SIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

finca número 18559 de Sant Pere de Ribes
(CRU: 08107000082714)

DESCRIPCIÓN

URBANA: FINCA ADJUDICADA NÚMERO CINCO, del Sector de ejecución número Tres, Polígono industrial Vilanoveta, sita en SANT PERE DE RIBES, superficie seiscientos sesenta y dos metros, treinta y siete decímetros cuadrados. Compuesta de dos naves industriales: una de planta baja ocupando una superficie edificada de quinientos veinticinco metros cincuenta decímetros cuadrados, y la otra de una sola planta sin distribuir, se cubre por tejado de fibrocemento, con una superficie construida de ciento once metros cuadrados. **Calificación urbanística: Uso industrial.** Linda: Norte, calle K; Sur, con finca registral nº 18.557; Este, con finca registral nº 18.560 y Oeste, finca registral nº 18.558.

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

TITULARIDAD

LA ENTIDAD VILANOVA PROFESIONALES SL en cuanto a OCHENTA Y CINCO ENTEROS NOVENTA Y CUATRO CENTESIMAS POR CIEN DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por REPARCELACION mediante mandamiento administrativo otorgado en SANT PERE DE RIBES el 20 de octubre de 1998 por AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.

- Inscripción: 1ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 203 de fecha de la firma electrónica 13/03/1999.

LA ENTIDAD VILANOVA PROFESIONALES SL en cuanto a CATORCE ENTEROS SEIS CENTESIMAS POR CIEN DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en VILANOVA I LA GELTRÚ el 22 de julio de 2000 ante su Notario DON FRANCISCO ARMAS OMEDES.

- Inscripción: 2ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 203 de fecha de la firma electrónica 09/09/2000.

CARGAS

Expedida la certificación de dominio y cargas, a los efectos previstos en el artículo 131 del Decreto 305/2006 de 18 de Julio, y artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en méritos del **Expediente de Reparcelación del PAU 2 del PMU 6 del Sector Vilanoveta**, de Sant Pere de Ribes. Sitges a 15 de mayo de 2018. según consta al margen de la inscripción 2ª.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 2.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

ANNEX-2. INFORMACIÓ REGISTRAL

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

FINCA INICIAL A-4. Registral núm. 18560. CRU: 08107000117812

Sitges a SIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

finca número 18560 de Sant Pere de Ribes
(CRU: 08107000117812)

DESCRIPCIÓN

URBANA: FINCA ADJUDICADA NÚMERO SEIS, del Sector de ejecución Número TRES, Polígono Industrial Vilanoveta de Sant Pere de Ribes, de superficie setecientos sesenta y nueve metros seis decímetros cuadrados, en la que hay un edificio-almacén con frente a la calle K, compuesto por una sola nave en planta baja, con cuarto de aseo y trastero, ocupa un superficie de doscientos setenta y nueve metros treinta y cuatro decímetros cuadrados. Calificación urbanística: uso industrial. Linda: Norte, Calle K; Sur, con finca registral nº. 18.557; Este, con calle D; Oeste, con finca registral nº. 18.559. Referencia catastral: 4856104CF9645N0001RS

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

TITULARIDAD

DOÑA DOLORES COMPANYY GARRIGA en cuanto a trece enteros cuatro centésimas por cien DEL PLENO DOMINIO .

- Adquirida por ADJUDICACION POR REPARCELACION mediante mandamiento administrativo otorgado en SANT PERE DE RIBES el 20 de octubre de 1998 por AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.
- Inscripción: 1ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 206 de fecha de la firma electrónica 13/03/1999.

DOÑA DOLORES COMPANYY GARRIGA en cuanto a trece enteros cuatro centésimas por cien DEL PLENO DOMINIO .

- Adquirida por HERENCIA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 20 de junio de 2001 ante su Notario DON RAÚL JESÚS CILLERO RAPOSO.
- Inscripción: 3ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 206 de fecha de la firma electrónica 21/11/2001.

LA ENTIDAD MACABEU SA en cuanto a CUARENTA Y SIETE ENTEROS OCHENTA Y CUATRO CENTESIMAS POR CIEN DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en VILANOVA I LA GELTRÚ el 12 de febrero de 2004 ante su Notario DON EDUARDO HERNÁNDEZ COMPTA.
- Inscripción: 4ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 206 de fecha de la firma electrónica 22/03/2004.

DON JOAN MASANA COMPANYY en cuanto a trece enteros cuatro centésimas por cien EN USUFRUCTO .

- Adquirida por EXTINCION USUFRUCTO mediante instancia otorgada el 23 de mayo de 2018
- Inscripción: 6ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 207 de fecha de la firma electrónica 01/06/2018.

DOÑA MARIA DOLORS MASANA COMPANYY en cuanto a trece enteros cuatro centésimas por cien EN USUFRUCTO .

- Adquirida por EXTINCION USUFRUCTO mediante instancia otorgada el 23 de mayo de 2018
- Inscripción: 6ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 207 de fecha de la firma electrónica 01/06/2018.

ANNEX-2. INFORMACIÓ REGISTRAL

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

DON JOAN MASANA COMPANYY en cuanto a trece enteros cuatro centésimas por cien EN NUDA PROPIEDAD .

- Adquirida por HERENCIA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 11 de junio de 2009 ante su Notario DON JUAN FRANCISCO BAGES FERRER.

- Inscripción: 5ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 207 de fecha de la firma electrónica 25/08/2009.

DOÑA MARIA DOLORS MASANA COMPANYY en cuanto a trece enteros cuatro centésimas por cien EN NUDA PROPIEDAD .

- Adquirida por HERENCIA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 11 de junio de 2009 ante su Notario DON JUAN FRANCISCO BAGES FERRER.

- Inscripción: 5ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 207 de fecha de la firma electrónica 25/08/2009.

CARGAS

DERECHO DE USO: A Doña Dolores Company Garriga le corresponde el derecho de uso exclusivo de 401,04 metros cuadrados y a la compañía "Macabeu, S.A.", el derecho de uso exclusivo de 368,02 metros cuadrados - **FORMALIZADA** en escritura otorgada en SANT PERE DE RIBES de fecha 20 de octubre de 1998 autorizada por el Notario AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES de SANT PERE DE RIBES. - **CONSTITUIDA** en la inscripción 1ª, con la fecha 13 de marzo de 1999.

a favor de **FELICIANO MASANA COMPANYY**: No se practica operación alguna del resto de la participación indivisa de 26'08 por ciento, que se adjudica a Don Feliciano Masana Company, **por no comparecer en la escritura que se registra.- FORMALIZADA** en escritura otorgada en BARCELONA de fecha 11 de junio de 2009 autorizada por el Notario DON JUAN FRANCISCO BAGES FERRER de BARCELONA. - **COSTITUIDA** en la inscripción 5ª, con la fecha 25 de agosto de 2009.

Expedida la certificación de dominio y cargas, a los efectos previstos en el artículo 131 del Decreto 305/2006 de 18 de Julio, y artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en méritos del **Expediente de Reparcelación del PAU 2 del PMU 6 del Sector Vilanoveta**, de Sant Pere de Ribes. Sitges a 15 de mayo de 2018, según consta al margen de la inscripción 5ª.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 5.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 6.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 6.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

ANNEX-3. INFORMACIÓ CADASTRAL

ANNEX-3. INFORMACIÓ CADASTRAL

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

FINCA INICIAL A-1. Catastral núm. 4856101CF9645N0000XA



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 4856101CF9645N0000XA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL NUM 701 IND VILANOVETA 3 Suelo PARCELA 3

08812 SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

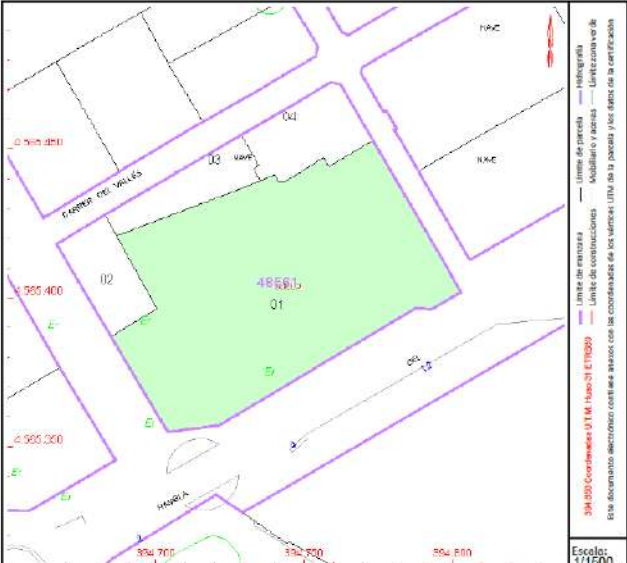
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 6.593 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



ANNEX-3. INFORMACIÓ CADASTRAL

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

FINCA INICIAL A-2. Catastral núm. 4856102CF9645N0001OS



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

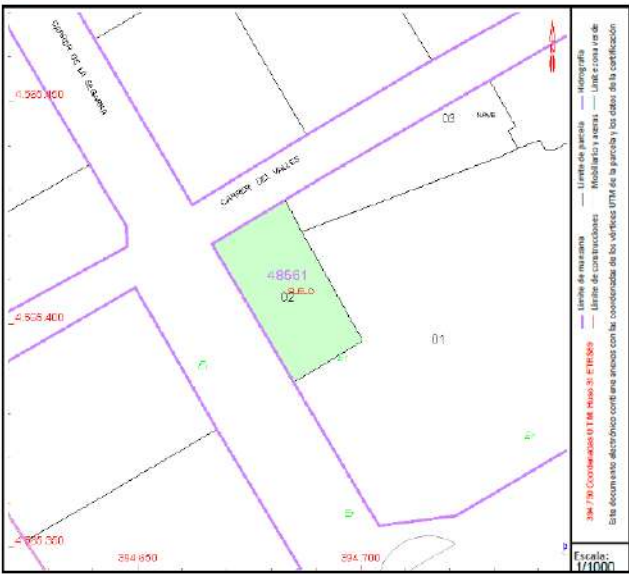
Referencia catastral: 4856102CF9645N0001OS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL NUM 701 IND VILANOVETA 4 Suelo parcela 4
 08812 SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]
 Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin edif.
 Superficie construida:
 Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 666 m2
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo:



Sant Pere de Ribes

novembre 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA	VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
	MINISTERIO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

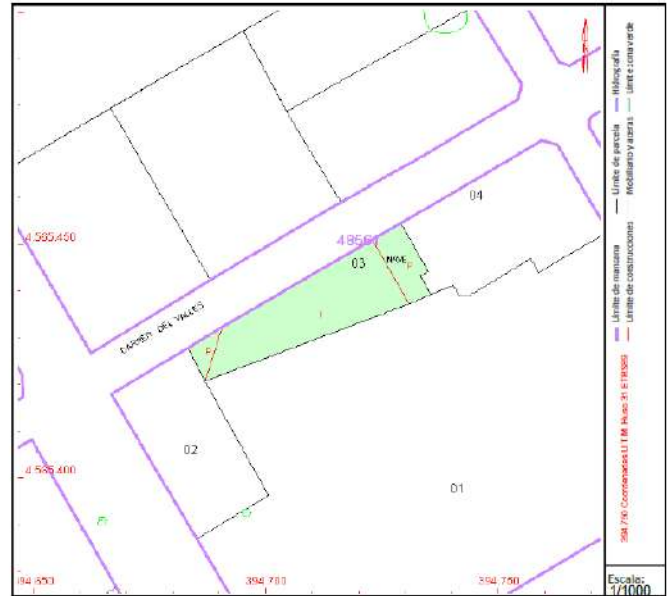
Referencia catastral: 4856103CF9645N0001KS

Localización:
CL NUM 701 IND VILANOVETA 5 parcela 5
08812 SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]

clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 636 m2
Año construcción: 1978

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL		638

Superficie gráfica: 657 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



ANNEX-4. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA A-1

Superfície afectada:

Sis mil trenta-vuit metres quadrats amb noranta-nou decímetres quadrats (6.038,99 m²).

Superfície aportada:

Aquesta finca s'incorpora al Projecte de reparcel·lació en la seva totalitat.

Descripció modificada:

Urbana: Terreny situat en Sant Pere de Ribes, sector Vilanoveta. Ús residencial. Superfície del terreny: sis mil trenta-vuit metres quadrats amb noranta-nou decímetres quadrats (6.038,99 m²). Afronta: Nord, amb les finques registrals núm. 18.558, 18.559 i 18.560; Sud, amb la Rambla del Garraf; Est, amb el carrer del Berguedà; i Oest, amb el carrer de la Segarra i finca registral núm. 18.558.

Titulars:

Macabeu SA; CIF: A58558917.

Títol:

Ple domini. Compravenda autoritzada pel notari de Barcelona Sr. José Javier Cuevas Castaño el 11-juny-1999.

Inscripció:

Tom 546; llibre 79, foli 197, finca 18557, inscripció 2^a. CRU: 08107000090153.

Referència cadastral:

4856101CF9645N0000XA.

Càrregues:

Afecció fiscal a l'impost per TP i AJD. Caducada i quina cancel·lació es sol·licita.

Documents pendents d'inscripció:

No n'hi ha.

Valoració:

Es valora la finca aportada al Projecte de reparcel·lació en 2.800.588,03 €.

Destí:

Finca resultant F-2: 9,78%; finca resultant F-3: 90,22%.

FINCA APORTADA A-2

Superfície afectada:

Sis-cents metres quadrats amb catorze decímetres quadrats (600,14 m²).

Superfície aportada:

Aquesta finca s'incorpora al Projecte de reparcel·lació en la seva totalitat.

Descripció modificada:

Urbana: Solar situat en Sant Pere de Ribes, sector Vilanoveta. Ús residencial. Superfície del terreny: sis-cents metres quadrats amb catorze decímetres quadrats (600,14 m²). Afronta: Nord, amb el carrer del Vallès; Sud, amb la finca registral núm. 18.557; Est, amb les finques registrals núm. 18.557 i 18.559; i Oest, amb el carrer de la Segarra.

Titulars:

Macabeu SA; CIF: A58558917.

Títol:

Ple domini. Compravenda autoritzada pel notari de Sitges Sr. Carlos José Sanz Izquierdo el 10-desembre-1999.

Inscripció:

Tom 1545; llibre 336, foli 200, finca 18558, inscripció 2^a. CRU: 08107000090153.

Referència cadastral:

4856102CF9645N0001OS.

Càrregues:

Afeccions fiscals a l'impost per TP i AJD. Caducades i quina cancel·lació es sol·licita.

Hipoteca unilateral en garantia del pagament de despeses d'urbanització, quina cancel·lació es sol·licita.

Documents pendents d'inscripció:

No n'hi ha.

Valoració:

Es valora la finca aportada al Projecte de reparcel·lació en 278.315,56 €.

Destí:

Finca resultant F-1: 38,81; finca resultant F-2: 61,19%.

FINCA APORTADA A-3

Superfície afectada:

Sis-cents seixanta-dos metres quadrats amb trenta-set decímetres quadrats (662,37 m²).

Superfície aportada:

Aquesta finca s'incorpora al Projecte de reparcel·lació en la seva totalitat.

Descripció modificada:

Urbana: Solar situat en Sant Pere de Ribes, sector Vilanoveta. Ús residencial. Superfície del terreny: sis-cents seixanta-dos metres quadrats amb trenta-set decímetres quadrats (662,37 m²). Afronta: Nord, amb el carrer del Vallès; Sud, amb la finca registral núm. 18.557; Est, amb la finca registral núm. 18.560; i Oest, amb la finca registral núm. 18.558.

Sobre la finca consten edificades dues naus industrials: una de planta baixa que ocupa una superfície de cinc-cents vint-i-cinc metres amb cinquanta decímetres quadrats i l'altra, d'una sola planta sense distribuir, amb una superfície de cent onze metres quadrats.

Titulars:

Vilanova Profesionales SL; CIF: B60353976.

Títol:

Ple domini. El 85,94% per reparcel·lació, mitjançant manament administratiu atorgat per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes el 20-octubre-1998. El 14,06% restant per compravenda autoritzada pel notari de Vilanova i la Geltrú Sr. Francisco Armas Omedes el 2-juliol-2000.

Inscripció:

Tom 1545; llibre 336, foli 203, finca 18559, inscripcions 1^a i 2^a. CRU: 08107000082714.

Referència cadastral:

4856103CF9645N0001KS.

Càrregues:

Afecció fiscal a l'impost per TP i AJD. Caducada i quina cancel·lació es sol·licita.

Documents pendents d'inscripció:

No n'hi ha.

Valoració:

Es valora la finca aportada al Projecte de reparcel·lació en 307.174,79 €.

Destí:

Finca resultant F-1: 100%.

FINCA APORTADA A-4

Superfície afectada:

Set-cents seixanta-nou metres quadrats amb sis decímetres quadrats (769,06 m²).

Superfície aportada:

Aquesta finca s'incorpora al Projecte de reparcel·lació en la seva totalitat, amb un excès de cabuda de seixanta-dos decímetres quadrats (0,62 m²) quina rectificació es sol·licita.

Descripció modificada:

Urbana: Solar situat en Sant Pere de Ribes, sector Vilanoveta. Ús residencial. Superfície del terreny: set-cents seixanta-nou metres quadrats amb seixanta-vuit decímetres quadrats (769,68 m²). Afronta: Nord, amb el carrer del Vallès; Sud, amb la finca registral núm. 18.557; Est, amb el carrer del Berguedà; i Oest amb la finca registral núm. 18.559.

Sobre la finca consta edificat un magatzem d'una sola nau en planta baixa, amb lavabo i traster, que ocupa una superfície de dos-cents setanta-nou metres amb trenta-quatre decímetres quadrats.

Titulars:

Macabeu SA; CIF: A58558917 (47,84%). Dolores Company Garriga; NIF: desconegut (26,08%), traspasada el dia 28 de juny de 2008, quina herència jacent no ha estat encara acceptada. Joan Massana Company; NIF: 52210385V. Maria Dolors Masana Company; NIF: 52218932P. Asunción Company Garriga; NIF: 37615735V.

Títol:

Pel que fa a Macabeu SA, en ple domini, per compravenda autoritzada pel notari de Vilanova i la Geltrú, Sr. Eduardo Hernández Compta, el 12-febrer-2004.

Pel que fa a Dolores Company Garriga, en ple domini, quant al 50%, per reparcel·lació, mitjançant manament administratiu atorgat per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes el 20-octubre-1998; quant a l'altre 50% per herència autoritzada pel notari de Barcelona Sr. Raúl Jesús Cillero Raposo, el 20-juny-2001.

Pel que fa a Joan Massana Company, en nua propietat del 13,04%, per herència autoritzada pel notari de Barcelona Sr. Juan Francisco Bages Ferrer, l'11-juny-2009.

Pel que fa a Maria Dolors Masana Company, en nua propietat del 13,04%, per herència autoritzada pel notari de Barcelona Sr. Juan Francisco Bages Ferrer, l'11-juny-2009.

Pel que fa a Asunción Company Garriga, en usdefruit del 26,08%, per herència autoritzada pel notari de Barcelona Sr. Juan Francisco Bages Ferrer, l'11-juny-2009.

ANNEX-4. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

Inscripció:

Tom 1545; llibre 336, foli 206 i 207, finca 18560, inscripcions 1ª, 3ª 4ª, 5ª i 6ª. CRU: 08107000117812.

Referència cadastral:

4856104CF9645N0002TD i 4856104CF9645N0001RS.

Càrregues:

A la Sra. Dolores Company Garriga li correspon el dret d'ús exclusiu de 401,04 m², i a Macabeu SA, el dret d'ús exclusiu de 368,02 m², segons escriptura autoritzada pel notari de Vilanova i la Geltrú, Sr. Eduardo Hernández Compta, el 12-febrer-2004; constituïda a la inscripció 1ª, de 13-març-1999.

Afeccions fiscals a l'impost per TP i AJD. Caducades i quina cancel·lació es sol·licita.

Valoració:

Es valora la finca aportada al Projecte de reparcel·lació en 356.939,92 €.

Destí:

Finca resultant F-1: 100%.

ANNEX-5. ESTUDIS DE MERCAT

La presa de mostres de l'Estudi de mercat es va realitzar el 2024-maig-10 a partir de les ofertes publicades en la web immobiliària FOTOCASA.

Les mostres (encerclades), quina situació s'indica en el gràfic adjunt, responen al criteri de semblança i màxima proximitat. La distància (amidada en línia recta) de cadascuna respecte el punt d'estudi (enquadrat) és inferior a 265 m.

La numeració del gràfic de situació i dels quadres resum es correspon amb les de les captures d'imatge de les mostres:



ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

1

132.650 €

 Descartar

 Compartir

 Preferit

 [Calcula la teva hipoteca](#)

 [Suggestir preu](#)

 3 habs.

 1 bany

 80 m²

 1ª Planta

Pis en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

ALARCON PROPIEDADES presenta un piso situado en el centro de las Roquetes, junto Plaça Llobregat. Próximo a todos los servicios y comercios.

El edificio está construido en el año 1991, por lo que la vivienda es de segunda mano y está muy bien conservada, exterior y soleada. Primer piso sin ascensor. La vivienda dispone de 3 habitaciones, una de ellas doble, salón comedor de 21m², cocina de 8m², baño completo, pequeño balcón. El piso cuenta con puertas de madera de roble, pavimento de gres, carpintería exterior de aluminio...

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

2

159.000 €

↓ Ha baixat 3.000€

Descartar

Compartir

Preferit

Calcula la teva hipoteca

Suggestir preu

4 habs.

1 bany

82 m²

1ª Planta

Pis en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Piso en Centro, con 82 m² construidos, 74 m² útiles, 4 dormitorios, 1 baños, reformado, exterior, planta 1, 1 terraza(s), 10 m² de terraza, cocina independiente, ascensor, más de 30 años, 4 plantas del edificio, aire acondicionado frío/calor, agua caliente individual, energía agua gas natural, acceso minusválidos, suelo de gres. ¡Atención a todos los interesados en adquirir una vivienda en Les Roquetes! Tenemos una increíble oportunidad de venta de piso en el centro de esta maravillosa zona.

Este piso cuenta con una superficie construida de 82 m² lo que proporciona un amplio y cómodo espacio para toda la familia. Consta de 4 dormitorios, ideales para acoger a tus seres queridos y brindarles un hogar acogedor.

Además, el piso ha sido completamente reformado, lo que garantiza que podrás disfrutar de un espacio moderno y actualizado. Su ubicación en la planta 1 y su orientación exterior te permitirán disfrutar de una luminosidad única y unas vistas impresionantes.

Una de las características más destacadas de esta vivienda es su magnífica terraza de 10 m², donde podrás relajarte y disfrutar del aire libre sin salir de casa. La cocina es independiente, lo que te brinda la comodidad de preparar tus platos favoritos sin interrupciones.

En cuanto a las comodidades, el piso cuenta con ascensor, lo que facilita el acceso a todas las plantas del edificio. A pesar de tener más de 30 años, ha sido cuidadosamente mantenido y se encuentra en excelentes condiciones.

No tendrás que preocuparte por la temperatura, ya que el piso cuenta con aire acondicionado frío/calor. Además, el suministro de agua caliente es individual, lo que te garantiza un mayor ahorro energético. También cuenta con energía de agua de gas natural, lo que contribuye a una mayor eficiencia y sostenibilidad.

El acceso para personas con movilidad reducida está garantizado, ya que el edificio cuenta con las adaptaciones necesarias. El suelo de gres proporciona una durabilidad excepcional y una fácil limpieza, lo que te permite disfrutar de un hogar impecable sin esfuerzo.

¡No dejes pasar esta oportunidad única de adquirir este fantástico piso en Les Roquetes! Llámanos ahora y estaremos encantados de brindarte toda la información que necesites. ¡No dejes escapar esta oportunidad de tener la casa de tus sueños!

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

3

160.000 €
↓ Ha baixat 20.000€

 Descartar

 Compartir

 Preferit

 [Calcula la teva hipoteca](#)

 [Suggerir preu](#)


4 habs.


1 bany


126 m²


3ª Planta

Pis en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

MAGNIFICO PISO SITUADO EN EL CORAZÓN DE LES ROQUETES DE SANT PERE DE RIBES.

TIENE UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 126 M2, CON UNA SUPERFICIE ÚTIL DE 87,97M2. DISPONE DE RECIBIDOR, LAVADERO, SALÓN COMEDOR MUY LUMINOSO CON SALIDA A UN BALCÓN CON TOLDO, COCINA INDEPENDIENTE REFORMADA, CUATRO HABITACIONES (2 DE ELLAS, DOBLES), UN BAÑO COMPLETO CON DUCHA. ADEMÁS, DISPONE DE OTRO BALCÓN, CALEFACCIÓN GAS CIUDAD Y AIRE ACONDICIONADO.

3ª PLANTA SIN ASCENSOR CON POCOS VECINOS

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

4

172.000 €

 Descartar

 Compartir

 Preferit

 [Calcula la teva hipoteca](#)

 [Suggestir preu](#)

 3 habs.

 1 bany

 98 m²

 1ª Planta

Pis en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

En el corazón de Roquetes, una encantadora población con un atractivo centro comercial, se encuentra este amplio piso en una calle peatonal, que ofrece comodidad y conveniencia en un entorno urbano vibrante. Ubicado en un primer piso de una finca sin ascensor, pero con un acceso fácil a través de un solo tramo de escaleras, este hogar es perfecto para aquellos que buscan un estilo de vida cómodo y funcional. Al entrar, te recibe un luminoso recibidor que conduce a una zona de lavandería, ideal para las tareas domésticas diarias y a un patio interior con espacio de almacenaje, que añade una práctica dimensión a la vivienda. La cocina independiente, de diseño atractivo y generosamente iluminada por la luz natural, invita a crear deliciosas comidas en un ambiente acogedor. El amplio salón, con salida a un balcón con vistas a la zona comunitaria, es el lugar perfecto para relajarse o disfrutar de la compañía de familiares y amigos. Con tres habitaciones, dos de ellas dobles y una individual, este hogar ofrece espacio suficiente para adaptarse a las necesidades de cualquier familia o estilo de vida. El baño, equipado con un moderno plato de ducha, completa la distribución interior de esta vivienda, que se destaca además por sus comodidades adicionales. Con aire acondicionado para los días calurosos, carpintería exterior de aluminio que asegura un buen aislamiento térmico y acústico, calefacción mediante radiadores de gas natural, sistema de osmosis y suelos de grés que añaden un toque de elegancia y durabilidad, este hogar está preparado para ofrecer un confort excepcional durante todo el año. Con una ubicación privilegiada en el centro de la población, este piso se encuentra rodeado de todos los servicios necesarios para una vida cotidiana fácil y conveniente. Desde tiendas y restaurantes hasta centros educativos y de salud, todo está a pocos pasos de distancia, lo que hace que este hogar sea aún más deseable para aquellos que valoran la comodidad y la accesibilidad. En resumen, este piso en Roquetes es una oportunidad única para disfrutar de una vida tranquila y funcional en un entorno urbano dinámico. Con su excelente estado de conservación, su diseño acogedor y su ubicación inmejorable, este hogar está listo para ser habitado y disfrutado desde el primer día. No pierdas la oportunidad de descubrir todo lo que tiene para ofrecer. (El PVP indicado no incluye impuestos ni gastos de Escritura). PARA PROPIETARIOS: ¿Necesitas vender para comprar? te ayudamos coordinándolo todo y con hipoteca cambio de casa.¿Tienes prisa en vender? te ofrecemos una venta rápida con todas las garantías.¿Necesitas una hipoteca? en donpiso la encuentras y en condiciones preferentes. ¿Herencias?, ¿Divorcios?, te ayudamos y coordinamos todo. Infórmate: 665 899 598 - sitges@donpiso.com

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

5

172.000 €

↓ Ha baixat 8.000€

Descartar

Compartir

Preferit

Calcula la teva hipoteca

Suggestir preu

3 habs.

1 bany

85 m²

1ª Planta

Pis en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Piso en Les Roquetes de Sant Pere de Ribes, con una superficie de unos 85m2, 3 habitaciones (2 dobles y 1 individual), baño completo, cocina equipada, comedor con salida a un balcón amplio. Suelo de gres, lavadero, calefacción, aire acondicionado... ¡Céntrico!

6

165.000 €

↓ Ha baixat 18.500€

Descartar

Compartir

Preferit

Calcula la teva hipoteca

Suggestir preu

2 habs.

1 bany

71 m²

1ª Planta

Pis en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Piso en centro, con 71 m² construidos, 64 m² útiles, 2 dormitorios, 1 baños, buen estado, exterior, planta 1, 1 armarios, cocina independiente, ascensor, 2009, 3 plantas del edificio, calefacción individual, combustible gas natural, agua caliente individual, energía agua gas natural, suelo de gres, alarma, balcón. ¡No pierdas la oportunidad de adquirir este espectacular piso en el centro de Les Roquetes! Con una ubicación privilegiada, este inmueble de 71 m² construidos y 68 m² útiles es perfecto para quienes buscan comodidad y funcionalidad. Con 2 dormitorios amplios, 1 baño completo y una cocina independiente totalmente equipada, este piso es ideal para parejas o familias pequeñas que deseen disfrutar de un espacio acogedor y bien distribuido.

Además, este inmueble se encuentra en buen estado, cuenta con calefacción individual de gas natural y agua caliente individual, lo que garantiza un ambiente cálido y confortable en cualquier época del año. Su suelo de gres aporta un toque moderno y elegante, mientras que su balcón exterior permite disfrutar de agradables vistas y de la entrada de luz natural durante todo el día. No podemos olvidar mencionar la presencia de un ascensor en el edificio, lo que facilita el acceso y la movilidad, así como la tranquilidad que brinda la alarma instalada en el piso.

Construido en 2009, este inmueble forma parte de un edificio de 3 plantas que garantiza tranquilidad y privacidad. Si estás buscando un piso acogedor, bien ubicado y con todas las comodidades, ¡esta es tu oportunidad! No dejes pasar la oportunidad de adquirir este magnífico piso en el centro de Les Roquetes. ¡Contáctanos para más información y agenda una visita hoy mismo!

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

7-10

240.000 €



Descartar



Compartir



Preferit

 Suggestir preu

Pis en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Pertany a la promoció **Anera Sant Pere II**

Anera Sant Pere II està compuest por 80 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios. Con piscina comunitaria y zona ajardinada. Anera Sant Pere II es la segunda fase del proyecto ubicado en les roquetes y que está formada por 2 edificios más, con 80 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios. Todas las viviendas incluyen plaza de garaje y un trastero.

Hemos pensado en ti y en tu confort. la promoción está compuesta por viviendas de diferentes tipologías para adaptarse a tus necesidades. en ella encontrarás plantas bajas con jardines de uso privativo. además, todas las viviendas de la promoción disponen de amplios balcones.

Las viviendas son funcionales y con un diseño moderno. cocinas amuebladas con armarios altos y bajos, según tipología, y equipadas con placa de cocción vitrocerámica, campana extractora y horno.

Además, hemos pensado en todo lo que te gustaría disponer en tu nuevo hogar, por lo que hemos dotado al conjunto residencial de una piscina y una gastroteca comunitaria con terraza.

Anera Sant Pere II goza de una ubicación exclusiva y privilegiada en la que no te faltará de nada, ya que se encuentra justo delante del mercado central de Les Roquetes, en Sant Pere de Ribes, en una zona residencial con todos los servicios necesarios para la vida diaria: el mercado, diferentes supermercados, farmacias así como centros educativos, además de encontrarse muy cerca de la zona comercial Vilanoveta, donde encontrarás todo tipo de comercios como Decathlon o Caprabo entre otros. Podrás disfrutar de tu tiempo de ocio gracias a la amplia variedad de bares y restaurantes, y si lo que prefieres es relajarte, podrás disfrutar de fantásticas zonas verdes donde pasear o practicar deporte. La zona se encuentra perfectamente comunicada tanto en transporte público como privado con Sant Pere de Ribes, Vilanova i la Geltrú y otras poblaciones cercanas. Barcelona se encuentra a poco más de 30 minutos, por la C-32.

Precio	Tipo	Superficie CCC	Dorm.	Garaje	Trastero	C. Energética
202.000 € +IVA	Piso	87,65 m ²	2	1	1	A
205.000 € +IVA	Piso	87,65 m ²	2	1	1	A
240.000 € +IVA	Piso	104,26 m ²	3	1	1	A
242.000 € +IVA	Piso	112,64 m ²	3	1	1	A

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

11

160.000 €
↓ Ha baixat 7.000€

 Descartar

 Compartir

 Preferit

 [Calcula la teva hipoteca](#)

 [Suggerir preu](#)

 4 habs.

 1 bany

 123 m²

 3ª Planta

Pis en venda a Carrer de Roger de Flor, Mas d'En Serra - Els Cards

Sant Pere de Ribes

Amb una ubicació privilegiada al costat d'un dels accessos principals a la població, aquesta propietat de 126m² destaca per la seva proximitat a tots els serveis essencials, comerços, col·legis i excel·lents connexions de transport públic, oferint un espai perfecte per a la vida familiar i l'entreteniment. Només entrar ens trobem amb un acollidor rebedor acollidor amb un safareig annex amb espai per a zona de bugaderia i emmagatzematge addicional, amb molta llum natural. Des d'aquest rebedor, entrem a ample i lluminós menjador estar amb sortida a la terrassa principal amb espai per a col·locar una taula amb cadires i gaudir de les seves vistes obertes de la zona. Al costat, la cuina, en format office, és independent i disposa de molta capacitat i llum natural gràcies a la seva gran finestra exterior. Des del menjador, un distribuïdor organitza la zona de nit de manera eficient. Les 4 habitacions, dues dobles i dues individuals són ideals per donar el seu espai a la teva família. Una de les habitacions dobles disposa d'accés directe a la segona terrassa, actualment tancada com una galeria que ofereix més espai per a mantenir l'orde a la llar, però amb possibilitat de tornar-lo a obrir si és del teu gust. El bany complet amb dutxa completen aquesta residència elegant i còmoda.

Pel què fa als tancaments exteriors, aquesta propietat compta amb finestres d'alumini i doble vidre que aporten un bon aïllament a l'immoble. També disposa d'aire condicionat al menjador i al passadís i de calefacció per radiadors a totes les estances que aporta una climatització perfecta.

Tot i que està situat a la tercera planta sense ascensor, la seva ubicació estratègica et permet gaudir de tots els avantatges d'aquesta encantadora localitat al costat de Vilanova i la Geltrú. Amb només uns pocs veïns a la finca, experimentaràs tranquil·litat i privacitat.

No deixis passar aquesta oportunitat única de viure amb estil i comoditat en aquesta propietat única. Truca'ns i t'acompanyarem a visitar aquesta propietat que podria ser la teva futura llar!

El preu indicat a l'anunci no inclou els impostos de la compra ni les despeses de notaria i registre.

12

160.000 €

 Descartar

 Compartir

 Preferit

 [Calcula la teva hipoteca](#)

 [Suggerir preu](#)

 4 habs.

 1 bany

 95 m²

 3ª Planta

Pis en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Piso en Les Roquetes de Sant Pere de Ribes, con una superficie de unos 95m2, 4 habitaciones (3 dobles y 1 individual), baño completo, cocina equipada, comedor con salida a un balcón. Suelo de gres, lavadero, calefacción... ¡Céntrico!

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

13

159.000 €

↓ Ha baixat 3.000€

Descartar

Compartir

Preferit

Calcula la teva hipoteca

Suggestir preu

3 habs.

1 bany

75 m²

Planta baixa en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Planta baixa en centro, con 75 m² construidos, 3 dormitorios, 1 baños, reformado, exterior, 12 m² de terraza, cocina independiente, patio, más de 30 años, 4 plantas del edificio, calefacción individual, combustible gas natural, agua caliente individual, energía agua gas natural, acceso minusválidos, suelo de gres. En Les Roquetes, en la zona centro, se encuentra a la venta una increíble planta baja con una amplia descripción y adjetivos que incitan a la venta. Esta vivienda cuenta con 75 m² construidos, lo que proporciona un espacio ideal para toda la familia. Dispone de 3 dormitorios, perfectos para garantizar el descanso y la comodidad de todos los miembros del hogar.

El baño ha sido reformado, lo que le otorga un aspecto moderno y actual. Además, la planta baja es exterior, lo que permite la entrada de luz natural en todas las estancias, creando así un ambiente cálido y acogedor. Cuenta con una fantástica terraza de 12 m², ideal para disfrutar de momentos al aire libre y aprovechar el buen clima de la zona.

ESTUDIS DE MERCAT

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

NÚM	ANT	PREU	SUPERF	PREUNIT
1	50	132.650	80	1.658
2	35	159.000	82	1.939
3	50	160.000	126	1.270
4	35	172.000	98	1.755
5	35	172.000	85	2.024
6	15	165.000	71	2.324
7	0	202.000	87,65	2.305
8	0	205.000	87,65	2.339
9	0	240.000	104,26	2.302
10	0	242.000	112,64	2.148
11	50	160.000	123	1.301
12	50	160.000	95	1.684
13	35	159.000	75	2.120
TOTAL		2.328.650	1.227	1.898

La superfície promig de l'univers estadístic és de 94,40 m², que s'aparta un -2,73% respecte el producte estudiat (97,05 m²).

L'estat de conservació és normal.

A les mostres, per a tal d'homogeneïtzar-les, se'ls hi ha aplicat tres coeficients que corregeixen els valors:

- De Comercialització. Respon a la diferència entre oferta i demanda. Pren el valor 0,97 (3% de descompte sobre el preu ofertat: comissió agència) en l'habitatge de segona ma. Pren el valor 1 en l'habitate nou (tanmateix, a les mostres 7 a 11 se'ls aplica un coeficient 0,95 pel motiu que el preu d'oferta inclou plaça d'aparcament i traster).
- D'antiguitat. Atès que l'antiguitat de les mostres no és homogènia, a les mostres se'ls aplica un coeficient extret de la taula de l'Annex-2 del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (RV: Reial Decret 1492/2011, del 24-octubre):

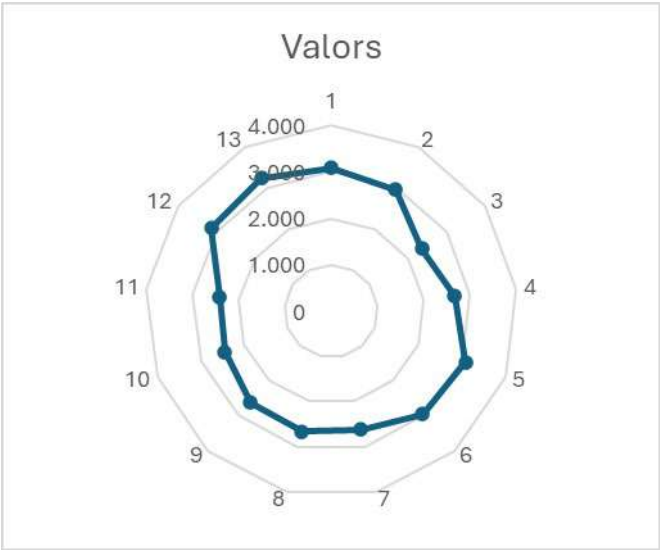
Antig	DEPR	COEF
0	0,0000	1,0000
15	0,0863	0,9137
35	0,2363	0,7637
50	0,3750	0,6250

- De situació. Pondera la millor posició dels habitatges estudiats respecte les mostres (urbanització, entorn, etc). Pren el valor 1,20 en tots els casos.

ESTUDIS DE MERCAT										
Sant Pere de Ribes					novembre 2024					

NÚM	ANT	PREU	SUPERF	PREUNIT	Corr-COM	Corr-ANT	Corr-SIT	PREUCORR	PREUNITCORR	DESV
1	50	132.650	80	1.658	0,97	0,63	1,20	247.047	3.088	12,33%
2	35	159.000	82	1.939	0,97	0,76	1,20	242.341	2.955	7,50%
3	50	160.000	126	1.270	0,97	0,63	1,20	297.984	2.365	-13,97%
4	35	172.000	98	1.755	0,97	0,76	1,20	262.155	2.675	-2,69%
5	35	172.000	85	2.024	0,97	0,76	1,20	262.155	3.084	12,19%
6	15	165.000	71	2.324	0,97	0,91	1,20	210.200	2.961	7,69%
7	0	202.000	87,65	2.305	0,95	1,00	1,20	230.280	2.627	-4,43%
8	0	205.000	87,65	2.339	0,95	1,00	1,20	233.700	2.666	-3,01%
9	0	240.000	104,26	2.302	0,95	1,00	1,20	273.600	2.624	-4,54%
10	0	242.000	112,64	2.148	0,95	1,00	1,20	275.880	2.449	-10,91%
11	50	160.000	123	1.301	0,97	0,63	1,20	297.984	2.423	-11,87%
12	50	160.000	95	1.684	0,97	0,63	1,20	297.984	3.137	14,10%
13	35	159.000	75	2.120	0,97	0,76	1,20	242.341	3.231	17,54%
TOTAL		2.328.650	1.227	1.898				3.373.653	2.749,07	1,53%

Les mostres són homogènies entre si. Els valors de dispersió són inferiors al 20% (+17,54% i -13,97%), amb un global del +1,53%:



El nombre (13) de mostres comparables és superior al mínim que estableix l'article 24.1 RV.

Hom conclou que el valor de mercat cercat és de:

2,749,07 €/m²st.

La presa de mostres de l'Estudi de mercat es va realitzar el 2024-maig-12 a partir de les ofertes publicades en la web immobiliària FOTOCASA.

Les mostres (encerclades), quina situació s'indica en el gràfic adjunt, responen al criteri de semblança i màxima proximitat. La distància (amidada en línia recta) de cadascuna respecte el punt d'estudi (enquadrat) és inferior a 415 m.

La numeració del gràfic de situació i dels quadres resum es correspon amb les de les captures d'imatge de les mostres:



ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

1

150.000 €  Descartar  Compartir  Preferit

 Calcular la teva hipoteca  Suggerir preu



55 m²

Local en venda a Mas d'En Serra - Els Cards

Sant Pere de Ribes

Impecable local para iniciar tu actividad en un lugar con la situación y la visibilidad que se aprecia para su rentabilidad en la zona centro de Les Roquetes, en Sant Pere de Ribes. Dispone de 55 m2 . Apto para cualquier tipo de negocio . Dispone de salida de humos por si la actividad lo requiere. Sin duda es un gran escaparate para poder dar inicio al negocio que tienes proyectado. ATENCIÓN , lo tenemos en venta y alquiler con opción a compra.

2

105.000 €  Ha baixat 34.000€  Descartar  Compartir  Preferit

 Calcular la teva hipoteca  Suggerir preu



231 m²

Local en venda a Carrer Almogàvers, 50, Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Local esquinero de 231 m2. Situado en la población de Les Roquetes de Sant Pere de Ribes. Habilitado como restaurante. Dispone de una sala principal de 106 m2. Cocina de 30 m2 con dos estancias independientes de 3 m2 cadauna. Almacén de 10 m2. 3 baños, uno de ellos para minusválidos. Techos altos con placas, aire acondicionado y altavoces para música ambiental. Suelos de gres. Carpintería exterior de aluminio color madera. Local en buen estado de conservación, preparado para iniciar la actividad. Dispone de 2 puertas de acceso, una por cada calle del local. Fachada de 15 + 8 metros lineales. Esquinero, exterior y soleado. Pida información.

El precio indicado en el anuncio no incluye los impuestos de la compra ni los gastos de notaría y registro.

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

3

112.900 €

 Descartar  Compartir  Preferit

 Calcular la teva hipoteca  Suggerir preu


200 m²

Local en venda a Almogavers, Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Local comercial en Les Roquetes de Sant Pere de Ribes esquinero de 124 m2. Dispone de una terraza de 62 m2. Se encuentra en el municipio de Sant Pere de Ribes, provincia de Barcelona. Situado a pie de calle con 2 grandes puertas de acceso y escaparate. Con persianas enrollables y motorizadas. Local en una sola planta diáfana dividido en 2 espacios. Dispone de 1 baño con plato de ducha. Suelos de gres, carpintería exterior de aluminio. Totalmente exterior y luminoso. Excelente ubicación en el chaflán de una plaza con gran concurrencia de peatones y vehículo. Aceras anchas. Una ubicación céntrica. Se encuentra en el centro del núcleo, cerca de todos los servicios propios del casco urbano y cerca de las principales vías de comunicación tanto urbanas como inter urbanas. Zona muy consolidada con predominio de edificios plurifamiliares.

4

60.000 €

 Descartar  Compartir  Preferit

 Calcular la teva hipoteca  Suggerir preu

 1 bany  58 m²

Local en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

LOCAL EN VENTA PARA NEGOCIO EN EL CENTRO DE LES ROQUETES DE SANT PERE DE RIBES.

Se vende local para negocio en el centro de Les Roquetes de Sant Pere de Ribes. Tiene una superficie construida de 58 m2 y superficie útil de 41,97 m2. Consta de dos estancias y un aseo. Con posibilidad de salida de humos. La luz y el agua están dados de alta. Dispone de mobiliario carnicería, calefacción y aire acondicionado (bomba de aire frío y calor).

Para más información, contacta a Inmobiliaria Soler Garraf.

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

5

143.000 €

 Descartar  Compartir  Preferit

 [Calcula la teva hipoteca](#)  [Suggerir preu](#)


114 m²

Local en venda a Carrer Almogàvers, Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Alarcón Propiedades presenta un amplio local en el centro de Les Roquetes de Sant Pere de Ribes
Situado en la zona comercial de Les Roquetes, calle peatonal y de paso, con fácil acceso desde la calle y en muy buen estado de conservación.

Local diáfano de 102m² útiles, con un aseo y persianas automáticas.
Iluminación en todo el local y escaparate.

El local se vende con contrato de alquiler vigente, de duración 5 años, por la renta mensual de 750 €/mes.

El precio no incluye impuestos y gastos de compraventa (Notaría y Registro).

6

90.000 €

 Descartar  Compartir  Preferit

 [Calcula la teva hipoteca](#)  [Suggerir preu](#)

 
1 bany 50 m²

Local en venda a Avinguda de Catalunya, Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

EN VENTA CON INQUILINO Estupendo local en excelente zona comercial, en buen estado general y ubicado en esquina con varios escaparates. Siempre alquilado gracias a su ubicación y precio atractivo. Ofrece amplias posibilidades de negocio y cuenta con suministros de agua y luz dados de alta. Además, cuenta con una buena afluencia de gente. No dude en consultarnos sin compromiso. El local tiene una superficie construida de 50 m² distribuidos en una planta con 1 estancia y 1 baño. Se encuentra situado a pie de calle y hace esquina, lo que le proporciona una mayor visibilidad. Dispone de 2 escaparates y cuenta con una fachada de 3 metros lineales. Fue construido en el año 1971. Se encuentra en planta baja. Quedan 5 años de contrato, renta 500€ y paga basuras.

BUENA RENTABILIDAD, CONSULTE CONDICIONES

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

7

52.155 €



Descartar



Compartir



Preferit



Calcula la teva hipoteca



Suggerir preu



88 m²

Local en venda a Carrer Miquel Àngel, Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

¡No busques más, has encontrado la oportunidad de compra que estabas esperando en Les Roquetes, Sant Pere de Ribes!

Este local en la planta baja de un edificio residencial es más que una propiedad; es la clave para desbloquear tu visión empresarial o inversión inmobiliaria. Descubre por qué esta oportunidad es tan especial:

Ubicación Inmejorable: Este local goza de una ubicación privilegiada en el corazón de Les Roquetes, Sant Pere de Ribes. Está estratégicamente situado cerca de centros educativos, entidades bancarias y a pocos minutos del Ayuntamiento. Además, su acceso rápido y conveniente a la carretera C-246a lo conecta con todo lo que necesita estar cerca.

Versatilidad a Tu Alcance: Convierte este espacioso local en la realización de tus sueños comerciales. Su ubicación central lo hace ideal para una amplia gama de negocios, desde tiendas boutique y cafeterías hasta oficinas o consultorios médicos. ¡Tú decides cómo dar vida a este espacio!

Comodidad y Conveniencia: Como parte de un edificio residencial, este local cuenta con la comodidad de estar en una zona transitada y con acceso fácil para residentes y visitantes. Es una base perfecta para construir tu negocio y establecer conexiones sólidas con la comunidad local.

Potencial de Inversión: Sant Pere de Ribes es una zona en crecimiento constante, lo que hace que esta propiedad sea una inversión sólida a largo plazo. Ya sea para tu propio negocio o como inversión inmobiliaria, este local te brinda un potencial ilimitado.

No pierdas la oportunidad de ser parte de la vibrante comunidad de Les Roquetes, Sant Pere de Ribes. Actúa ahora y contáctanos para obtener más información sobre cómo este local puede ayudarte a alcanzar tus objetivos. ¡Tu futuro comercial te está esperando en este excelente emplazamiento!

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

8

85.000 €

 Descartar

 Compartir

 Preferit

 [Calcula la teva hipoteca](#)

 [Suggestir preu](#)



Local en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Oportunidad Única en Les Roquetes: Local de 63m2 con Increíble Posibilidad de Cambio de Uso. .

¡No busques más! Te presentamos una joya en Les Roquetes: un local de 63 metros cuadrados con una oportunidad excepcional de cambio de uso.

En el corazón de Les Roquetes, este local se encuentra en una posición privilegiada con fácil acceso y visibilidad. Amplio y luminoso, este local ofrece 63 metros cuadrados para convertir tus sueños en realidad.

¡Lo destacamos! Este local te brinda la flexibilidad para adaptarlo a diferentes propósitos, desde oficinas y estudios hasta comercios minoristas o incluso en tu vivienda ya que consta de licencia aprobada para el cambio de uso. .

Se adjuntan planos para visualizar como quedaría con el cambio de uso a vivienda.

9

100.000 €

 Descartar

 Compartir

 Preferit

 [Calcula la teva hipoteca](#)

 [Suggestir preu](#)



Local en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Local esquinero en perfecto estado con una superficie de 70m2 en el centro de Les Roquetes.

El local esta totalmente equipado y preparado como cafetería o panadería con mucha luz natural que proporciona un ambiente cálido y en una zona muy amplia donde da mucha visibilidad.

Esta totalmente equipado compuesto de salida de humos, barra de panadería, barra de bar, obrador de pan, cocina totalmente equipada, aseos y zona de público con mesas y sillas.

Les Roquetes perteneciente al municipio de Sant Pere de Ribes se encuentra muy próximo a Vilanova i la Geltrú y Sitges con conexión a través de trenes y por autobús con buena conexión a las poblaciones de alrededores , Barcelona, el aeropuerto del Prat y al Hospital de Sant Camil.

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

10

86.000 €



Descartar



Compartir



Preferit



Calcula la teva hipoteca



Suggerir preu



59 m²

Local en venda a Les Roquetes

Sant Pere de Ribes

Local esquinero de 59m2 en zona céntrica de Les Roquetes, totalmente equipado para funcionar como oficina o despacho profesional. Consta de una amplia recepción, dos despachos y lavabo. Cerca de todos los servicios, bien comunicado. Con gran visibilidad comercial al ser esquinero, ideal para tu negocio.

NÚM	ANT	PREU	SUPERF	PREUNIT
1	25	150.000	55	2.727
2	32	105.000	231	455
3	32	112.900	124	910
4	40	60.000	58	1.034
5	40	143.000	114	1.254
6	60	90.000	50	1.800
7	32	52.155	88	593
8	32	85.000	63	1.349
9	32	100.000	70	1.429
10	40	86.000	59	1.458
TOTAL		984.055	912	1.079

La superfície promig de l'univers estadístic és de 91,20 m², que s'aparta un +3,85% respecte el producte¹ estudiat (87,82 m²).

L'estat de conservació és normal.

A les mostres, per a tal d'homogeneïtzar-les, se'ls hi ha aplicat tres coeficients que corregeixen els valors:

- De Comercialització. Respon a la diferència entre oferta i demanda. Pren el valor 0,90 (10% de descompte sobre el preu ofertat: comissió agència) en general.
- D'antiguitat. Atès que l'antiguitat de les mostres no és homogènia, a les mostres se'ls aplica un coeficient extret de la taula de l'Annex-2 del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (RV: Reial Decret 1492/2011, del 24-octubre):

¹ Quant al producte estudiat s'ha considerat, en atenció a la crugia estructural i la disposició dels accessos als habitatges de les plantes superiors, 3 locals per escala

ESTUDIS DE MERCAT	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

Antig	DEPR	COEF
25	0,1563	0,8437
32	0,2112	0,7888
40	0,2800	0,72
60	0,4800	0,5200

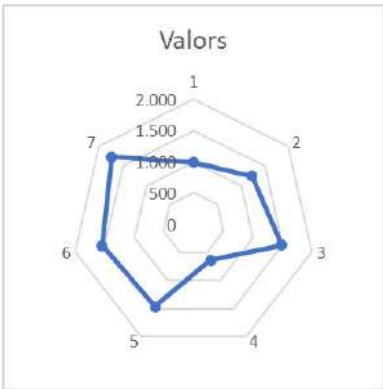
- De situació. Pondera la millor posició dels habitatges estudiats respecte les mostres (urbanització, entorn, etc). Pren el valor 0,95 en tots els casos.

NÚM	ANT	PREU	SUPERF	PREUNIT	Corr-COM	Corr-ANT	Corr-SIT	PREUCORR	PREUNITCORR	DESV
1	25	150.000	55	2.727	0,90	0,84	0,95	152.009	2.764	121,80%
2	32	105.000	231	455	0,90	0,79	0,95	113.812	493	-60,46%
3	32	112.900	124	910	0,90	0,79	0,95	122.375	987	-20,80%
4	40	60.000	58	1.034	0,90	0,72	0,95	71.250	1.228	-1,41%
5	40	143.000	114	1.254	0,90	0,72	0,95	169.813	1.490	19,54%
6	60	90.000	50	1.800	0,90	0,52	0,95	147.981	2.960	137,51%
7	32	52.155	88	593	0,90	0,79	0,95	56.532	642	-48,45%
8	32	85.000	63	1.349	0,90	0,79	0,95	92.134	1.462	17,36%
9	32	100.000	70	1.429	0,90	0,79	0,95	108.392	1.548	24,27%
10	40	86.000	59	1.458	0,90	0,72	0,95	102.125	1.731	38,91%
TOTAL		984.055	912	1.079				1.136.423	1.246,08	22,83%

Hi ha valors de dispersió elevats (caselles de color taronja: superiors al 60%) que s’han eliminat, donant lloc a un univers estadístic reduït de 7 mostres:

NÚM	PREUCORR	SUPERF	PREUNITCORR	DESV
3	122.375	124	987	-21,33%
4	71.250	58	1.228	-2,08%
5	169.813	114	1.490	18,73%
7	56.532	88	642	-48,79%
8	92.134	63	1.462	16,57%
9	108.392	70	1.548	23,43%
10	102.125	59	1.731	37,97%
TOTAL	722.621	576	1.254,55	3,50%

En l’univers estadístic reduït els valors de dispersió són inferiors al 50% (-48,79% i +37,97%), amb un global del +3,50%:



ESTUDIS DE MERCAT

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

El nombre (10) de mostres comparables és superior al mínim que estableix l'article 24.1 RV.

Hom conclou que el valor de mercat cercat és de:

1,254,55 €/m²st.

ANNEX-6. VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS PER ENDERROC D'EDIFICACIONS

TREBALL

VALORACIÓ D'EDIFICACIONS EXISTENTS
al Pol. D'actuació urbanística núm. 2
PAU-2 del Pla de Millora Urbana
del Sector Vilanoveta (PMU-6)

CLIENT

JUNTA DE COMPENSACIÓ
ILLA 2 PEMU 6 DE VILANOVETA



Rbla. Arnau de Vilanova, núm. 8, baixos
08800 - Vilanova i la Geltrú (Barcelona)
Tel.: 93 810 55 15 - Fax: 93 815 90 72
E-Mail: atecnics@alonsobernado.com

A l o n s o & B e r n a d ó
a r q u i t e c t e s t è c n i c s

FITXA RESUM - VALORACIÓ D'EDIFICACIONS EXISTENTS

FINCA	PROPIETARI	EDIFICACIÓ TIPOLOGIA	SUP. CONST. M2.	ANY CONST.	V. CONSTRUCCIÓ €/m2.	COEF. DEPRECIACIÓ	COEF. CORRECTORS ESTAT	VALORS PARCIALS €	VALORS TOTALS €
A3	MACABEU SA	A	27,70	1969	985,00	55%	0,60	7.366,82	7.366,82
A4	MACABEU SA	----							
A5	VILANOVA PROFESSIONALS SL	B	641,25	1975	410,00	49%	0,70	99.127,65	99.127,65
			52,70	1975	280,00	49%	0,70		
A6a	D. Company Garriga (26,08%)	C	281,47	1980	380,00	44%	0,50	32.021,30	32.021,30
	J. Massana Company (13,04%) M.D. Massana Company (13,04%)		33,05	1980	280,00	44%	0,40		
A6b	MACABEU, SA (47,84%)	T	48,30	1980	56,40	44%	0,80	1.220,41	1.220,41

- A Estació transformadora. Construcció tècnica d'obra de fàbrica amb fojat de sostre i coberta plana.
- B Nau senzilla. Construcció amb estructura metàl·lica i coberta de plaques de fibrociment, tancaments convencionals i paviment de formigó. Altells amb estructura metàl·lica de construcció lleugera i molt senzilla.
- C Nau senzilla. Construcció amb estructura metàl·lica i coberta de plaques de fibrociment, tancaments convencionals i paviment de formigó. Altells amb estructura metàl·lica de construcció lleugera i molt senzilla.
La fotografia interior és de l'any 2011. No s'ha pogut visitar atés que actualment es troba ocupada il·legalment i en mal estat.
- T Tanca d'obra de fàbrica de aprox. 2m. d'alçada revestida exteriorment.

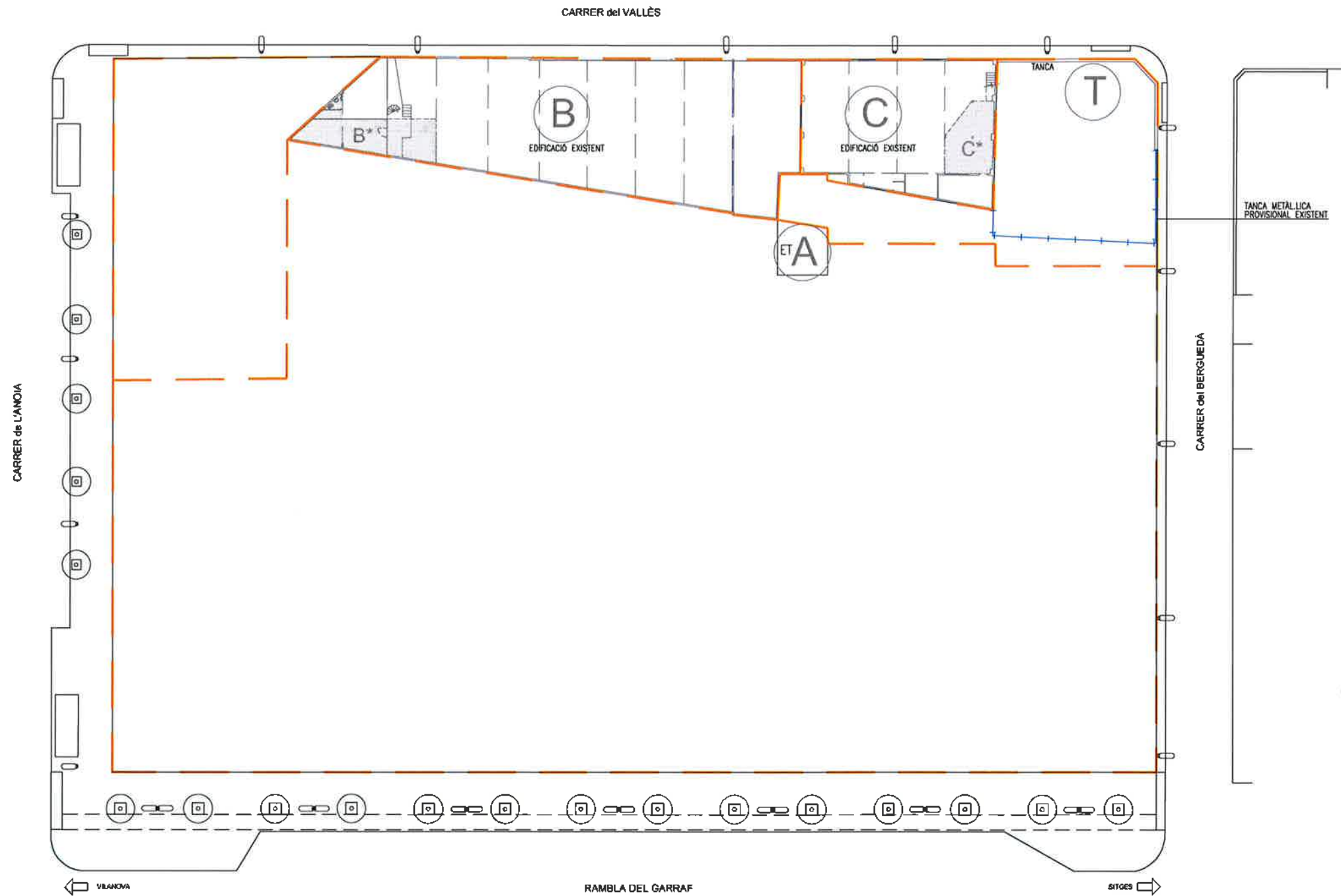
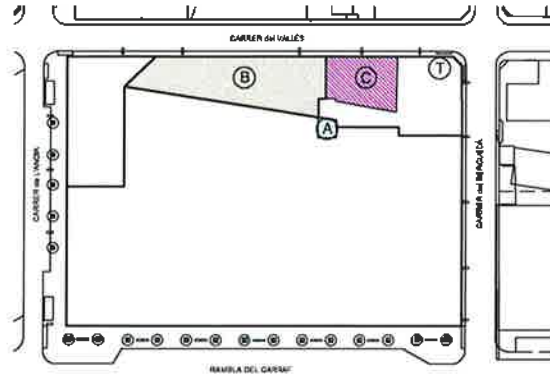
Sant Pere de Ribes, 13 de maig de 2024

TREBALL

VALORACIÓ D'EDIFICACIONS EXISTENTS
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)
08810 SANT PERE DE RIBES

PLÀNOL

PLANTA GENERAL



CIENT

ARQUITECTE TÈCNIC

Alonso & Bernadó
arquitectes tècnics

Rbla. Arnao de Vilanova, núm. 8, baixos
08800 - Vilanova i la Geltrú (Barcelona)
Tel. 93 810 55 15 - Fax 93 815 90 72
E-Mail: atecnics@alonsobernado.com



1672
01/03
MAIG 24

JUNTA COMPENSACIÓ ILLA 2
PEMU 6 DE VILANOVETA

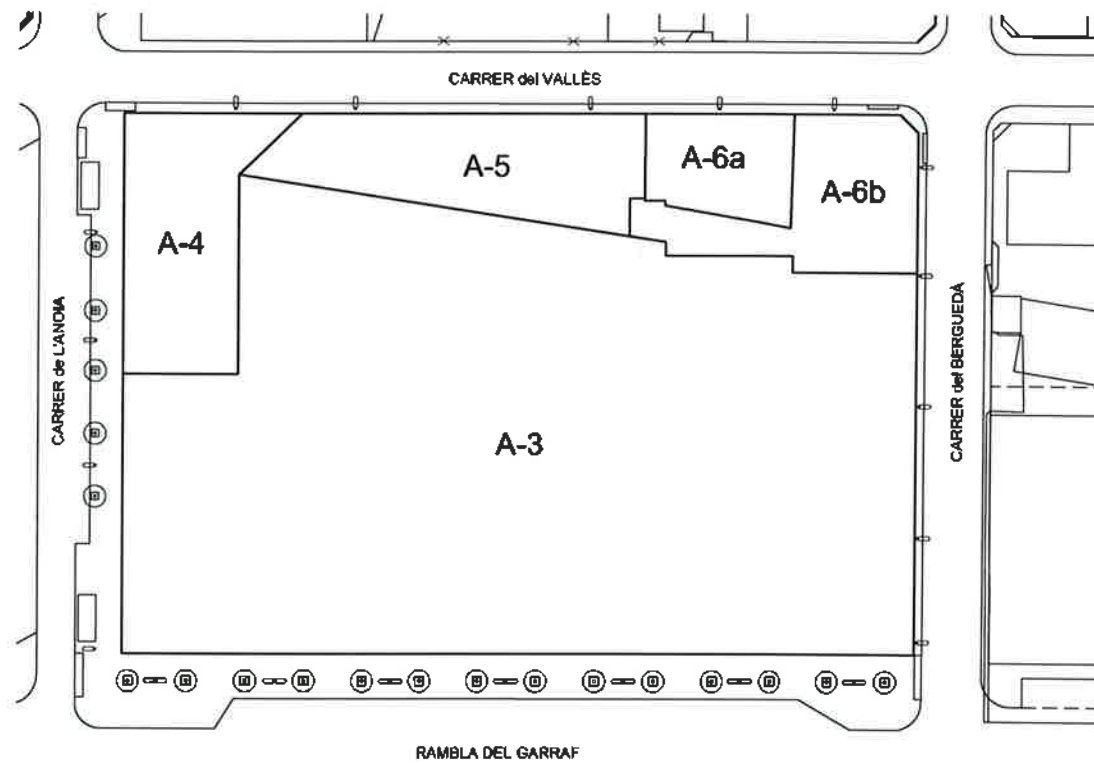
SALVADOR BERNADÓ VIDAL
COL·LEGIAT NÚM. 5.050

TREBALL

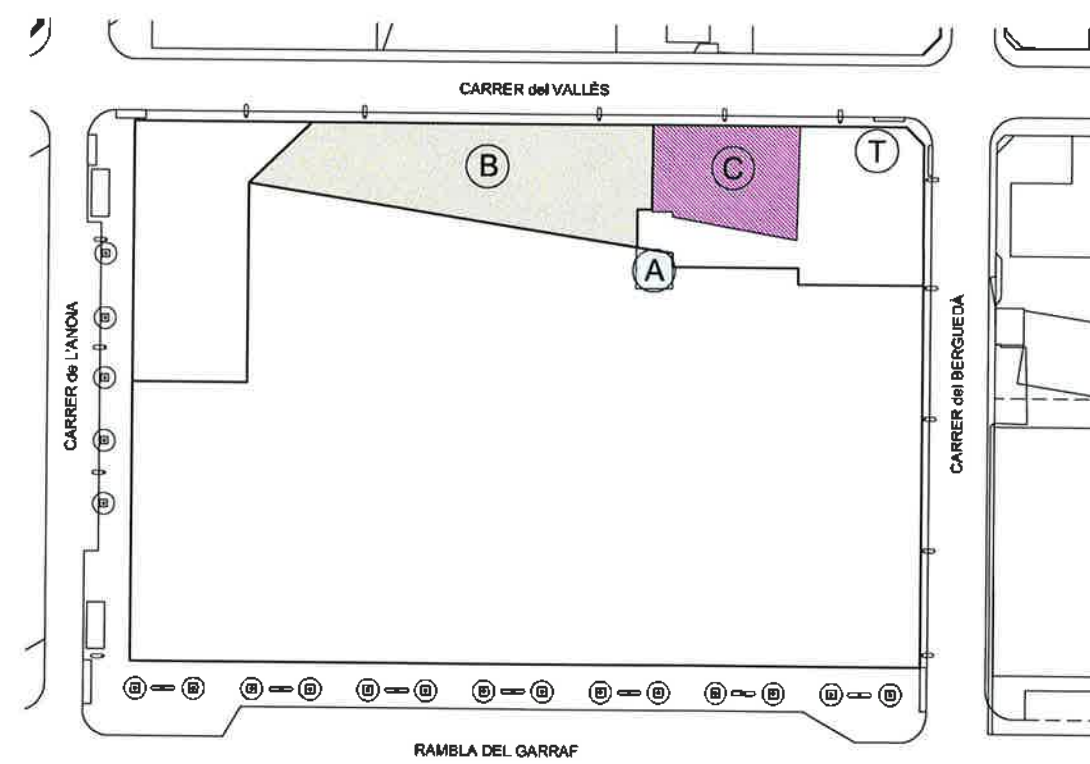
VALORACIÓ D'EDIFICACIONS EXISTENTS
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVELA (PMU-6)
08810 SANT PERE DE RIBES

PLÀNOL

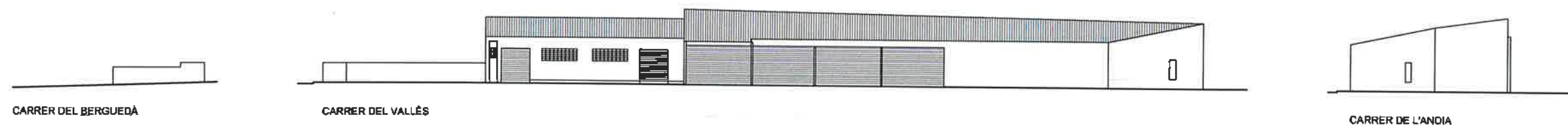
PLANTES
ALÇATS



SITUACIÓ FINQUES
e. 1/1000



CONSTRUCCIONS EXISTENTS
e. 1/1000



CLIENT

SALVADOR BERNADO VIDAL
COL·LEGIAT NÚM. 5.050

ARQUITECTE TÈCNIC

Alonso & Bernadó
arquitectes tècnics

Rbla. Anau de Vilanova, núm 8, baixos
08800 - Vilanova i la Geltrú (Barcelona)
Tel.: 93 810 55 15 - Fax: 93 815 90 72
E-Mail: atecnics@alonsobernado.com



1672
02/03
MAIG 24

JUNTA COMPENSACIÓ IL·LA 2
PEMU 6 DE VILANOVELA



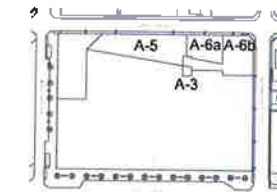
EDIF. PARC. A-3 EXTERIOR



EDIF. PARC. A-5 EXTERIOR



EDIF. PARC. A-5 EXTERIOR



EDIF. PARC. A-5 EXTERIOR



EDIF. PARC. A-5 INTERIOR



EDIF. PARC. A-5 INTERIOR



EDIF. PARC. A-6a EXTERIOR



EDIF. PARC. A-6a EXTERIOR



EDIF. PARC. A-6a INTERIOR



EDIF. PARC. A-6b EXTERIOR



EDIF. PARC. A-6b EXTERIOR

CLIENT

JUNTA COMPENSACIÓ IL·LA 2
 PEMU 6 DE VILANOVELA

ARQUITECTE TÈCNIC

SALVADOR BERNADÓ VIDAL
 COL·LEGIAT NÚM. 5050

Alonso & Bernadó
 arquitectes tècnics

Rbla. Amau de Vilanova, núm. 8, baixos
 08800 - Vilanova i la Geltrú (Barcelona)
 Tel.: 93 810 55 15 - Fax: 93 815 90 72
 E-Mail: atecnics@alonsobernado.com



**ANNEX-7. VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS PER TRASLLAT D'ACTIVITATS I EXTINCIÓ
D'ARRENDAMENTS**

INFORME DE VALORACIÓ

**Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2"
del Pla de Millora Urbana dels Sector Vilanoveta (PMU-6)
Sant Pere de Ribes**

En Oriol Carné i Serrat, arquitecte i enginyer tècnic amb n2 de col·legiat 10.087 del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona i postgrau amb perícia judicial i taxador homologat pel Banc d'Espanya, a petició de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta" (PMU-6), emet el present informe de taxació:

INFORME DE TAXACIÓ

1.- Finalitat de l'Informe

La finalitat de l'informe és la de fer una estimació del les despeses de trasllat de l'activitat que es desenvolupa en la nau industrial objecte d'estudi, atenent a les instal·lacions, maquinària inclosa, i matèries traslladables així com a les despeses per tal de iniciar la nova activitat i d'acord amb les característiques de l'edifici, la seva qualificació urbanística i les comprovacions realitzades en la visita ocular efectuada en data 20 de Abril de 2011.

2.- Localització i identificació de l'immoble

Es tracta de la nau identificada com a solar 5 del carrer Vallès de Sant Pere de Ribes a la província de Barcelona. A la documentació registral s'identifica com a carrer "K".

La finca es troba inscrita en el Registre de la Propietat de Sitges a la finca 18.559, inscripció 1a, volum 1.545, llibre 336 foli 203.

La inscripció 1a és del títol de reparcel·lació, corresponent al 85,94% del ple domini; la inscripció 2a és del títol de compravenda, corresponent al 14,06% restant del pel domini.

La nau disposa de la següent referència cadastral: 4856103CF9645N0001K5.

3.- Antecedents

La nau forma part de una promoció de naus adossades les quals es troben ubicades en el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta" (PMU-6), el qual va ser aprovat inicialment el 17/5/11 juntament amb el projecte de urbanització.

En el document es contempla el trasllat de les activitats industrials existents dins de l'àmbit territorial d'aplicació i el posterior enderroc de les edificacions per tal de desenvolupar el sector, per transformar-lo en sòl residencial. El motiu de la valoració és la redacció del Projecte de reparcel·lació del sector assenyalat com a planejament d'aplicació, actualment en tràmit. Aquest planejament només permet usos residencials.

4.- Característiques de l'activitat

L'activitat industrial que es desenvolupa en la actualitat en el seu interior és la emmagatzematge de productes diversos, i aparcament de vehicles de gran tamany i volum.

És una empresa dedicada al transport amb emmagatzemant de mercaderies puntuals i per poc temps.

Nau amb portes de gran tamany i alçada per permetre l'accés a vehicles pesats, disposa de fons curt i molta amplada.

L'empresa ocupa a data de 2011 a 5 treballadors entre operaris i administració.

5.- Entorn i ubicació

L'empresa està ubicada a Sant Pere de Ribes, ciutat de tipus autònom, d'ocupació laboral múltiple. Actualment té una població d'uns 28.000 habitants. L'entorn té un caràcter d'illa tancada al costat de la carretera dins del polígon o sector Vilanoveta, amb una antiguitat mitjana de 30 anys i amb pocs edificis renovats.

Les infraestructures de l'entorn estan desenvolupades en un estat de conservació normal.

6.- Situació urbanística

Tal i com s'ha comentat la nau es troba situada en el Pla de Millora Urbana del Poligon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta" (PMU-6), el qual va ser aprovat inicialment el 17/5/11 juntament amb el projecte d'urbanització.

El pla preveu la transformació del actual sòl industrial en sòl residencial, manteniment l'actual entramat de carrers que ja es troben desenvolupats.

7.- Normativa aplicable

La determinació de les indemnitzacions es fonamentarà en la RDL 2/2008, de 20 de juny, del Text refós de la Llei de 5òl

També es fonamentarà en el DL 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Despeses d'obertura

Despeses de primer establiment

Indemnització per pèrdua de benefici (lucre cessant)

Despeses de trasllat

Pèrdues per elements no traslladables

8.- Superfícies construïdes

En relació a les superfícies construïdes i d'acord amb la documentació facilitada i les mesures preses a data de la visita s'estimen unes superfícies de:

Planta baixa: 641,25 m2

Planta Altell: 52,70 m2

Superficie computable: 693,95 m2

9.- Obtenció indemnització per trasllat

9.1.- Despeses de trasllat

En aquest apartat cal valorar el cost de trasllat de maquinària, mobiliari, mercaderies, escomeses i noves instal·lacions, inactivitat durant el trasllat i altres despeses administratives, així com la extinció del dret arrendatíci.

9.1.1.- Maquinària, mobiliari i mercaderies

A continuació es detallen tots els elements a traslladar:

Zona producció

- Compressor aire comprimit.

Zona Vestuaris exterior

- Escalfadors
- Taules cadires
- Mobiliari vestuaris

Matèries primes

En aquest apartat es preveuen la quantitat mitjana matèries primes i de producte manufacturat, les quals també s'han de traslladar fins a la nova ubicació.

Instal·lacions no traslladables

Amb tot, existeixen les instal·lacions d'aire comprimit, elèctriques les quals no son traslladables i per tant s'ha d'estimar el cost de construcció a nou.

El trasllat es pot realitzar de cop en temps reduït.

Per tot el esmentat fins al moment els costos de trasllat inclouen:

- 1 - Cost de desmuntatge per ma d'obra especialitzada
- 2 - Carregat al mitjà de transport
- 3 - Creació de bancades en el nou emplaçament
- 4 - Descarregat i muntatge per ma d'obra especialitzada
- 5 - Ajust de la màquina i comprovació de desperfectes.

En tots aquests passos s'han estimat hores d'operaris, paletes i transport segons mides i pes de les màquines, totes aquestes dades s'especifiquen a la següent taula:

Concepte	Ut.	Preu hora	Valor
Estanteries fixes:			
Desmuntatge (oficial i peó)	19	43,75	831,25 €
Trasllat hores camió	8	56,25	450 €
Muntatge oficial i peó	42	43,75	1.837,50 €
Total			3.118,75 €
Compressor aire:			
Desmuntatge (peó)	2	18,75	37,50 €
Trasllat	2	56,25	112,50 €
Muntatge (oficial i peó)	4	43,75	175 €
Total			325 €
Material oficina:			
Empaquetat (peó)	8	18,75	150 €
Trasllat	4	56,25	225 €
Desempaquetat	12	18,75	225 €
Total			600 €
Material manufacturat:			
Trasllat	100	62,50	6.250 €
Total			6.250 €

Resumint:

Tipus de màquina	Valor trasllat
Estanteries fixes	3.118,75 €
Compressor aire	325 €
Material oficina	600 €
Material manufacturat	6.250 €
Total	10.293,75 €

Valoració instal·lacions no recuperables:

Degut a la impossibilitat de realitzar el projecte complert necessari per a la correcta valoració de cadascuna de les instal·lacions no recuperables, l'import d'aquestes s'ha estimat mitjançant preus unitaris de superfície publicats publicacions especialitzades, s'han extret del Boletín Económico de la construcción, Bedec, Itec.

<i>Instal·lació</i>	<i>Descripció</i>	<i>Import</i>
Aire comprimit	Instal·lació general a tota la nau amb preses particulars per a cada màquina i preses cada 8 m en el perímetre de la nau de caràcter general. Inclou legalització.	1.875 €
Elèctrica	Instal·lació segons normativa actual, amb quadres de maniobra i control individualitzats per a cada màquina i generalitzats. Inclou il·luminació i legalització.	4.375 €
Aigua	Instal·lació d'aigua sanitària per a vestuaris, lavabos i oficines.	750 €

Xarxa telefonia	Instal·lació xarxa de telefonia a fàbrica, magatzem i oficines.	1.000 €
Contraincendis	Instal·lació contraïncendis segons normativa vigent amb contracte de manteniment inclosos.	2.500 €
Total		10.500 €

Condicionament del nou emplaçament

En aquest apartat es relacionen les despeses de construcció i adaptació de les diferents zones annexes a la producció, com son els vestidors, oficines, lavabos, tallers i magatzems.

Aquest apartat inclou la construcció dels departaments i la dotació de cadascun de les necessitats immobles per a realitzar l'activitat.

Concepte	Superfície	Preu unitari	Valor
Oficina	35 m2	357,15 €/m2	12.500 €
Lavabos	10 m2	625 €/m2	6.250 €
Vestidors	25 m2	250 €/m2	6.250 €
Total			25.000 €

Pèrdues per inactivitat temporal

Degut al tipus de trasllat aquest es pot realitzar en pocs dies, per tan no es consideren els costos de inactivitat temporal.

Personal

Degut al tipus de trasllat aquest es pot realitzar en pocs dies, per tan no es consideren els costos de personal.

Duplictat de subministraments

S'estima que durant un mes del trasllat es tindran els subministraments doblats, la qual s'estima un cost de **1.250 €**.

Despeses administratives

En aquest apartat es detallen les despeses per a la donada d'alta de l'activitat i trasllat en el registre mercantil, així com les despeses de anunci a clients (mailing) per informar del canvi de domicili de producció.

Concepte	Valor
Llicència d'activitat amb taxes	3.125 €
Legalització elèctrica amb taxes	3.750 €
Alta registre industrial amb taxes	1.250 €
Canvi impresos i mailing trasllat	4.000 €
Legalització aire comprimit	3.000 €
Trasllat domicili social	3.250 €
Total:	18.375 €

Càlcul del dret arrendatíci

Actualment existeix un contracte de lloguer el titular del qual i de l'activitat és ROVIRA GARRAF 5.A., mentre que el titular del sòl i de la nau és VILANOVA PROFESIONALES S.L. El fet d'existir aquest contracte de lloguer fa que s'hagi de calcular la indemnització del dret arrendatíci.

Degut a que la renda que es satisfà actualment pel lloguer del local és de tipus baix, i al fet de que el trasllat provocaria que el lloguer passés a un de mercat, s'ha d'establir les pèrdues per diferències de rendes les quals, i segons la jurisprudència consultada s'actualitzaran al 10%.

No s'ha pogut obtenir el contracte de lloguer, però si la quota que es satisfà. Al no tenir la duració del contracte, es fa la hipòtesi que aquest es troba al 50% de la seva duració.

Segons estudi realitzat a la zona, el valor de lloguer de mercat s'ha establert en:

Renda de lloguer de mercat: 3,14 €/m²sostre

Renda actual: 2,25 €/m²sostre

Diferencia de rendes: 0,89 €/m²sostre

Renda neta actual: $12 \times 693,95 \times 0,89 =$ 7.411,39 €

Valor de capitalització: $7.411,39 \times 100 / 10 =$ 74.113,90 €

Hipòtesis de 50% transcorregut: $74.113,90 \times 0,5 =$ **37.056,95 €**

9.2.- Valoració total del trasllat i construccions

En aquest apartat es realitza un a sumatori de totes les partides anteriorment citades per tal d'obtenir el valor final de indemnització del trasllat de la indústria.

Concepte	Valor
Trasllat elements recuperables	10.293,75 €
Instal·lacions no recuperables	10.500,00 €
Condicionament nou emplaçament	25.000,00 €
Pèrdues per inactivitat temporal	0,00 €
Personal	0,00 €
Duplicitat subministraments	1.250,00 €
Despeses administratives	18.375,00 €
Dret arrendatíci	37.056,95 €
Total import indemnitzacions	102.475,70 €

10.- Valor de trasllat

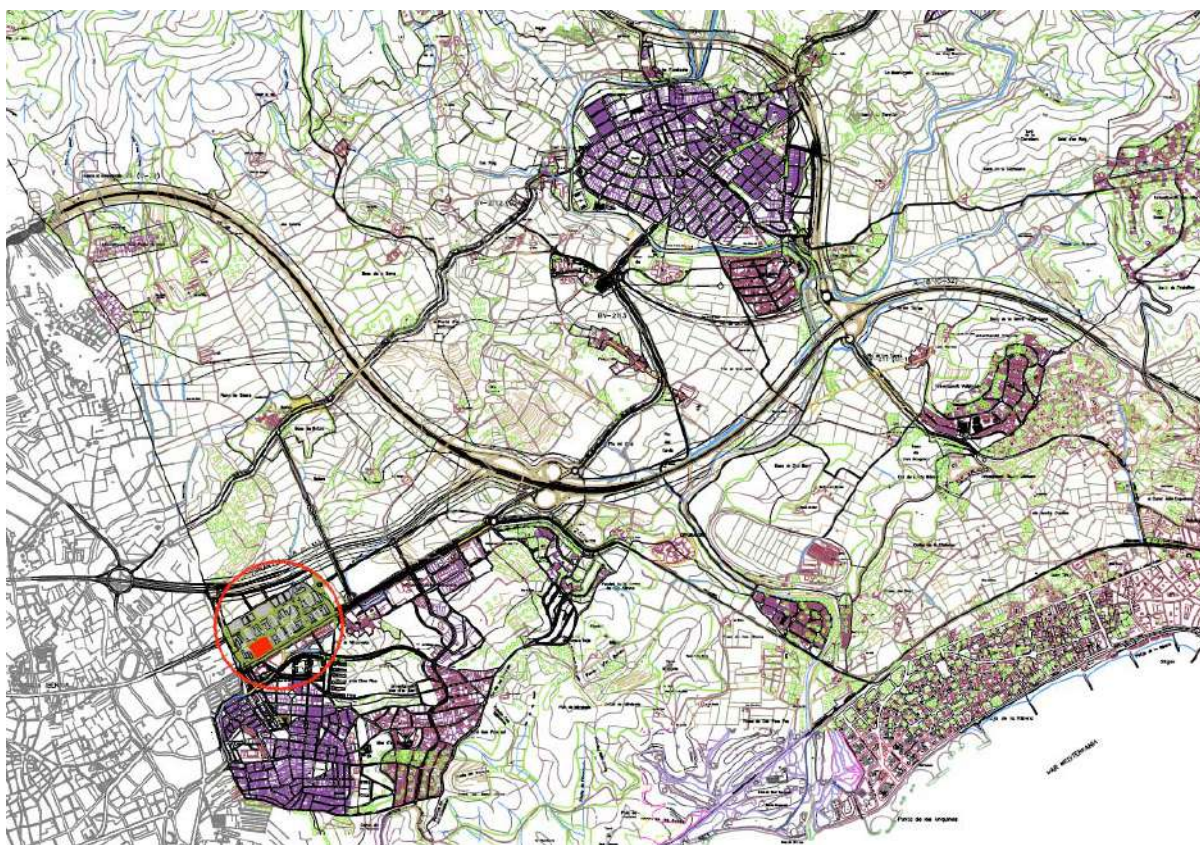
Atenent a tots els conceptes descrits anteriorment podem dir que el valor del trasllat de l'activitat descrita és de **102.475,70 (Cent dos mil quatre-cents setanta-cinc euros i setanta cèntims)**.

I perquè així consti a tots els efectes legals oportuns, ho signo a Terrassa a 9 d'abril de 2024.

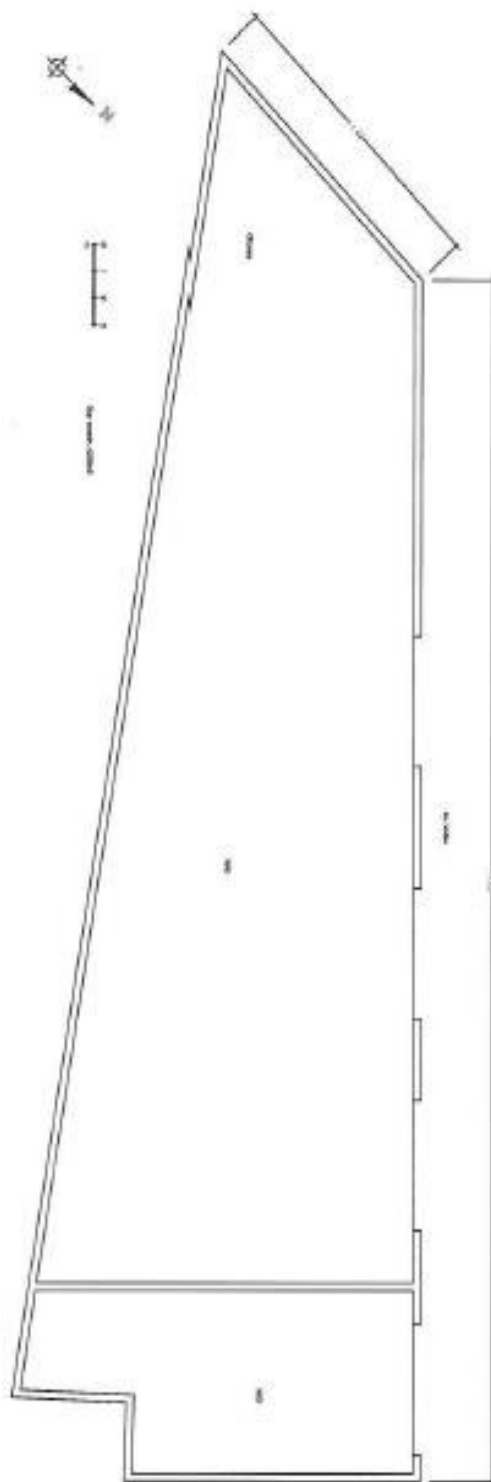
Oriol Carné Serrat
Arquitecte tècnic

11.- Annexes

Emplaçament



Croquis de l'immoble



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

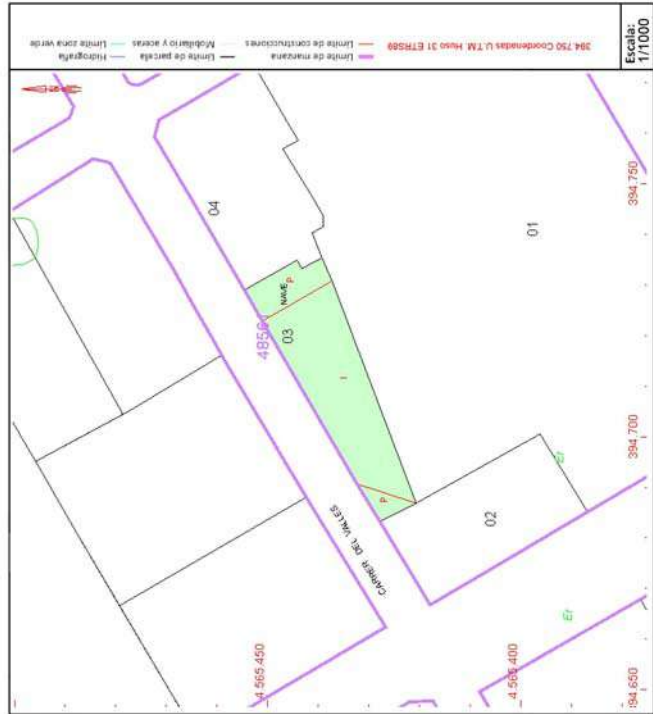
Referencia catastral: 4856103CF9645N0001KS

PARCELA

Superficie gráfica: 657 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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

Martes, 9 de Abril de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL NUM 701 IND VILANOVETA 5 parcela 5

08812 SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]

Clase: URBANO

Use principal: Industrial

Superficie construida: 636 m2

Año construcción: 1978

Construcción

Documentació Lloguer

VILANOVA PROFESSIONALS, S.L.
ESCODA, 8 5-2
08800 VILANOVA I LA GELTRU
BARCELONA

FECHA FACTURA: 01/03/2024
NÚMERO FACTURA: 2024/D003

CLIENTE: R.O.V.I.R.A. GARRAF, S.A.
P.I.Vilanoveta c/.Valles s/n
08812 SANT PERE DE RIBES
BARCELONA
N.I.F.: A58882796

CONCEPTOS	IMPORTES
Alquiler Nave c/. Valles s/n poligono Vilanoveta	1.560,00

TOTAL IMPORTES:	1.560,00
I.V.A. 21 %:	327,60
I.R.P.F. (19 %):	-296,40


VILANOVA PROFESSIONAL, S. L.

TOTAL FACTURA: 1.591,20

VILANOVA PROFESSIONALS, S.L. - C.I.F. B 60353976

Documentació Registral

http://www.registradorsa.org Información Registral





Este hecho digital -código de barras- garantiza la integridad de esta información, que puede ser consultada en los servicios online del Colegio de Registradores de Cataluña.

Código de Identificación de la Entrada: 08107600082714

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITIOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Sitges a VEINTIDOS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE.

finca de Sant Pere De Ribes n°: 18559
(Idufir: 08107600082714)

DESCRIPCIÓN

URBANA: solar, sita en SANT PERE DE RIBES, PARAJE POLIGONO INDUSTRIAL VILANOVA. Uso industrial. SUPERFICIE del terreno: seiscientos sesenta y dos metros, treinta y siete decímetros cuadrados. linderos: frente, Norte, con calle N; fondo, Sur, con finca registral n° 18.557; derecha, Este, con finca registral n° 18.560; izquierda, Oeste, finca registral n° 18.558. Solar n° CINCO.-Compuesta de dos naves industriales: una de planta baja ocupando una superficie edificada de quinientos veinticinco metros cincuenta decímetros cuadrados, y la otra de una sola planta sin distribuir, se cubre por tejado de fibrocemento, con una superficie construida de ciento once metros cuadrados. Calificación urbanística: suelo industrial. Sector de ejecución número TRES

TITULARIDAD

LA ENTIDAD VILANOVA PROFESIONALES SL en cuanto a OCHENTA Y CINCO ENTEROS NOVENTA Y CUATRO CENTESIMAS POR CIENTO DEL PLENO DOMINIO.
- Adquirida por REPARCELACION mediante mandamiento administrativo otorgado en SANT PERE DE RIBES el 20 de Octubre de 1.998 por AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.
- Inscripción: 1ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 293 de fecha 13/03/1999.

LA ENTIDAD VILANOVA PROFESIONALES SL en cuanto a CATORCE ENTEROS SEIS CENTESIMAS POR CIENTO DEL PLENO DOMINIO.
- Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en VILANOVA I LA GELTRÚ el 22 de Julio de 2.000 ante su Notario DON FRANCISCO ARIAS OMBRES.
- Inscripción: 2ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 293 de fecha 09/03/2000.

CARGAS

Por Procedencia De La Finca N°: 3/1770 Asiento: 8 Tomo: 1439 Libro: 293 Folio: 169 Fecha: 24/05/1996: Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen del indicado asiento.

Por Procedencia De La Finca N°: 3/4155 Asiento: 4 Tomo: 1439 Libro: 293 Folio: 166 Fecha: 24/05/1996: Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen del indicado asiento.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 1.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 2.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

FIN DE LA NOTA SIMPLE

pág. 2

Documentació Urbanística



Fotografies







ANNEX-8 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

ANNEX-8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

FINQUES EDIFICABLES

FINCA RESULTANT F-1

DESCRIPCIÓ:

"Urbana. Finca assenyalada de F-1 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta", situada al terme municipal de Sant Pere de Ribes; de figura rectangular segons la configuració i límits que consten als plànols del projecte i de cinc-cents noranta-cinc metres quadrats amb cinquanta-nou decímetres quadrats (595,59 m²) de superfície. Afronta: al Nord, amb la finca resultant F-4, adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí de parcs i jardins públics; al Sud, amb la Rambla del Garraf mitjançant la finca resultant F-5 adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí d'itinerari de vianants i sistema viari, en ampliació de la mateixa; a l'Est, amb la finca resultant F-4, adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí de parcs i jardins públics; i a l'Oest, amb el carrer de la Segarra".

UTM:

0	394694.33	4565400.59	2	394702.47	4565357.80	3	394715.00	4565365.10	4	394694.33	4565400.59
1	394681.80	4565393.29									

VALOR:

1.370.774,36 €

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

De volumetria definida o específica en reconversió d'ús (clau R-2.1) segons les determinacions del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 (PAU-2) del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta" (PMU-6).

Té un sostre màxim edificable, sobre rasant, de 2.696,89 m² dels quals 544,25 m² es destinen a l'ús comercial i la resta a l'ús residencial d'habitatge, amb una capacitat de 22 habitatges, dels quals 12 són en règim general de protecció i la resta de renda lliure. L'aparcament d'aquesta finca es situa i vincula amb el de la finca adjudicada F-3.

TÍTOL I PROCEDÈNCIA:

Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta", al terme municipal de Sant Pere de Ribes, pel que fa als drets de Macabeu, SA; Vilanova Profesionales, SL, Dolores Company Garriga, Joan Masana Company i Maria Dolors Masana Company.

ANNEX-8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

Prové de l'aportació de les finques A-2 (13,99%), A-3 (39,78%) i A-4 (46,23%) de la relació de finques aportades.

DRETS ADJUDICATS I QUOTA DE PARTICIPACIÓ:

Li correspon un percentatge del 20,63% dels totals drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte.

La seva quota de participació en les despeses de la unitat reparcel·lable és del 21,26%.

ADJUDICATARI:

S'adjudica aquesta finca a:

- MACABEU, SA; pel que fa al 38,00% de la plena propietat.
- VILANOVA PROFESIONALES, SL; pel que fa al 38,60% de la plena propietat.
- DOLORES COMPANYY GARRIGA; pel que fa al 11,70% de la plena propietat.
- JOAN MASANA COMPANYY; pel que fa al 5,85% de la plena propietat.
- MARIA DOLORS MASANA COMPANYY; pel que fa al 5,85% de la plena propietat.

CÀRREGUES

De nova creació. Afecta:

- Al pagament del saldo de la liquidació definitiva del Projecte.
- Al pagament de 397.476,67 € en concepte de liquidació provisional.

D'acord amb l'article 160 LU i 19.4 NCLH, aquesta afectació no produirà efectes respecte a creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització de les obres d'urbanització, o per les d'edificació si, en aquest cas, l'obra urbanitzadora estés garantida en la seva totalitat.

De nova creació:

A l'efecte del compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic resultant del present projecte de reparcel·lació a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes que deriva de l'article 43 TRLU, i d'acord amb les regles contingudes en l'article 46.2c) TRLU, la present finca queda gravada amb l'obligació del seu titular d'entregar a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes un sostre construït útil de 395,67 m², destinat a habitatge de protecció oficial en règim general, equivalent a quatre habitatges en la Finca Resultant F-2, escala 2, pis 1^{er} (dues unitats) i 2ⁿ (dues unitats). El termini màxim d'entrega del sostre construït útil de 395,67 m², equivalent als quatre immobles destinats a habitatge de protecció oficial en règim general, serà de quatre anys a comptar de la data d'obtenció de la llicència per part del promotor, la qual haurà de ser sol·licitada en el termini màxim de dos anys a comptar de la inscripció del

ANNEX-8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

present projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat. L'incompliment dels terminis esmentats provocarà el dret de l'Ajuntament a cobrar la quantitat de 662.874,50 € en metàl·lic, incrementat amb els corresponents interessos, que haurà de ser satisfeta pel titular de la present finca resultant.

ANNEX-8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

FINCA RESULTANT F-2**DESCRIPCIÓ:**

"Urbana. Finca assenyalada de F-2 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta", situada al terme municipal de Sant Pere de Ribes; de figura rectangular segons la configuració i límits que consten als plànols del projecte i de quatre-cents cinquanta metres quadrats (450,00 m²) de superfície. Afronta: al Nord, amb el carrer del Vallès mitjançant la finca resultant F-5, adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí d'itinerari de vianants i sistema viari, en ampliació del mateix; al Sud, amb la finca resultant F-4 adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí de parcs i jardins públics; a l'Est, amb la finca resultant F-4, adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí de parcs i jardins públics; i a l'Oest, amb el carrer de la Segarra".

UTM:

0	394702.12	4565432.90	2	394675.76	4565403.66	3	394708.16	4565422.53	4	394702.12	4565432.90
1	394669.72	4565414.03									

VALOR:

788.591,88 €

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

De volumetria definida o específica en reconversió d'ús (clau R-2.2) segons les determinacions del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 (PAU-2) del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta" (PMU-6).

Té un sostre màxim edificable, sobre rasant, de 1.594,07 m² dels quals 407,05 m² es destinen a l'ús comercial i la resta a l'ús residencial d'habitatge, amb una capacitat de 12 habitatges, dels quals 6 són en règim general de protecció i la resta de renda lliure. L'aparcament d'aquesta finca es situa i es vincula amb el de la finca adjudicada F-3.

TÍTOL I PROCEDÈNCIA:

Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta", al terme municipal de Sant Pere de Ribes, pel que fa als drets de Macabeu, SA; Vilanova Profesionales, SL, Dolores Company Garriga, Joan Masana Company i Maria Dolors Masana Company.

Prové de l'aportació de les finques A-1 (61,66%) i A-2 (38,34%) de la relació de finques aportades.

DRETS ADJUDICATS I QUOTA DE PARTICIPACIÓ:

Li correspon un percentatge del 11,87% dels totals drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte.

La seva quota de participació en les despeses de la unitat reparcel·lable és del 9,17%.

ADJUDICATARI:

S'adjudica aquesta finca a:

- MACABEU, SA; pel que fa al 74,95% de la plena propietat.
- AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES; pel que fa al 25,05% de la plena propietat.

CÀRREGUES

De nova creació. Afecta:

- Al pagament del saldo de la liquidació definitiva del Projecte.
- Al pagament de 228.664,10 € en concepte de liquidació provisional.

D'acord amb l'article 160 LU i 19.4 NCLH, aquesta afectació no produirà efectes respecte a creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització de les obres d'urbanització, o per les d'edificació si, en aquest cas, l'obra urbanitzadora estés garantida en la seva totalitat.

De nova creació:

A l'efecte del compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic resultant del present projecte de reparcel·lació a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes que deriva de l'article 43 TRLU, i d'acord amb les regles contingudes en l'article 46.2c) TRLU, la present finca queda gravada amb l'obligació del seu titular d'entregar a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes un sostre construït útil de 395,67 m², destinat a habitatge de protecció oficial en règim general, equivalent a quatre habitatges en la Finca Resultant F-2, escala 2, pis 1^{er} (dues unitats) i 2ⁿ (dues unitats). El termini màxim d'entrega del sostre construït útil de 395,67 m², equivalent als quatre immobles destinats a habitatge de protecció oficial en règim general, serà de quatre anys a comptar de la data d'obtenció de la llicència per part del promotor, la qual haurà de ser sol·licitada en el termini màxim de dos anys a comptar de la inscripció del present projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat. L'incompliment dels terminis esmentats provocarà el dret de l'Ajuntament a cobrar la quantitat de 662.874,50 € en metàl·lic, incrementat amb els corresponents interessos, que haurà de ser satisfeta pel titular de la present finca resultant.

ANNEX-8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

FINCA RESULTANT F-3

DESCRIPCIÓ:

"Urbana. Finca assenyalada de F-1 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta", situada al terme municipal de Sant Pere de Ribes; de figura rectangular segons la configuració i límits que consten als plànols del projecte i de tres mil tres-cents divuit metres quadrats amb vuitanta-quatre decímetres quadrats (3.318,84 m²) de superfície. Afronta: al Nord, amb el carrer del Vallès mitjançant la finca resultant F-5, adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí d'itinerari de vianants i sistema viari, en ampliació del mateix; al Sud, amb la Rambla del Garraf mitjançant la finca resultant F-5 adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí d'itinerari de vianants i sistema viari, en ampliació de la mateixa; a l'Est, amb el carrer del Berguedà mitjançant la finca resultant F-5, adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí d'itinerari de vianants i sistema viari, en ampliació del mateix; i a l'Oest, amb la finca resultant F-4, adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí de parcs i jardins públics".

UTM:

0	394759.15	4565466.12	2	394747.84	4565384.22	3	394791.91	4565409.89	4	394759.15	4565466.12
1	394715.08	4565440.45									

VALOR:

4.485.618,93 €

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

De volumetria definida o específica en reconversió d'ús (clau R-2.3) segons les determinacions del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 (PAU-2) del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta" (PMU-6).

Té un sostre màxim edificable, sobre rasant, de 7.814,21 m² dels quals 1.449,25 m² es destinen a l'ús comercial i la resta a l'ús residencial d'habitatge, amb una capacitat de 66 habitatges, dels quals 2 són en règim general de protecció, 10 en règim de preu concertat i la resta de renda lliure.

Té un sostre màxim edificable, sota rasant, de 7.040,22 m² i capacitat per a 219 vehicles, en plantes soterrani 1ª i 2ª, amb destí d'aparcament de tot el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 (PAU-2) del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta" (PMU-6). L'aparcament d'aquesta finca conté i es vincula amb els de les finques adjudicadaes F-1 i F-2.

TÍTOL I PROCEDÈNCIA:

Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanova", al terme municipal de Sant Pere de Ribes, pel que fa als drets de Macabeu, SA.

Prové de l'aportació de la finca A-1 (100%) de la relació de finques aportades.

DRETS ADJUDICATS I QUOTA DE PARTICIPACIÓ:

Li correspon un percentatge del 67,50% dels totals drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte.

La seva quota de participació en les despeses de la unitat reparcel·lable és del 69,57%.

ADJUDICATARI:

S'adjudica la totalitat de la plena propietat d'aquesta finca (100%) a MACABEU, SA.

CÀRREGUES

De nova creació. Afecta:

- Al pagament del saldo de la liquidació definitiva del Projecte.
- Al pagament de 1.300.672,78 € en concepte de liquidació provisional.

D'acord amb l'article 160 LU i 19.4 NCLH, aquesta afectació no produirà efectes respecte a creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització de les obres d'urbanització, o per les d'edificació si, en aquest cas, l'obra urbanitzadora estés garantida en la seva totalitat.

De nova creació:

A l'efecte del compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic resultant del present projecte de reparcel·lació a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes que deriva de l'article 43 TRLU, i d'acord amb les regles contingudes en l'article 46.2c) TRLU, la present finca queda gravada amb l'obligació del seu titular d'entregar a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes un sostre construït útil de 395,67 m², destinat a habitatge de protecció oficial en règim general, equivalent a quatre habitatges en la Finca Resultant F-2, escala 2, pis 1^{er} (dues unitats) i 2ⁿ (dues unitats). El termini màxim d'entrega del sostre construït útil de 395,67 m², equivalent als quatre immobles destinats a habitatge de protecció oficial en règim general, serà de quatre anys a comptar de la data d'obtenció de la llicència per part del promotor, la qual haurà de ser sol·licitada en el termini màxim de dos anys a comptar de la inscripció del present projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat. L'incompliment dels terminis esmentats provocarà el dret de l'Ajuntament a cobrar la quantitat de 662.874,50 €

ANNEX-8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

en metàl·lic, incrementat amb els corresponents interessos, que haurà de ser satisfeta pel titular de la present finca resultant.

ANNEX-8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

SISTEMES PÚBLICS

FINCA RESULTANT F-4

DESCRIPCIÓ:

"Urbana. Finca assenyalada de F-4 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta", situada al terme municipal de Sant Pere de Ribes; de figura irregular segons la configuració i límits que consten als plànols del projecte i de dos mil tres-cents setanta metres quadrats amb vuitanta-cinc decímetres quadrats (2.370,85 m²) de superfície. Afronta: al Nord, amb el carrer del Vallès mitjançant la finca resultant F-5, adjudicada a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí d'itinerari de vianants i sistema viari, en ampliació del mateix, i amb la finca adjudicada F-2 a favor de Macabeu SA, Vilanova Profesionales SL, Dolores Company Garriga, Joan Masana Company i Maria Dolors Masana Company; al Sud, amb la Rambla del Garraf mitjançant la finca resultant F-5 adjudicada a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb destí d'itinerari de vianants i sistema viari, en ampliació de la mateixa, i amb la finca adjudicada F-1 a favor de Macabeu SA, Vilanova Profesionales SL, Dolores Company Garriga, Joan Masana Company i Maria Dolors Masana Company; a l'Est, amb la finca adjudicada F-3 a favor de Macabeu SA; i a l'Oest, amb la finca adjudicada F-2 a favor de Macabeu SA, Vilanova Profesionales SL, Dolores Company Garriga, Joan Masana Company i Maria Dolors Masana Company, el carrer de la Segarra, i la finca adjudicada F-1 a favor de Macabeu SA, Vilanova Profesionales SL, Dolores Company Garriga, Joan Masana Company i Maria Dolors Masana Company".

UTM:

0	394715.08	4565440.45	3	394675.76	4565403.66	5	394694.33	4565400.59	7	394747.84	4565384.22
1	394702.12	4565432.90	4	394681.80	4565393.29	6	394715.00	4565365.10	8	394715.08	4565440.45
2	394708.16	4565422.53									

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Parcs, jardins i places públiques (clau A-2) segons les determinacions del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 (PAU-2) del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta" (PMU-6).

TÍTOL:

És adjudicació originària de terrenys del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta", al terme municipal de Sant Pere de Ribes, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ANNEX-8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

Sant Pere de Ribes

novembre 2024

ADJUDICATARI

S'adjudica la totalitat de la plena propietat d'aquesta finca a l'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens.

ANNEX-8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES	
Sant Pere de Ribes	novembre 2024

FINCA RESULTANT F-5

DESCRIPCIÓ:

"Urbana. Finca assenyalada de F-5 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta", situada al terme municipal de Sant Pere de Ribes; de figura irregular segons la configuració i límits que consten als plànols del projecte i de mil tres-cents trenta-cinc metres quadrats amb noranta decímetres quadrats (1.335,90 m²) de superfície. Conformava la vialitat del sector en ampliació dels carrers existents: Rambla del Garraf (ampliació pel Nord), carrer del Berguedà (ampliació per l'Oest) i carrer del Vallès (ampliació pel Sud)".

UTM:

0	394759.28	4565471.98	4	394715.08	4565440.45	8	394715.00	4565365.10	11	394798.67	4565409.20
1	394667.20	4565418.35	5	394759.15	4565466.12	9	394702.47	4565357.80	12	394762.62	4565471.10
2	394669.72	4565414.03	6	394791.91	4565409.89	10	394704.48	4565354.34	13	394759.28	4565471.98
3	394702.12	4565432.90	7	394747.84	4565384.22						

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Viari i itinerari de vianants (claus A-5 i B-1) segons les determinacions del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 (PAU-2) del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta" (PMU-6).

TÍTOL:

És adjudicació originària de terrenys del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta", al terme municipal de Sant Pere de Ribes, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

ADJUDICATARI

S'adjudica la totalitat de la plena propietat d'aquesta finca a l'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens.

