

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 8.2.2 DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA DE RODA DE BERÀ EN LA UNITAT D'ACTUACIÓ
U.A 8-2 PER A LA SEVA DIVISIÓ EN DIFERENTS ÀMBITS DE SÒL URBÀ
CONSOLIDAT I DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT.**



Equip redactor:



1. INTRODUCCIÓ

- 1.1. ANTECEDENTS
- 1.2. OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
- 1.3. NORMATIVA APLICABLE I MARC LEGAL

2. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

- 2.1. ORDENACIÓ DEL POLÍGON QUE S'EXECUTA
- 2.2. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ: DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES

3. FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

- 3.1. EXCLUSIÓ D'UNA FINCA PER COMPLIMENT DE L'ARTICLE 134 DEL RLUC
- 3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 3.3. RELACIÓ DE PROPIETARIS
- 3.4. RELACIÓ D'INTERESSATS

4. EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

- 4.1. DESPESES D'EXECUCIÓ D'OBRA ANTERIORS AL PRESENT PROJECTE
- 4.2. DESPESES D'URBANITZACIÓ
- 4.3. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

5. PRECS REGISTRALS

6. CONSIDERACIONS FINALS

7. ANNEXOS

- 7.1. NOTES SIMPLS DE LES FINQUES DEL POLÍGON
- 7.2. PLÀNOL DE LA MPPMU NÚMERO 7- DELIMITACIÓ DELS ÀMBITS

1. INTRODUCCIÓ

1.1 ANTECEDENTS

Mitjançant acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de data 5 de juny de 1975 va ser aprovat definitivament el Pla Parcial de la finca "El Americano" de Roda de Berà. Posteriorment, en data 5 de febrer de 1986 van ser aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona les Normes Subsidiàries de Planejament de Roda de Berà, que van dividir l'àmbit del referit Pla Parcial en dues unitats d'actuació en sòl urbà: La U.A 8-1 Eixample residencial Sud (Polígon 1) i la U.A 8-2 Eixample residencial nord (Polígon 2).

Per a l'àmbit identificat com a U.A 8-2 Eixample residencial nord (Polígon 2), s'establia com a sistema d'actuació el de compensació bàsica, motiu pel qual, en data 18 d'octubre de 1990 més del 60% de la propietat inclosa en mateix va constituir la Junta de Compensació del Eixample Residencial Polígon 2.

La referida Junta de Compensació va efectuar diverses actuacions, i entre elles les més importants van ser la parcel·lació de l'àmbit, l'alta cadastral de les parcel·les individuals, i la cessió a l'Ajuntament de Roda de Berà dels sòls destinats a sistemes urbanístics locals (equipaments, vials, i espais lliures).

En data 25 de gener de 1995 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va aprovar definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Roda de Berà, acord que va ser publicat al DOGC núm. 2154 de data 15 de gener de 1996. El PGOU (actualment vigent) va obviar la unitat d'actuació U.A 8.1, per quant en la data de la seva aprovació la referida U.A ja havia fet efectiu tot el procés de gestió urbanística i havia executat les corresponents obres d'urbanització. Ara bé, el referit instrument de planejament general va mantenir la unitat d'actuació en sòl urbà U-A 8-2 (Polígon 2) en el que només s'havia urbanitzat un carrer.

L'any 2001 l'Ajuntament de Roda de Berà va iniciar l'expedient per al canvi de sistema d'actuació de la referida unitat d'actuació de compensació a cooperació, fet que va propiciar que l'any 2005 la Corporació Local prengués la iniciativa de promoure i tramitar el *Projecte de reposició i acabament dels serveis urbanístics de l'Eixample Residencial*. Juntament amb aquest, es va tramitar un expedient per al repartiment de quotes urbanístiques que finalment no es van arribar a liquidar.

L'any 2006 es va dur a terme l'execució de part de les obres d'urbanització previstes en el referit projecte, i concretament les de clavegueram i pluvials.

La situació actual de la unitat d'actuació en sòl urbà U-A 8-2 (Polígon 2) és totalment heterogènia, motiu pel qual l'Ajuntament ha tramitat una modificació del PGOU, que ha estat aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 16 de gener de 2018 (acord publicat al DOGC de data 29 de juny del 2017), a l'objecte de dividir la UA 8-2 (Polígon 2) en quatre nous àmbits atenent al nivell d'urbanització i mancances de serveis de cada un d'ells.

Així, la Modificació Puntual del PGOU de Roda de Berà en l'àmbit de la UA 8-2, divideix la referida Unitat d'actuació en els següents àmbits d'actuació:

- **L'Àmbit 1:** El constitueixen el conjunt de parcel·les amb front al C/ Pedrera, que està pavimentat, amb alineacions i rasants definides i disposa dels serveis urbanístics bàsics, amb alguns dèficits. L'edificació està consolidada quasi en la seva totalitat i es classifica com a sòl urbà consolidat, amb les claus 3c i 3d.
- **L'Àmbit 2:** És la zona ubicada en l'entorn del tram sud del carrer Antoni Gaudí, que no està pavimentat i no disposa dels serveis urbanístics bàsics o bé es troben en un estat de conservació i funcionament deficients. L'edificació està altament consolidada, i com

que les cessions ja han estat efectuades, es classifica com a sòl urbà consolidat i s'inclou en el Polígon d'Actuació Urbanística PAU 8-2.1 per tal de completar la urbanització.

- **L'Àmbit 3:** Es tracta de la zona compresa en l'entorn dels carrers Meritxell JS Bach, i Goya, que no estan pavimentats i no disposen dels serveis urbanístics bàsics o bé es troben en un estat de conservació i funcionament deficients. L'edificació està altament consolidada, i com que les cessions ja han estat efectuades, es classifica com a sòl urbà consolidat i s'inclou en el Polígon d'Actuació Urbanística PAU 8-2.2 per tal de completar la urbanització.
- **L'Àmbit 4:** Comprèn les finques ubicades en el tram nord del carrer Gaudí, que no està pavimentat, no té pràcticament serveis urbanístics i resta gairebé sense edificar. Aquest àmbit es classifica com a sòl urbà no consolidat a desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana.

El present Projecte de reparcel·lació desenvolupa **el Polígon d'Actuació Urbanística PAU 8-2.2 (l'àmbit 3 referenciat)** de la Modificació Puntual del PGOU de Roda de Berà en l'àmbit de la UA 8-2 amb els objectius que tot seguit s'exposaran.

1.2 OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PGOU va determinar el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Aquest sistema suposa, d'acord amb l'article 180 (i següents) del TRLUC, que correspon a l'administració actuant la formulació del projecte de reparcel·lació, així com l'execució de la urbanització, tot plegat a càrrec de les persones propietàries.

L'objecte del present projecte de reparcel·lació econòmica és -exclusivament- el de distribuir entre els propietaris els costos de consolidar i completar la urbanització i els serveis necessaris en a zona, d'acord amb el Projecte d'Urbanització elaborat a tal efecte, sense que existeixi cap redistribució material dels terrenys.

L'article 165 del Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme regula aquest tipus de reparcel·lació exposant el següent:

"Article 165. Reparcel·lació econòmica

165.2 La reparcel·lació econòmica també s'aplica en el cas de polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'objecte de l'execució d'obres d'urbanització o reurbanització.

165.4 La documentació del projecte s'ha d'adequar a les especificitats concurrents, de tal manera que la proposta d'adjudicació es pot limitar a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta. En qualsevol cas, cal incorporar el compte de liquidació provisional, en el que s'han d'incloure les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre els afectats i les càrregues d'urbanització que els corresponguin, als efectes del que estableix l'article 121.b) de la Llei d'urbanisme.

165.7. La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita l'accés de la reparcel·lació econòmica al Registre de la propietat, als efectes de fer constar l'afectació de les finques al saldo del compte de liquidació provisional."

La distribució dels costos d'urbanització s'efectua conforme als drets de cada propietari, els quals en un àmbit amb aprofitament homogeni com aquest es determinen segons la superfície real de cada finca.

Així, es tracta d'una reparcel·lació amb un objecte molt limitat, al tractar-se de sòl urbà consolidat, on no és necessària la cessió de sistemes ni d'aprofitament mig a l'administració, i en que no s'altera la titularitat ni la descripció de les finques actuals.

Com s'ha exposat, l'objecte de la present reparcel·lació és distribuir de forma equitativa entre tots els propietaris inclosos en l'àmbit els costos derivats de l'execució de les obres previstes en el corresponent projecte d'urbanització.

1.3. NORMATIVA APLICABLE I MARC LEGAL

Aquest Projecte de Reparcel·lació desenvolupa les determinació de la Modificació Puntual del PGOU de Roda de Berà en l'àmbit de la UA 8-2, el qual fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 16 de gener de 2018, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 7594 de data 9 d'abril de 2018.

La normativa aplicable que s'haurà de tenir en compte és la que es relaciona seguidament:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les Normes complementàries al reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la Llei Hipotecària i el seu Reglament, aprovat mitjançant Decret de 14 de febrer de 1947.
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de sòl Estatal.

A més es complirà amb la resta de legislació sectorial vigent que sigui d'aplicació.

2. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

2.1 ORDENACIÓ DEL POLÍGON QUE S'EXECUTA

La Modificació Puntual del PGOU de Roda de Berà en l'àmbit de la UA 8-2 qualifica l'Àmbit del PAU 8-2.2 amb les Claus 3c (unifamiliar aïllada) l'ordenació de la qual és la següent:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	Clau 3c
SUP. MÍNIMA DE LA PARCEL·LA	400m ²
EDIFICABILITAT	0'50
DENSITAT	1
FAÇANA MÍNIMA DE LA PARCEL·LA	16 m
TIPUS D'ORDENACIÓ	UNIFAMILIAR AÏLLADA
SEPARACIÓ MÍN. VIAL	4 m
SEPARACIÓ LATERAL	3 m
OCUPACIÓ MÀXIMA	30
ALÇADA MÀXIMA	6,50
NÚMERO DE PLANTES MÀXIM	PB +PP
SOSTRE MÀXIM	1.200M ² /ST
USOS ADMESOS	Habitatge unifamiliar (aïllat i en filera), residencial, oficines, sanitari, assistencial, recreatiu, esportiu, sociocultural, industrial (categoria 1), hotel·ler i restauració No s'admeten : habitatge plurifamiliar, magatzems, estacions de servei i garatges, industrials de 2ª i 3ª categoria.

2.2 DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ

L'àmbit del PAU 8-2.2 comprèn l'entorn dels carrers Meritxell, J.S Bach i Goya, situat en l'extrem sud-est de l'antiga UA 8-2. Es tracta d'una zona amb un nivell d'urbanització mitjà en el que s'han obert els carrers i aquests disposen d'alguns dels serveis i infraestructures bàsiques, però els hi manca part de les voreres i la delimitació d'algunes alineacions i rasants. El grau de consolidació de les edificacions és mitjà-baix, doncs encara hi ha nombroses parcel·les per edificar.

El PAU 8-2.2 té una superfície total de de **26.593 m²**.

3. FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

3.1 EXCLUSIÓ D'UNA FINCA PER COMPLIMENT DE L'ARTICLE 134 DEL RLUC

El present projecte de reparcel·lació gestiona el sòl comprès dins l'àmbit del Polígon d'Actuació definit anteriorment el qual comprèn un total de 34 finques aportades.

Una de les referenciades 34 finques, i concretament la **finca registral 4313, ubicada en el Carrer Goya, núm. 16 amb referència cadastral 1516538CF7611S0001ZI i propietat de Eduardo Terron Rabasco, Elvira Arranz Sanz**, ha de ser exclosa de la present reparcel·lació en compliment del que disposa l'article 134 RLUC:

Article 134

Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació

134.1 L'àmbit de la reparcel·lació és el del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb el que preveu l'article 112 de la Llei d'urbanisme, i les finques que el comprenen no en poden ser excloses, llevat dels supòsits que preveu l'apartat 2 d'aquest article.

134.2 L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ha d'ajustar al que disposen les regles següents:

a) Les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució poden ser justificadament excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris a que fa referència l'apartat 2.b) de l'article 133 d'aquest Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.

(...)

La finca registral 4323 referenciada disposa de tots els serveis urbanístics dels quals l'hauria de dotar la nova obra urbanitzadora, motiu pel qual no rebria cap benefici de les esmentades obres.

La seva exclusió de la present reparcel·lació és doncs necessària per no ocasionar un enriquiment injust de la resta de propietaris de l'àmbit en detriment dels Srs. Eduardo Terrón i Elvira Arranz, que haurien de fer-se càrrec del pagament d'unes obres que no els suposen cap millora.

Per tot l'anterior, malgrat la finca amb referència cadastral 1516538CF7611S0001ZI està inclosa dins de l'àmbit d'actuació del present projecte delimitat pel planejament, la dita parcel·la ha de ser exclosa del mateix per ser un dels supòsits regulats en l'article transcrit, per quant suposaria un desequilibri del principi d'equidistribució dels beneficis i les càrregues del planejament.

3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb l'exposat en l'anterior apartat, queden incloses dins el present projecte de reparcel·lació un total de 33 finques aportades, les quals queden registrament identificades en el següent quadre:

PROPIETARIS INCLOSOS DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE						
PARCEL·LA	FINCA REGISTRAL	PROPIETARI	REF. CADASTRAL	SUP. CADASTRAL	COEFICIENT PARTICIPACIÓ (%)	SUP REGISTRAL
2	4204	Alfonso Gonzalez Sanchez, Antonia Segovia Moro	1516531CF7611S0001RI	403,00	1,90	428,08
3	7890	Pedro Jose Inchusta Sagardoy, Gabina Madera Liberal	1516529CF7611S0001DI	1.270,00	6,00	1.269,83
4	3766	Manuel Lopez Solis, Mercedes Hurtado Torrijos	1516517CF7611S0001QI	613,00	2,89	613,56
5	8615	Jose Gutierrez Garcia	1516528CF7611S0001RI	598,00	2,82	606,70
6	12896	Alain Molne Oviedo	1516527CF7611S0001KI	577,00	2,72	576,08
7	4576	John Mithell Anthony, Francesca alicia Yolanda Mitchell, Oliver Sebastian Vernon Mitchell	1516518CF7611S0001PI	454,00	2,14	435,16
8A	10987	Crisantos Cerrillo de la Fuente, Olga Parreño Moral (50%)	1516525CF7611S0001MI	1.213,00	2,86	
8B	10989	Miguel Jane Queral, Emilia Mondelo Diaz (50%)	1516525CF7611S0002QO		2,86	
9	3956	Marcelino Hortelano Lopez	1516519CF7611S0001LI	487,00	2,30	525,94
10	9460	Ramon Blasco Turs, Ana Hidalgo Hidalgo	1516520CF7611S0001QI	458,00	2,16	475,00
11	9462	Angels Blasco Tus, Florencia Nieto Lopez	1516521CF7611S0001PI	459,00	2,17	472,00
12	3938	Mª del Carmen Hortelano Lopez	1516522CF7611S0001LI	418,00	1,97	426,30
13	11528	Construcciones Rentero SL	1516523CF7611S0001TI	423,00	2,00	400,00
14	4247	Jorge Horcajada Lopez	1516505CF7611S0001SI	502,00	2,37	543,45
15	11530	Construcciones Rentero SL	1516506CF7611S0001ZI	428,00	2,02	411,00
16	3936	Rafael Hortelano Araque	1516507CF7611S0001UI	425,00	2,01	417,31
17	7515	Global Cosmos SLU	1516508CF7611S0001HI	449,00	2,12	452,00
18	9452	Armando Trojman Tapiero, M Elvira Gea Rodriguez	1516509CF7611S0001WI	452,00	2,13	410,79
19	4078	Francisco Martinez Domingo, çaida Martinez Miro, Joel Martinez Miro	1516510CF7611S0001UI	476,00	2,25	502,11
20	3925	Mª Rosa Martin de Dios	1516511CF7611S0001HI	490,00	2,31	463,22
21	3473	Manuel Fernando Fdz Marques, Anabela Conceio Gonalves Marques	1516512CF7611S0001WI	534,00	2,52	534,00
22	8673	arrahona immo sl	1517919CF7611S0001JI	713,00	3,37	713,00
23	4436	Irene Jane March	1517920CF7611S0001XI	1.088,00	5,14	1.123,07
24A	13374	Robert Miralles Arevalo, Laura Calero Gonzalez	1517921CF7611S0001II	973,00	4,60	
24B	13376	Daniel Del Barco Gine, Elisa Ruiz Stier	1517921CF7611000200	973,00	4,60	
25	3969	Roberto Tornabell Carrio, Isabel Gonzalez Baniandres	1517922CF7611S0001JI	981,00	4,63	995,07
26	6648	Herederos de Ceferina Perez Cubero i Juan Terribas Alamego	1517923CF7611S0001EI	1.373,00	6,48	1.419,90
27	6119	Antonio Llamas Antem	1517924CF7611S0001SI	942,00	4,45	956,31
28	13128	Atecar Assessors SL	1517925CF7611S0001ZI	797,00	3,76	809,00
29A	11361	Artem Antonov (50%)	1517926CF7611S0001UI	896,00	2,12	
29B	11359	Fco-Xavier Busquets Gonzalez, Anna Mª Cabre Costafreda (50%)	1517926CF7611S0002IO		2,12	
30	No consta	Daniel Hortelano Lopez	1517927CF7611N0001HM	872,00	4,12	
31	No consta		1516539CF7611S0001UI	438,00	2,07	
TOTAL				21.175,00	100,00	

S'acompanyen, com a annex 2, les notes simples registrals de les finques referides incloses dins el polígon que es desenvolupa.

3.3 RELACIÓ DE PROPIETARIS

Havent-se identificat en l'anterior punt els propietaris de les diferents finques que integren el polígon d'actuació que es gestiona, i per tal de fer constar al projecte de Reparcel·lació les seves adreces a efectes de notificació, es relacionen les mateixes en el quadre següent:

PROPIETARIS I ADRECES PER NOTIFICACIONS				
Parcel·la	Finca registral	Propietari	Referència Cadastral	Adreces per a notificacions
2	4204	Alfonso Gonzalez Sanchez, Antonia Segovia Moro	1516531CF7611S0001RI	
3	7890	Pedro Jose Inchusta Sagardoy, Gabina Madera Liberal	1516529CF7611S0001DI	
4	3766	Manuel Lopez Solis, Mercedes Hurtado Torrijos	1516517CF7611S0001QI	
5	8615	Jose Gutierrez Garcia	1516528CF7611S0001RI	
6	12896	Alain Molne Oviedo	1516527CF7611S0001KI	
7	4576	John Mithell Anthony, Francesca alicia Yolanda Mitchell, Oliver Sebastian Vernon Mitchell	1516518CF7611S0001PI	
8A	10987	Crisantos Cerrillo de la Fuente, Olga Parreño Moral (50%)	1516525CF7611S0001MI	
8B	10989	Miguel Jane Queralt, Emilia Mondelo Diaz (50%)	1516525CF7611S0002QO	
9	3956	Marcelino Hortelano Lopez	1516519CF7611S0001LI	
10	9460	Ramon Blasco Turs, Ana Hidalgo Hidalgo	1516520CF7611S0001QI	
11	9462	Angels Blasco Tus, Florencia Nieto Lopez	1516521CF7611S0001PI	
12	3938	Mª del Carmen Hortelano Lopez	1516522CF7611S0001LI	
13	11528	Construcciones Rentero SL	1516523CF7611S0001TI	
14	4247	Jorge Horcajada Lopez	1516505CF7611S0001SI	
15	11530	Construcciones Rentero SL	1516506CF7611S0001ZI	
16	3936	Rafael Hortelano Araque	1516507CF7611S0001UI	
17	7515	Global Cosmos SLU	1516508CF7611S0001HI	
18	9452	Armando Trojman Tapiero, M Elvira Gea Rodriguez	1516509CF7611S0001WI	
19	4078	Francisco Martinez Domingo, çaida Martinez Miro, Joel Martinez Miro	1516510CF7611S0001UI	
20	3925	Mª Rosa Martin de Dios	1516511CF7611S0001HI	
21	3473	Manuel Fernando Fdz Marques, Anabela Conceio Gonçalves Marques	1516512CF7611S0001WI	
22	8673	arrahona immo sl	1517919CF7611S0001JI	
23	4436	Irene Jane March	1517920CF7611S0001XI	
24A	13374	Robert Miralles Arevalo, Laura Calero Gonzalez	1517921CF7611S0001II	
24B	13376	Daniel Del Barco Gine, Elisa Ruiz Stier	1517921CF76110002OO	
25	3969	Roberto Tornabell Carrio, Isabel Gonzalez Baniandres	1517922CF7611S0001JI	
26	6648	Herederos de Ceferina Perez Cubero i Juan Terribas Alamego	1517923CF7611S0001EI	
27	6119	Antonio Llamas Antem	1517924CF7611S0001SI	
28	13128	Atecar Assessors SL	1517925CF7611S0001ZI	
29A	11361	Artem Antonov (50%)	1517926CF7611S0001UI	
29B	11359	Fco-Xavier Busquets Gonzalez, Anna Mª Cabre Costafreda (50%)	1517926CF7611S0002IO	
30	No consta	Daniel Hortelano Lopez	1517927CF7611N0001HM	
31	No consta	No consta	1516539CF7611S0001UI	

3.4 RELACIÓ D'INTERESSATS

En el present projecte de reparcel·lació s'han de fer constar com a interessats tots aquells titulars d'un dret de propietat o de qualsevol altre dret de transcendència real sobre les finques incloses en l'àmbit de la reparcel·lació.

Son interessats en el present projecte de reparcel·lació:

1.- BANCO SANTANDER SA, com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 4313 corresponent a la finca aportada 1 del present projecte.

Adreça: Paseo de Pereda 9-12, Santander (39004)

2.- CAIXABANK SA (abans **CAIXA D'ESTALVIS PENSIONS BARCELONA, BARCLAYS BANK SA, CAJA DE AHORROS MONTE PIEDAD BARCELONA i d'altres**)

- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 4204 corresponent a la finca aportada 2 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 10989, corresponent a la finca aportada 8.B del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 4247, corresponent a la finca aportada 14 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 7515, corresponent a la finca aportada 17 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 3925, corresponent a la finca aportada 20 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 6119, corresponent a la finca aportada 27 del present projecte

Adreça: C/ Pintor Sorolla, 2-4, Valencia (46002)

3.- BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA,

- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 3766 corresponent a la finca aportada 4 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 10987, corresponent a la finca aportada 8.A del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 8673, corresponent a la finca aportada 22 del present projecte
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 11361, corresponent a la finca aportada 29.A del present projecte
-

Adreça: Plaça San Nicolàs 4, Bilbao (45005)

4.-CREDIT ANDORRÀ, SA, com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 12896 corresponent a la finca aportada 6 del present projecte.

Adreça: C/ Agustin de Foxa, 29-6, Madrid (28036)

5.- BANC SABADELL SA (abans **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO i altres**)

- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 4576 corresponent a la finca aportada 7 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 3938, corresponent a la finca aportada 12 del present projecte.

Adreça: Avinguda Òscar Pla, 37, Alacant (03007)

6.- ALFONSO GONZALEZ SANCHEZ i ANTONIA SEGOVIA MORO

- Com a titulars del dret de Vol de la finca registral 10987, corresponent a la finca aportada 8.A del present projecte.
- Com a titulars del dret de Vol de la finca registral 10989, corresponent a la finca aportada 8.çb del present projecte.

Adreça: No consta

7.- DEUTSCHE BANK SA, com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 9462, corresponent a la finca aportada 11 del present projecte.

Adreça: Paseo de la Castellana 18, Madrid (28046)

8.- ARC SA

- Com a titular de la condició resolutòria de la finca registral 3936, corresponent a la finca aportada 16 del present projecte.
- Com a titular de la condició resolutòria de la finca registral 4078, corresponent a la finca aportada 19 del present projecte.

Adreça: No consta

9.- BANKIA, SA (abans **CAIXA ESTALVIS LAIETANA, entre d'altres**) com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 4436, corresponent a la finca aportada 23 del present projecte.

Adreça: C/ Pintor Sorolla 8, Valencia (46002)

10.-BANKINTER SA

- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 13374, corresponent a la finca aportada 24.A del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 13376, corresponent a la finca aportada 24.B del present projecte.
-

Adreça: Paseo de la Castellana 29, Madrid (28046)

11.- CEFERINA PEREZ CUBERO com a titular del Dret d'ús que grava la finca registral 6648, corresponent amb la finca aportada 26

Adreça: C/ Meritxell 30, Roda de Berà (43883)

4.- EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

4.1 DESPESES D'EXECUCIÓ D'OBRA ANTERIORS AL PRESENT PROJECTE

Tal i com s'ha exposat en els antecedents del present projecte, l'àmbit de la U.A 2 ha estat caracteritzat al llarg d'aquests darrers 30 anys per un procés d'urbanització deficient i desordenat, on s'han anat executant algunes obres mínimes i insuficients que han donat com a resultat el seu estat actual de precarietat.

L'estat actual de les referides obres que han estat executades per alguns dels propietaris inclosos en aquest àmbit i que actualment donen servei a les finques existents, està recollit en l'apartat 1.3 del projecte d'urbanització de "descripció de l'emplaçament i estat actual".

El present projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte els diferents pagaments realitzats pels propietaris de l'àmbit reparcel·lable al llarg del procés de consolidació de la urbanització, que han suposat una execució avançada de les obres d'urbanització.

Les despeses d'execució d'obra anteriors al present projecte de reparcel·lació no poden ser repercutides a la totalitat de la comunitat reparcel·latòria a no ser que les mateixes siguin aprofitables i suposin un estalvi respecte les futures despeses d'urbanització d'aquest Polígon.

Les obres o instal·lacions executades amb anterioritat a aquest projecte que siguin aprofitables i suposin una rebaixa en les despeses de la urbanització actual, suposaran haver de revertir el seu valor a favor de la persona o titular que hagués assumit la despesa concreta.

El grau d'aprofitament d'aquestes obres executades anteriorment, només podrà ser valorat en el moment en que s'iniciï l'execució de les noves obres d'urbanització, motiu pel qual, tal i com disposa l'apartat 1.5.1 del Projecte d'Urbanització, el contractista haurà d'efectuar, prèviament a l'inici de les obres, un catàleg de serveis instal·lats en cada parcel·la, especificant el seu estat físic i grau d'adequació a la normativa vigent, i conjuntament amb la Direcció Facultativa de les obres, recollirà quines parcel·les han de suportar cada despesa.

És per això, que el Compte de Liquidació Provisional de la reparcel·lació no contemplarà les despeses d'execució d'obra anteriors al present projecte que hauran de ser compensades als propietaris que les van executar, sinó que serà en el compte de liquidació definitiu, un cop hagin finalitzat les obres d'urbanització i comptabilitzat l'estalvi que hagi suposat l'obra anterior, on es contemplaran les referides compensacions.

4.2 DESPESES D'URBANITZACIÓ

L'article 120.1 del TRLU estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries. Els costos imputables al sector queden distribuïts de la següent manera:

1.- Obres d'urbanització: Inclou totes les obres a executar segons el projecte d'urbanització de la UA 2 del Polígon 8.2.

De conformitat al detall del pressupost contingut en el Projecte d'Urbanització de l'àmbit, el cost total de la urbanització ascendeix a la quantitat de **451.281,87€**:

PRESSUPOST OBRES URBANITZACIÓ UA 2	
CONCEPTE	IMPORT (€)
Total execució material	379.228,46
13% de despeses generals	49.299,70
6% benefici industrial	22.753,71
TOTAL PRESSUPOST	451.281,87

2.- Despeses de gestió, honoraris i similars: Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió tècnica de les obres d'urbanització (i altres despeses d'administració i gestió com la inscripció en el registre de la propietat, taxes, i altres, que s'han calculat per un import de 38.009€, i queden distribuïts de la següent manera:

DESPESES DE GESTIÓ I HONARIS UA2	
CONCEPTE	IMPORT (€)
Honoraris tècnics (redacció projecte, coordinació obra i coord. Seguretat i salut)	23.059,00
Honoraris Jurídics	8.700,00
Registre, taxes i altres	10.000,00
TOTAL PRESSUPOST	41.759,00

El total de costos imputables al Sector queden reflectits en el següent quadre:

TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ UA2	
CONCEPTE	IMPORT (€)
OBRES URBANITZACIÓ	451.281,87
DESPESES DE GESTIÓ	41.759,00
TOTAL PRESSUPOST	493.040,87

Segons disposa l'article 154 del Decret 305/2006, les finques resultants quedaran afectades amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del Projecte, així com de l'import de la quota que correspongui del compte de liquidació definitiva.

Així doncs, el total del pressupost general és de 493.040,87€, corresponent a la suma de les partides mencionades.

Tots els imports referenciats són sense IVA. La quantitat a repercutir als propietaris se li haurà d'incloure l'IVA al tipus vigent en aquell moment.

4.3 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El Compte de Liquidació Provisional determina les quantitats econòmiques que correspon atribuir a cada adjudicatari d'acord amb el principi d'equidistribució dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística. L'establert en aquest CLP tenen caràcter provisional fins que no s'aprovi la liquidació definitiva.

D'acord amb el pressupost previst pel cost de les obres d'urbanització, es procedeix a repartir la quantitat de la suma del total de les referides despeses, que és de 493.040,87€, entre els propietaris de les diferents finques que conformen el polígon d'actuació.

QUADRE DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL							
Parcel·la	Finca Registral	Propietari	Superfície cadastral	Coefficient participació %	Repartiment despesa d'urbanització	IVA (21%)	Total despesa d'urbanització (IVA inclòs)
2	4204	Alfonso Gonzalez Sanchez, Antonia Segovia Moro	403,00	1,90	9.383,49	1.970,53	11.354,03
3	7890	Pedro Jose Inchusta Sagardoy, Gabina Madera Liberal	1.270,00	6,00	29.570,81	6.209,87	35.780,68
4	3766	Manuel Lopez Solis, Mercedes Hurtado Torrijos	613,00	2,89	14.273,15	2.997,36	17.270,52
5	8615	Jose Gutierrez Garcia	598,00	2,82	13.923,89	2.924,02	16.847,91
6	12896	Alain Molne Oviedo	577,00	2,72	13.434,93	2.821,33	16.256,26
7	4576	John Mithell Anthony, Francesca alicia Yolanda Mitchell, Oliver Sebastian Vernon Mitchell	454,00	2,14	10.570,98	2.219,91	12.790,89
8A	10987	Crisantos Cerrillo de la Fuente, Olga Parreño Moral (50%)	1.213,00	2,86	14.121,81	2.965,58	17.087,39
8B	10989	Miguel Jane Queral, Emilia Mondelo Diaz (50%)		2,86	14.121,81	2.965,58	17.087,39
9	3956	Marcelino Hortelano Lopez	487,00	2,30	11.339,36	2.381,27	13.720,62
10	9460	Ramon Blasco Turs, Ana Hidalgo Hidalgo	458,00	2,16	10.664,12	2.239,46	12.903,58
11	9462	Angels Blasco Tus, Florencia Nieto Lopez	459,00	2,17	10.687,40	2.244,35	12.931,76
12	3938	Mª del Carmen Hortelano Lopez	418,00	1,97	9.732,75	2.043,88	11.776,63
13	11528	Construcciones Rentero SL	423,00	2,00	9.849,18	2.068,33	11.917,50
14	4247	Jorge Horcajada Lopez	502,00	2,37	11.688,62	2.454,61	14.143,23
15	11530	Construcciones Rentero SL	428,00	2,02	9.965,60	2.092,78	12.058,37
16	3936	Rafael Hortelano Araque	425,00	2,01	9.895,74	2.078,11	11.973,85
17	7515	Global Cosmos SLU	449,00	2,12	10.454,56	2.195,46	12.650,02
18	9452	Armando Trojman Tapiero, M Elvira Gea Rodriguez	452,00	2,13	10.524,41	2.210,13	12.734,54
19	4078	Francisco Martinez Domingo, çaida Martinez Miro, Joel Martinez Miro	476,00	2,25	11.083,23	2.327,48	13.410,71
20	3925	Mª Rosa Martin de Dios	490,00	2,31	11.409,21	2.395,93	13.805,14
21	3473	Manuel Fernando Fdz Marques, Anabela Conceio Gonalves Marques	534,00	2,52	12.433,71	2.611,08	15.044,79
22	8673	arrahona immo sl	713,00	3,37	16.601,57	3.486,33	20.087,89
23	4436	Irene Jane March	1.088,00	5,14	25.333,10	5.319,95	30.653,06
24A	13374	Robert Miralles Arevalo, Laura Calero Gonzalez	973,00	4,60	22.655,43	4.757,64	27.413,07
24B	13376	Daniel Del Barco Gine, Elisa Ruiz Stier	973,00	4,60	22.655,43	4.757,64	27.413,07
25	3969	Roberto Tornabell Carrio, Isabel Gonzalez Baniandres	981,00	4,63	22.841,70	4.796,76	27.638,46
26	6648	Heredereos de Ceferina Perez Cubero i Juan Terribas Alamego	1.373,00	6,48	31.969,07	6.713,51	38.682,58
27	6119	Antonio Llamas Antem	942,00	4,45	21.933,62	4.606,06	26.539,69
28	13128	Atecar Assessors SL	797,00	3,76	18.557,43	3.897,06	22.454,49
29A	11361	Artem Antonov (50%)	896,00	2,12	10.431,28	2.190,57	12.621,85
29B	11359	Fco-Xavier Busquets Gonzalez, Anna Mª Cabre Costafreda (50%)		2,12	10.431,28	2.190,57	12.621,85
30		Daniel Hortelano Lopez	872,00	4,12	20.303,74	4.263,78	24.567,52
31			438,00	2,07	10.198,44	2.141,67	12.340,11
TOTAL			21.175,00	100,00	493.040,87	103.538,58	596.579,45

D'acord amb l'article 19 del RD 1093/1997 les parcel·les resultants (que en aquest cas són les mateixes que les aportades) queden afectes, amb caràcter real, al pagament de les quantitats establertes en el CLP del present projecte. La dita afecció s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat.

5.- PRECS REGISTRALS

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat que procedeixi, d'acord amb el que disposa el Reial Decret 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les "*Normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*" a portar a terme la inscripció de les afeccions al compte de liquidació provisional del present projecte de reparcel·lació de les finques registrals referenciades.

6.- CONSIDERACIONS FINALS

A judici dels Tècnics que subscriuen queden reflectides en aquest document totes les condicions i normatives prescrites per a un Projecte de Reparcel·lació de conformitat a la legislació urbanística vigent, restant a l'espera de les consideracions i suggeriments del Serveis Tècnics Municipals.

Sant Cugat del Vallès, a juliol de 2018.

Equip redactor:

Nucli Advocats SLP