

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 8.2.1 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.**

*Incorpora l'esmena a l'error material continguda en l'acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Roda de Berà de data 16 d'agost de 2018.



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

3. FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

- 3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 3.2. RELACIÓ DE PROPIETARIS
- 3.3. 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 REGISTRALS 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 8-2.1 (l'àmbit 2 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

Per a la gestió del polígon que desenvolupa el present Projecte, la Modificació Puntual del 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 determinacions 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 data 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 8-2.1 amb la Clau 3d (unifamiliar aïllada) l'ordenació de la qual és la següent:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	Clau 3d
SUP. MÍNIMA DE LA PARCEL·LA	600m ²
EDIFICABILITAT	0,35
DENSITAT	1 HABITATGE PER PARCEL·LA
FAÇANA MÍNIMA DE LA PARCEL·LA	20 m
TIPUS D'ORDENACIÓ	UNIFAMILIAR AÏLLADA
SEPARACIÓ MÍN. VIAL	6 m
SEPARACIÓ LATERAL	3 m
OCUPACIÓ MÀXIMA	20
ALÇADA MÀXIMA	6,50
NÚMERO DE PLANTES MÀXIM	PB +PP
SOSTRE MÀXIM	-
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 8-2.1 comprèn l'entorn del tram sud del C/ Antoni Gaudí, situat en la zona central 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 8-2.1 té una superfície total de de **46.708 m²**.

3. FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

3.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El present projecte de reparcel·lació gestiona el sòl comprès dins l'àmbit del Polígon d'Actuació definit anteriorment el qual comprèn les finques registrals identificades en el següent quadre:

PROPIETARIS INCLOSOS DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE						
Parcel·la	Finca Registral	Propietari	Referència Cadastral	Superfície Cadastral	Coefficient Participació %	Superfície Registral
1.A	9871	Oscar Mieza del Val, Jesica Sánchez Campos (32%)	1415920CF7611S0001BI	1.982,00	1,74	
1.B	9873	Jose Javier Beguerias Alcalde, Africa Burgos Fdz (32%)	1415920CF7611S0002ZO		1,74	
1.C	9875	Jose Muñoz Fdz, Susana Sanchez Campos (36%)	1415920CF7611S0003XP		1,95	
2	4281	Jose Luis Brustenga Moga, M ^a Teresa Martí Casañas	1514719CF7611S0001JI	737,00	2,02	700,00
3	No consta	Jose Luis Brustenga Moga	1514720CF7611S0001XI	606,00	1,66	
4	4042	Oscar Ibañez Ruiz, M ^a Luisa Rosa Gomez	1514721CF7611S0001II	609,00	1,67	609,96
5	2834	Juan Miguel Estivill Nogue	1514722CF7611S0001JI	615,00	1,68	656,00
6	2832	Manuel Diaz Flores, M. Angeles Saez Diaz	1514728CF7611S0001WI	594,00	1,63	656,00
7	3907	Hector Gonzalez Estivill	1514723CF7611S0001EI	631,00	1,73	670,00
8A	13534	Inna Lorca Sole, Marcos Lorca Sole (50%)	1514730CF7611S0001HI	1.205,00	1,65	
8B	13536	Taras Dran, Svitlana Dran (50%)	1514730CF7611S0002JO		1,65	
9	11897	Naviol 2004 SL	1514729CF7611S0001AI	603,00	1,65	603,07
10	4337	Jose Romero Martin,	1415915CF7611S0001WI	801,00	2,19	850,77
11A	10223	Antonio Bernal Puga, Coronada Gonzalez Fdz (24,92%)	1415914CF7611S0001HI	2.882,00	1,97	295,75
11B	10225	Felix Carro Ransanz (24,92%)	1415914CF7611S0002JI		1,97	308,25
11C	10227	Jose Manuel Martinez Sanchez, Blanca M ^a Lopez Garcia (24,92%)	1415914CF7611S0003KP		1,97	665,75
11D	10229	Jesus Casal Ferreiro, M ^a Pilar Gonzalez Gomez (25,24%)	1415914CF7611S0004LA		1,99	835,00
12	11163	BFA Tenedora de Acciones SAU	1415913CF7611S0001UI	912,00	2,50	
13			1415912CF7611N0001ZM	848,00	2,32	5.224,58
14			1415911CF7611N0001SM	921,00	2,52	
15	5201	Josep Maria Gomez Martinez, Sandra Lluïsa Inacio Lopes	1415910CF7611N0001EM	914,00	2,50	927,00
16	14659	Kilovatio SA	1415909CF7611N0001ZM	972,00	2,66	972,00
17	12363	Aristides Ortiz de la Tabla Valdivia, Laura Ortiz de la Tabla Valdivia	1415908CF7611N0001SM	862,00	2,36	911,00
18	No consta	Construccions Joan Anton Martin SL	1517961CF7611N0001UM	3.600,00	9,86	No consta
19	13510	Ajuntament de Roda de Berà	1514726CF7611S0001UI	600,00	1,64	600,00
20	No consta	Aj. Roda de Berà	1514725CF7611S0001ZI	770,00	2,11	No consta
21	10645	Promociones Area Viladecans SL	1517962CF7611N0001HM	634,00	1,74	609,71
22	11594	Manuel Ribera Roca, Manuel Marchal Navarrete	1517964CF7611N0001AM	600,00	1,64	618,96
23	11592	Isaac Ribera Anfruns, Manuel Ribera Roca	1517963CF7611N0001WM	646,00	1,77	610,33
24	4217	Josefina Llargues Truyols, Jaime Llargues Truyols	1517947CF7611N0001RM	963,00	2,64	958,81
25	6225	Clemente Barraga Llavall, M ^a Magdalena Irene Lill Vecinoo	1517948CF7611N0001DM	781,00	2,14	758,26
26	No consta	Aj. Roda de Berà	1517949CF7611N0001XM	2.642,00	0,00	
27	6991	Kilovatio SA	1517950CF7611N0001RM	994,00	2,72	856,08
28	14689	Isabel Bronchal Perez	1517943CF7611N0001FM	829,00	2,27	
29	No consta	Kilovatio SA	1517944CF7611N0001MM	821,00	2,25	
30	5596	Vicente Martin Chova, Mercedes Martinez Diaz	1419909CF7611N0001KM	909,00	2,49	856,19
31	7011	Mauricio Martin Cabrera	1419910CF7611N0001MM	906,00	2,48	851,21
32A	11350	Barapark SL (59,10%)	1415953CF7611N0001YM	3.002,00	4,86	
32B	11352	Jean Francois Robert Hirtz, Marianne Elfriede Vollmer (10,80%)	1415953CF7611N0002UQ		0,89	
32C	11354	Barapark SL (7,44%)	1415953CF7611N0003IW		0,61	
32D	11356	Eduardo Perez Ramos, Isabel Moya Torres (9%)	1415953CF7611N0004OE		0,74	
32E	11358	Barapark SL (13,66%)	1415953CF7611N0005PR		1,12	
33	7005	Kilovatio SA	1415904CF7611N0001XM	1.061,00	2,91	1.075,76
34	6953	Kilovatio SA	1415905CF7611N0001IM	654,00	1,79	691,47
35	10932	Kilovatio SA	1415906CF7611N0001JM	759,00	2,08	740,72
36	5920	Juan Lopez Torres	1415907CF7611N0001EM	692,00	1,89	789,29
37	No consta	No consta	1514731CF7611S0001WI	603,00	1,65	
TOTAL				36.518,00	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
1.A	9871	Oscar Mieza del Val, Jessica Sánchez Campos (32%)	1415920CF7611S0001BI	
1.B	9873	Jose Javier Beguerias Alcalde, Africa Burgos Fdz (32%)	1415920CF7611S0002ZO	
1.C	9875	Jose Muñoz Fdz, Susana Sanchez Campos (36%)	1415920CF7611S0003XP	
2	4281	Jose Luis Brustenga Moga, M ^a Teresa Martí Casañas	1514719CF7611S0001JI	
3		Jose Luis Brustenga Moga	1514720CF7611S0001XI	
4	4042	Oscar Ibañez Ruiz, M ^a Luisa Rosa Gomez	1514721CF7611S0001II	
5	2834	Juan Miguel Estivill Nogue	1514722CF7611S0001JI	
6	2832	Manuel Diaz Flores, M. Angeles Saez Diaz	1514728CF7611S0001WI	
7	3907	Hector Gonzalez Estivill	1514723CF7611S0001EI	
8A	13534	Inna Lorca Sole, Marcos Lorca Sole (50%)	1514730CF7611S0001HI	
8B	13536	Taras Dran, Svitlana Dran (50%)	1514730CF7611S0002JO	
9	11897	Naviol 2004 SL	1514729CF7611S0001AI	
10	4337	Jose Romero Martin	1415915CF7611S0001WI	
11A	10223	Antonio Bernal Puga, Coronada Gonzalez Fdz (24,92%)	1415914CF7611S0001HI	
11B	10225	Felix Carro Ransanz (24,92%)	1415914CF7611S0002JO	
11C	10227	Jose Manuel Martinez Sanchez, Blanca M ^a Lopez Garcia (24,92%)	1415914CF7611S0003KP	
11D	10229	Jesus Casal Ferreiro, M ^a Pilar Gonzalez Gomez (25,24%)	1415914CF7611S0004LA	
12			1415913CF7611S0001UI	
13	11163	BFA Tenedora de Acciones SAU	1415912CF7611N0001ZM	
14			1415911CF7611N0001SM	
15	5201	Josep Maria Gomez Martinez, Sandra Lluisa Inacio Lopes	1415910CF7611N0001EM	
16	14659	Kilovatio SA	1415909CF7611N0001ZM	
17	12363	Aristides Ortiz de la Tabla Valdivia, Laura Ortiz de la Tabla Valdivia	1415908CF7611N0001SM	
18		Construccions Joan Anton Martin SL	1517961CF7611N0001UM	
19	13510	Ajuntament de Roda de Berà	1514726CF7611S0001UI	
20		Ajuntament de Roda de Berà	1514725CF7611S0001ZI	
21	10645	Promociones Area Viladecans SL	1517962CF7611N0001HM	
22	11594	Manuel Ribera Roca, Manuel Marchal Navarrete	1517964CF7611N0001AM	
23	11592	Isaac Ribera Anfruns, Manuel Ribera Roca	1517963CF7611N0001WM	
24	4217	Josefina Llargues Truyols, Jaime Llargues Truyols	1517947CF7611N0001RM	
25	6225	Clemente Barraga Llavall, M ^a Magdalena Irene Lill Vecinoo	1517948CF7611N0001DM	
26		Ajuntament de Roda de Berà	1517949CF7611N0001XM	
27	6991	Kilovatio SA	1517950CF7611N0001RM	
28	14689	Isabel Bronchal Perez	1517943CF7611N0001FM	
29		Kilovatio SA	1517944CF7611N0001MM	
30	5596	Vicente Martin Chova, Mercedes Martinez Diaz	1419909CF7611N0001KM	
31	7011	Mauricio Martin Cabrera	1419910CF7611N0001MM	
32A	11350	Barapark SL (59,10%)	1415953CF7611N0001YM	
32B	11352	Jean Francois Robert Hirtz, Marianne Elfriede Vollmer (10,80%)	1415953CF7611N0002UQ	
32C	11354	Barapark SL (7,44%)	1415953CF7611N0003IW	
32D	11356	Eduardo Perez Ramos, Isabel Moya Torres (9%)	1415953CF7611N0004OE	
32E	11358	Barapark SL (13,66%)	1415953CF7611N0005PR	
33	7005	Kilovatio SA	1415904CF7611N0001XM	
34	6953	Kilovatio SA	1415905CF7611N0001IM	
35	10932	Kilovatio SA	1415906CF7611N0001JM	
36	5920	Juan Lopez Torres	1415907CF7611N0001EM	
37	No consta	No consta	1514731CF7611S0001WI	

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.- CAIXA D'ESTALVIS PENSIONS BARCELONA (actualment CAIXABANK SA) :

- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 9871, corresponent a la finca aportada 1.A del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 9875, corresponent a la finca aportada 1.C del present projecte.

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

2.- BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA (abans CAIXA D'ESTALVIS DE TARRAGONA, CATALUNYA BANC i d'altres)

- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 9871, corresponent a la finca aportada 1.A del present projecte.
- Com a titular de l'embargament executiu que grava la finca registral 10645, corresponent a la finca aportada 21 del present projecte
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 11350, corresponent a la finca aportada 32.A del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 11354, corresponent a la finca aportada 32.C del present projecte
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 4042, corresponent a la finca aportada 4 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 13536, corresponent a la finca aportada 8.B del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 10645, corresponent a la finca aportada 21.
- Com a titular de l'embargament executiu per títols judicials que grava la finca registral 10645, corresponent a la finca aportada 21 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 11594, corresponent a la finca aportada 22 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 11592, corresponent a la finca aportada 23 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 11356, corresponent a la finca aportada 32.D del present projecte
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 9871, corresponent a la finca aportada 1.A del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 11358, corresponent a la finca aportada 32.E del present projecte

Adreça: Plaça San Nicolàs 4, Bilbao (45005)

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

- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 9873, corresponent a la finca aportada 1.B del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 10223, corresponent a la finca aportada 11.A del present projecte.

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

4.- BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 9875, corresponent a la finca aportada 1.C del present projecte.

Adreça: Carrer Velázquez, 34, cantonada Carrer Goya, 35, Madrid (28001)

5.- DEUTSCHE BANK SA, com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 3907, corresponent a la finca aportada 7 del present projecte.

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

6.- AJUNTAMENT DE TORREDEMBARRA com a titular de l'embargament administratiu que grava la finca registral 9875, corresponent a la finca aportada 1.C del present projecte

Adreça: Plaça del Castell 8, Torredembarra (43830)

7.- TRESORERIA GENERAL DE LA SEURETAT SOCIAL

- Com a titular dels embargaments administratius que graven la finca registral 9875, corresponent a la finca aportada 1.C del present projecte.

Adreces: Avinguda de Roma 7b, Tarragona (43005) i C/ Indústria 17-23, el Vendrell (43700)

- Com a titular de l'embargament administratiu que grava la finca registral 11592, corresponent a la finca aportada 23 del present projecte.

Adreça: C/ Sant Fruitós,1-3, Manresa (08240)

- Com a titular de l'embargament administratiu que grava la finca registral 5920 corresponent a la finca aportada 36 del present projecte.

Adreça: C/ Indústria 17-23, el Vendrell (43700)

8.- AIRLAN SA, com a titular de l'embargament executiu per títols judicials que grava la finca registral 9875, corresponent a la finca aportada 1.C del present projecte.

Adreça: C/ Ribera Deustu 87, Bilbao (48014)

9.- CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA (actualment **BANCO MARE NOSTRUM SA**) com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 10229 corresponent a la finca aportada 11.D del present projecte.

Adreça: Paseo Recoletos 17, Madrid (28004)

10.- ANDORRA BANC AGRÍCOL REIG SA, sucursal a Espanya, com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 5201, corresponent a la finca aportada 15 del present projecte.

Adreça: Paseo de la Castellana, 55 3 planta, Madrid (28046)

11.- BANCO HIPOTECARIO ESPAÑA SA,

- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 14659, corresponent a la finca aportada 16 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 12363, corresponent a la finca aportada 17 del present projecte

Adreça: Paseo de la Castellana 10, Madrid (28001)

12.- AGENCIA TRIBUTARIA com a titular de l'embargament administratiu que grava la finca registral 12363, corresponent a la finca aportada 17 del present projecte.

Adreça: Plaça Doctor Letamendi 13-23, Barcelona (08007)

13.- AJUNTAMENT DE CALAFELL com a titular de l'embargament administratiu que grava la finca registral 10645, corresponent a la finca aportada 21 del present projecte.

Adreça: Plaça Catalunya 1, Calafell (43820)

14.- CAJA DE AHORROS MONTE PIEDAD DE MADRID, CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE, i altres (actualment **BANKIA SA**)

- Com a titular de l'embargament executiu que grava la finca registral 10645, corresponent a la finca aportada 21 del present projecte.
- Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 5596 corresponent a la finca aportada 30 del present projecte.

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

15.- JUTJAT D'INSTRUCCIÓ NÚMERO 25 DE BARCELONA com a ordenant de l'embargament preventiu de la finca registral 11594, corresponent a la finca aportada 22 del present projecte

Adreça: Gran via de les Corts Catalanes, 111 (Edifici I), Barcelona (08075)

16.- BANCO ESPAÑOL DE CREDITO SA, (actualment **BANCO SANTANDER, SA**) Com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 6225 corresponent a la finca aportada 25 del present projecte.

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

17.- VORTICE HOLDING 200 SA, com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 5920, corresponent a la finca aportada 36 del present projecte

Adreça: C/ San Vicente 8, planta 7, Bilbao (48001)

18.- OBIAL 1910, SA com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 5920, corresponent a la finca aportada 36 del present projecte

Adreça: C/ San Vicente 8, planta 7, Bilbao (48001)

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 "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.

No obstant l'anterior, 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 en farà una valoració.

És per això, que el Compte de Liquidació Provisional de la reparcel·lació no contempla 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 1 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 **613.063,21€**:

PRESSUPOST OBRES URBANITZACIÓ UA 1	
CONCEPTE	IMPORT (€)
Total execució material	515.179,17
13% de despeses generals	66.973,29
6% benefici industrial	30.910,75
TOTAL PRESSUPOST	613.063,21

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 UA 1	
CONCEPTE	IMPORT (€)
Honoraris tècnics (redacció projecte, coordinació obra i coord. Seguretat i salut)	20.509,00
Honoraris Jurídics	7.500,00
Registre, taxes i altres	10.000,00
TOTAL PRESSUPOST	38.009,00

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

TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ UA1	
CONCEPTE	IMPORT (€)
OBRES URBANITZACIÓ	613.063,21
DESPESES DE GESTIÓ	38.009,00
TOTAL PRESSUPOST	651.072,21

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.

Tots el 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 del la suma del total de les referides despeses, que és de 651.072,21€ 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)
1.A	9871	Oscar Mieza del Val, Jesica Sánchez Campos (32%)	1.982,00	1,74	11.307,74	2.374,63	13.682,37
1.B	9873	Jose Javier Beguerias Alcalde, África Burgos Fdz (32%)		1,74	11.307,74	2.374,63	13.682,37
1.C	9875	Jose Muñoz Fdz, Susana Sanchez Campos (36%)		1,95	12.721,21	2.671,45	15.392,66
2	4281	Jose Luis Brustenga Moga, Mª Teresa Martí Casañas	737,00	2,02	13.139,83	2.759,36	15.899,19
3		Jose Luis Brustenga Moga	606,00	1,66	10.804,25	2.268,89	13.073,15
4	4042	Oscar Ibañez Ruiz, Mª Luisa Rosa Gomez	609,00	1,67	10.857,74	2.280,13	13.137,87
5	2834	Juan Miguel Estivill Nogue	615,00	1,68	10.964,71	2.302,59	13.267,30
6	2832	Manuel Diaz Flores, M. Angeles Saez Diaz	594,00	1,63	10.590,31	2.223,96	12.814,27
7	3907	Hector Gonzalez Estivill	631,00	1,73	11.249,97	2.362,49	13.612,47
8A	13534	Inna Lorca Sole, Marcos Lorca Sole (50%)	1.205,00	1,65	10.741,85	2.255,79	12.997,64
8B	13536	Taras Dran, Svitlana Dran (50%)		1,65	10.741,85	2.255,79	12.997,64
9	11897	Naviol 2004 SL	603,00	1,65	10.750,77	2.257,66	13.008,43
10	4337	Jose Romero Martin,	801,00	2,19	14.280,87	2.998,98	17.279,85
11A	10223	Antonio Bernal Puga, Coronada Gonzalez Fdz (24,92%)	2.882,00	1,97	51.382,61	10.790,35	62.172,96
11B	10225	Felix Carro Ransanz (24,92%)		1,97			
11C	10227	Jose Manuel Martinez Sanchez, Blanca Mª Lopez Garcia (24,92%)		1,97			
11D	10229	Jesus Casal Ferreiro, Mª Pilar Gonzalez Gomez (25,24%)		1,99			
12	11163	BFA Tenedora de AcciOnes SAU	912,00	2,50	16.259,87	3.414,57	19.674,44
13			848,00	2,32	15.118,82	3.174,95	18.293,78
14			921,00	2,52	16.420,33	3.448,27	19.868,60
15	5201	Josep Maria Gomez Martinez, Sandra Lluisa Inacio Lopes	914,00	2,50	16.295,53	3.422,06	19.717,59
16	14659	Kilovatio SA	972,00	2,66	17.329,60	3.639,22	20.968,81
17	12363	Aristides Ortiz de la Tabla Valdivia, Laura Ortiz de la Tabla Valdivia	862,00	2,36	15.368,43	3.227,37	18.595,80
18		Construccions Joan Anton Martin SL	3.600,00	9,86	64.183,69	13.478,57	77.662,26
19	13510	Ajuntament de Roda de Berà	600,00	1,64	10.697,28	2.246,43	12.943,71
20		Aj. Roda de Berà	770,00	2,11	13.728,18	2.882,92	16.611,10
21	10645	Promociones Area Viladecans SL	634,00	1,74	11.303,46	2.373,73	13.677,19
22	11594	Manuel Ribera Roca, Manuel Marchal Navarrete	600,00	1,64	10.697,28	2.246,43	12.943,71
23	11592	Isaac Ribera Anfruns, Manuel Ribera Roca	646,00	1,77	11.517,41	2.418,66	13.936,06
24	4217	Josefina Llargues Truyols, Jaime Llargues Truyols	963,00	2,64	17.169,14	3.605,52	20.774,66
25	6225	Clemente Barraga Llavall, Mª Magdalena Irene Lill Vecinoo	781,00	2,14	13.924,29	2.924,10	16.848,40
26		Aj. Roda de Berà	2.642,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	6991	Kilovatio SA	994,00	2,72	17.721,83	3.721,58	21.443,41
28	14689	Isabel Bronchal Perez	829,00	2,27	14.780,08	3.103,82	17.883,89
29		Kilovatio SA	821,00	2,25	14.637,45	3.073,86	17.711,31
30	5596	Vicente Martin Chova, Mercedes Martinez Diaz	909,00	2,49	16.206,38	3.403,34	19.609,72
31	7011	Mauricio Martin Cabrera	906,00	2,48	16.152,90	3.392,11	19.545,00
32A	11350	Barapark SL (59,10%)	3.002,00	4,86	31.631,54	6.642,62	38.274,16
32B	11352	Jean Francois Robert Hirtz, Marianne Elfriede Vollmer (10,80%)		0,89	5.780,38	1.213,88	6.994,26
32C	11354	Barapark SL (7,44%)		0,61	3.982,04	836,23	4.818,27
32D	11356	Eduardo Perez Ramos, Isabel Moya Torres (9%)		0,74	4.816,99	1.011,57	5.828,55
32E	11358	Barapark SL (13,66%)		1,12	7.311,11	1.535,33	8.846,45
33	7005	Kilovatio SA	1.061,00	2,91	18.916,36	3.972,44	22.888,79
34	6953	Kilovatio SA	654,00	1,79	11.660,04	2.448,61	14.108,64
35	10932	Kilovatio SA	759,00	2,08	13.532,06	2.841,73	16.373,79
36	5920	Juan Lopez Torres	692,00	1,89	12.337,53	2.590,88	14.928,41
37			603,00	1,65	10.750,77	2.257,66	13.008,43
TOTAL			36.518,00	100,00	651.072,21	136.725,16	787.797,37

5.- PRECS REGISTRALS

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.

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