



AJUNTAMENT DE
SANT BOI DE LLOBREGAT



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON I DEL SECTOR “LES SALINES”
SANT BOI DE LLOBREGAT**
TEXT APROVACIÓ DEFINITIVA. NOVEMBRE 2007.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON I DEL SECTOR “LES SALINES”
SANT BOI DE LLOBREGAT
TEXT APROVACIÓ DEFINITIVA. NOVEMBRE 2007**

ÍNDEX DE DOCUMENTACIÓ

1. MEMÒRIA

- 1.1. Objecte del projecte
- 1.2. Antecedents
- 1.3. Descripció de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística
- 1.4. Marc Normatiu
 - 1.4.1. Marc urbanístic
 - 1.4.2. Legislació aplicable
 - 1.4.3. Règim jurídic de l'actuació
- 1.5. Criteris aplicats en ordre a la valoració de les finques aportades i resultants i distribució de beneficis i càrregues
 - 1.5.1. Criteris per identificar els interessats
 - 1.5.2. Criteris utilitzats per tal de definir i valorar els drets dels afectats
 - 1.5.3. Criteris de valoració d'indemnitzacions
 - 1.5.4. Cessions a efectuar
- 1.6. Descripció de finques aportades al projecte de reparcel·lació
 - 1.6.1. Quadre resum de propietaris i drets sobre les finques
 - 1.6.2. Descripció de les finques aportades
 - 1.6.3. Descripció i estat d'ocupació de les edificacions existents
- 1.7. Finques resultants i adjudicació
 - 1.7.1. Criteris de valoració i adjudicació de parcel·les resultants i de repartiment de càrregues
 - 1.7.2. Valoració de parcel·les resultants i adjudicació
 - 1.7.3. Descripció de parcel·les resultants i adjudicació
- 1.8. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries

2. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

3. PLÀNOLS

- 1. Emplaçament i àmbit
- 2. Planejament a executar
- 3. Topogràfic actual
- 4. Obres executades
- 5. Finques aportades
- 6. Finques resultants i adjudicació
- 7. Superposició finques aportades i finques resultants

4. ANNEXES

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1.1 OBJECTE DEL PROJECTE

El present projecte de reparcel·lació té per objecte l'execució de les previsions contingudes a la modificació puntual del Pla general metropolità al polígon I de sector "Les Salines" al terme municipal de Sant Boi de Llobregat, aprovada definitivament pel Govern de la Generalitat en data 29 de maig de 2001 i esdevinguda executiva en ser publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de data 17 de juliol de 2001.

Tanmateix el seu objecte és garantir l'equidistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística determinada pel planejament entre els propietaris de les finques incloses al seu àmbit, garantir la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat dels terrenys destinats a dotacions públiques, així com garantir el compliment de les obligacions derivades de l'execució del planejament determinades per la legislació urbanística.

1.2 ANTECEDENTS I INTRODUCCIÓ A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

En data 14 de març de 1974 va ser aprovat per la "Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona", el Pla Parcial del sector "Salines" que va ser modificat en quant a la delimitació de l'àmbit i la vialitat proposada per la posterior aprovació del Pla General Metropolità de data 14 de juliol de 1976 (BOPB 17/07/1976).

Pel que fa als terrenys que afecten aquesta reparcel·lació, delimitats per la carretera C-245 i els carrers Alacant, Azuaga i Castelló, el PGM els va qualificar: en quant a la part lliure, com a **zona verda – Parcs i jardins urbans existents (clau 6b)** ja previstos pel planejament anterior, si bé no executats; i en quant a la resta ocupada, com a **zona en renovació urbana per transformació d'ús**, en aquest cas d'industrial a zona verda (**clau 17/6**).

Tanmateix, el mateix PGM definia una zona industrial (clau 22a) més al sud del carrer Azuaga, de tal manera que els espais destinats a zones verdes, abans esmentats, perdien la seva continuïtat amb els, també espais verds, definits més al sud dins de l'eix format pels carrers Alacant i Castelló.

Posteriorment, per tal d'adaptar el Pla Parcial vigent a les modificacions introduïdes pel Pla General Metropolità, es va aprovar en data 30 de novembre de 1988 (DOGC 11/06/90) un Pla Especial del sector que, entre d'altres, va haver de d'assolir l'alt grau de consolidació del sector tot i estar mancat de la majoria de les infraestructures necessàries.

Dit Pla Especial va introduir modificacions en quant a la situació i dimensions de les diverses qualificacions que afectaven als terrenys objectes d'aquesta reparcel·lació però no va eliminar la zonificació objecte de renovació per transformació d'ús.

Quant a la gestió, aquest Pla Especial determinava inicialment un únic Polígon d'actuació que, posteriorment, vistes les dificultats de gestió de la transformació dels usos (de industrial a zona verda), va haver de ser subdividit en dos polígons I i II, coincidint l'àmbit del primer amb l'àmbit de l'actual projecte de reparcel·lació.

Vistes aquestes dificultats de desenvolupament de la gestió del polígon I on se situaven els terrenys objecte de transformació i a la vista de l'execució del Projecte d'acondicionament i urbanització de la C-245, es plantejà la possibilitat de reordenar la vialitat i les zones verdes del sector per a harmonitzar la zonificació de l'entorn. Sota aquests criteris, que diferien dels plantejaments urbanístics del Pla Especial i del PGM en aquest àmbit, l'Ajuntament va redactar i aprovar una Modificació d'aquest planejament que presentà una redistribució de zones i paràmetres edificatoris més harmònics i coherents. Aquesta Modificació puntual del PGM al Polígon I del sector Industrial "Les Salines" fou aprovada definitivament per acord del Govern de la Generalitat de Catalunya, de 29 de maig de 2001 (DOGC de 17 de juliol de 2001).

D'altra banda, fer esment a la plena execució, en data d'avui, del polígon II del sector "Les salines" el qual ha estat completament desenvolupat segons les determinacions del esmentat Pla Especial, havent-se conclòs, hores d'ara, tant les obres d'urbanització com el procés de gestió que ha dut a terme el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues entre el propietaris del sector.

Introducció a l'aprovació definitiva

El present projecte de reparcel·lació va ser aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local en data 19 de febrer del 2.007. Aquest acord va ser notificat als interessats i publicat al BOPB de data 3 de març de 2.007. Durant el període d'exposició al públic es van presentar dues al·legacions per part dels propietaris de l'àmbit i una per part d'un titular de drets sobre una de les finques aportades:

1. Registre d'entrada núm. 10590, de data 4/04/2007, presentada pel Sr. Juan Bautista Monzó Berge, actuant en representació de la companyia mercantil "ININ BCN, S.L.".
2. Registre d'entrada núm. 9999, de data 29/03/2007, presentada pel Sr. Antoni Garrigosa i Ayuso, actuant en representació de la companyia mercantil "SIPERS S.A.".
3. Registre d'entrada núm. 10320, de data 2/04/2007, presentada per Gas Natural Transporte SDG, SL.

Tots tres escrits, contenien diverses al·legacions al projecte de reparcel·lació que ens ocupa, i han estat contestades en els corresponents informes emesos pels tècnics redactors del present projecte de reparcel·lació.

El present document incorpora les modificacions derivades de l'anàlisi i de l'estimació parcial d'alguna de les al·legacions presentades, consistents en el següent:

1. Respecte a la superfície i límits de la finca aportada A

Es considera que la Parcel·la aportada A propietat de "ININ BCN, S.A." s'aporta en la seva totalitat, amb la mateixa superfície que es va considerar aportada al projecte de reparcel·lació aprovat inicialment.

2. Respecte als honoraris de planejament.

Se suprimeixen al projecte de reparcel·lació, com a despeses de gestió, els honoraris de la redacció de la MPGM del Polígon I del sector "Les Salines".

3. Respecte a la duplicitat d'honoraris del Projecte d'Urbanització i Estudi de Seguretat

Es modifiquen els conceptes d'*Honoraris de projecte d'urbanització i estudi seguretat* i el d'*Honoraris de direcció d'obra i direcció de la seguretat e higiene a l'obra*, ja que s'han detectat errors. S'actualitzen, així mateix, els imports dels treballs de redacció dels projectes d'urbanització i de la direcció facultativa de les obres dels quals es coneix el seu import definitiu.

A més a més, el present document incorpora les determinacions de l'article 131.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, respecte a l'actualització de les valoracions contingudes en el present projecte de reparcel·lació.

Així mateix, s'incorpora la correcció d'ofici d'una errada material en el càlcul de la compensació econòmica per diferències d'adjudicació efectuat en el projecte aprovat inicialment. En aquest sentit s'esmena al compte de liquidació provisional el referit càlcul en base al nou valor unitari per Unitat d'aprofitament determinat a efectes de compensacions.

1.3 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

L'àmbit del polígon d'actuació urbanística és de forma poligonal irregular amb una superfície segons planejament de 20.450 m², situant-se els terrenys en ell inclosos entre els carrers Alacant, al Sud-oest, Castelló, al Nord-est i la carretera de Barcelona a Santa Creu de Calafell, C-245, al Nord oest. Pel fons, al Sud-oest, limiten amb zona verda pública que pertany al polígon industrial "Les Salines II". Sobre ells, al llarg del seu límit amb el carrer Alacant, vola l'estesa d'una línia de distribució elèctrica.

Afectades per l'àmbit del polígon reparcel·lable existeixen dues úniques finques, (registrals 25.555 i 33.183).

- Pel que fa a la finca registral 33.183, malgrat la discrepància de cabuda entre la realitat física i la inscrita al Registre de la Propietat, resta inclosa en la seva totalitat dins de l'àmbit del sector.

S'ha de significar que en aquesta finca, previ consentiment de la propietat, s'han dut a terme de forma avançada gran part de les obres d'urbanització que preveu el planejament.

Aquest fet va esdevenir per la necessitat i conveniència de l'execució global i unitària de les obres d'urbanització del carrer Alacant que restaven previstes per l'Ajuntament com a conseqüència de la finalització de les obres pendents dels Polígons Fonollar-sud Bullidor i Salines II. Els àmbits d'aquest dos polígons confrontants incloïen d'una forma majoritària l'extensió de la traça d'aquest tram del carrer Alacant pendent d'urbanitzar, restant una part corresponent al 37.38% dins de l'àmbit del Polígon d'Actuació I de sector Salines que aquest document desenvolupa.

Tanmateix, davant la conveniència de interconnectar la totalitat dels serveis i xarxa viària de l'entorn i, vista l'oportunitat d'abaratir les despeses d'urbanització executant la totalitat de les obres en una mateixa actuació, l'Ajuntament va decidir ampliar l'àmbit de l'adjudicació de les obres, procedint a urbanitzar el tram del carrer Azuaga comprès entre els carrers Castelló i Alacant que resta inclòs íntegrament dins de l'àmbit del Polígon I del Sector Salines i per tant de càrrec exclusiu d'aquest polígon.

Pel que fa a les despeses derivades d'aquesta part d'urbanització avançada, l'Ajuntament ha costejat íntegrament amb caràcter avançat la totalitat de les despeses derivades d'aquestes actuacions dins del Polígon I, no havent-se traslladat per aquest concepte cap despesa als actuals propietaris. Aquest projecte de reparcel·lació i en concret, el seu compte de liquidació, reflectirà aquestes despeses d'urbanització que, hores d'ara, atesa la seva conclusió, resten definides.

- Pel que fa a l'altre finca, la registral 25.555, també s'ha comprovat que existeix una discrepància entre la superfície registral i la superfície real de la finca.

En aquesta finca es donen les següents circumstàncies:

- En el seu límit Nord-oest hi ha una discrepància entre el límit físic actual de la finca definit pel tancament perimetral de la parcel·la i el límit teòric de la finca considerat pel Projecte de reparcel·lació.

En aquest sentit, tal i com es dedueix de la inscripció del Registre de la Propietat, la finca confrontava amb l'antiga traça de la carretera C-245. Aquest desplaçament dels límits físics de la finca va ser motivat per la necessitat d'ocupació anticipada de la porció de finca que restava afectada per vialitat, per a la l'execució global de la urbanització de la C-245 que, en aquest tram, va incorporar també el vial lateral de servei que discorre paral·lel a l'esmentada carretera.

Aquesta ocupació anticipada es va dur a terme amb la conformitat de la propietat i condicionada a la reserva dels corresponents drets de superfície de la finca matriu als efectes del seu posterior reconeixement com a drets aportats dins del futur document de gestió pel desenvolupament del Polígon d'Actuació núm. I.

- Quant al límit Nord-est de la finca, s'ha pogut constatar que una porció de terreny externa al polígon reclamada per la propietat, formava part de la xarxa viària (camins públics) del sector Salines II, confrontant amb aquest polígon d'actuació, i que, en virtut de l'aprovació i inscripció registral de l'esmentat polígon II, forma part en l'actualitat dels terrenys de l'àmbit destinats a vial públic.

Així doncs, s'ha de considerar en el present Projecte de reparcel·lació que el límit nord-est de la finca aportada A és coincident amb el límit del polígon d'actuació i que la finca registral 25.555 s'aporta en la seva totalitat al Polígon I. Per tant, es deixa sense efecte la segregació de la finca registral aportada prevista en el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment.

Així doncs, d'acord amb l'esmentat anteriorment, la finca registral 25.555 resta inclosa a l'àmbit del Polígon I en la seva totalitat, amb una superfície de 5.658,14 m².

D'aquesta forma la unitat a reparcel·lar ocupa una superfície real de **20.453,10 m²** segons medició topogràfica recent, dels quals **5.658,14 m²** pertanyen a la finca registral núm. 25.555 i **14.794,96 m²** a la finca registral núm. 33.183.

Aquestes parcel·les estan en l'actualitat parcialment edificades, amb una construcció de 3.900 m² (2.855 m² sobre rasant) sobre la finca registral 25.555 i 1.600 m² de construcció, en "hangar", sobre la finca registral 33.183.

1.4 MARC NORMATIU

1.4.1 MARC URBANÍSTIC

Els terrenys es troben qualificats per la Modificació puntual del Pla General Metropolità al Polígon I del sector "Les Salines" aprovada el 29 de maig del 2001 com a Zona Industrial (clau 22a), amb dues subzones: Zona Industrial (clau 22aI*) i Zona Industrial (clau 22aII*). La resta de l'àmbit està qualificat com a sistema viari bàsic (clau 5a) i Parc urbà local (clau 6a).

QUADRE 1: SUPERFÍCIES DEL SÒL PER QUALIFICACIONS SEGONS PLANEJAMENT VIGENT (MPGM al polígon I sector industrial "Les Salines")

CLAU	ZONA/SISTEMA	SUPERFÍCIE, M² SÒL	% S/ TOTAL ÀMBIT
5a	Xarxa viària bàsica	6.240,75	30,52
6a	Parc urbà	7.471,29	36,53
22aI*	Industrial (*)	3.550,82	17,36
22aII*	Industrial (*)	3.187,14	15,59
TOTAL ÀMBIT		20.450,00	100,00

QUADRE 2: SUPERFÍCIES DEL SÒL PER QUALIFICACIONS SEGONS AMIDAMENT ACTUALITZAT

CLAU	ZONA/SISTEMA	SUPERFÍCIE, M ² SÒL	% S/TOTAL ÀMBIT
5a	Xarxa viària bàsica	6.253,83	30,58
6a	Parc urbà	7.507,17	36,70
22aI*	Industrial (*)	3.523,16	17,23
22aII*	Industrial (*)	3.168,94	15,49
TOTAL ÀMBIT		20.453,10	100,00

D'aquestes noves superfícies expressades es dedueix un petit increment del 0.22% de la superfície de sistemes així com, en la mateixa proporció, una reducció de la superfície privada. Aquestes petites diferències de superfície poden ser considerades totalment admissibles tenint en compte que s'originen per l'ajust de les determinacions del planejament sobre topografia actualitzada. No obstant aquestes diferències no originen variació alguna sobre els paràmetres edificatòris, respectant-se en qualsevol cas l'edificabilitat màxima per a cada parcel·la establerta per la MPGM.

CONDICIONS I PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL SÒL PRIVAT

Zona industrial (22aI)

Superfície de parcel·la	3.550,82 m ² sòl
Parcel·la mínima	1.500 m ² sòl
Sostre màxim edificable	3.905,02 m ² sostre
Ocupació màxima	70%
Altura reguladora màxima	12,00 m
Número màxim de plantes	PB+2
Distàncies als llindes	5,50-4,25-4,00-4,00 m
Nº màxim d'establiments / parcel·la	1 establiment / parcel·la

Zona industrial (22aII*)

Superfície de parcel·la	3.187,14 m ² sòl
Parcel·la mínima	800 m ² sòl
Sostre màxim edificable	6.693,00 m ² sostre
Ocupació màxima	70%
Altura reguladora màxima	12,00 m
Número màxim de plantes	PB+2
Distàncies als llindes	5,00-5,00-4,00-4,00 m
Nº màxim d'establiments / parcel·la	4 establiment / parcel·la
Sup. construïda mínima / establiment	400,00 m ² sostre

1.4.2 LEGISLACIÓ APLICABLE

- Llei 6/1998, de 13 d'abril, de règim del sòl i valoracions (LRSV, en endavant).
- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.(TRLUC, en endavant)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. (RLUC, en endavant)
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

1.4.3 REGIM JURÍDIC DE L'ACTUACIÓ

La Modificació puntual del Pla General Metropolità al Polígon I del sector Les Salines estableix com a sistema d'actuació el de cooperació.

Tanmateix, la Disposició Transitòria Desena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, estableix: *"A aquests efectes, quan el sistema d'actuació previst és el de compensació, és aplicable el règim propi del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, mentre que, quan el sistema d'actuació és el de cooperació, és aplicable la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació"*.

Així doncs , i en aplicació de la legislació urbanística vigent, el sistema d'actuació per a executar el Polígon I del sector industrial "Les Salines", ha passat a ser el de **Reparcel·lació en la seva modalitat de Cooperació**.

El present Projecte de reparcel·lació ajusta el seu contingut, d'acord amb les determinacions de planejament vigent, a l'establert als articles 118 a 123, 133 a 135 i concordants del TRLUC, i també als articles 130 i següents del RLUC. En aquest sentit, té com a objecte:

- a. Efectuar el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i regularitzar les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament, amb adjudicació als propietaris dels terrenys aportats de les parcel·les amb aprofitament privat en proporció als llurs drets i cessió a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en qualitat d'administració actuant, dels terrenys previstos pel planejament per dotacions públiques així com de les parcel·les que els hi corresponen d'acord amb la legislació vigent.
- b. Descripció de les finques resultants, titulars a qui s'adjudiquen; es descriurà respecte de cada finca resultant l'antiga a la que correspon, el dret que dona lloc a l'adjudicació, així com les càrregues i gravàmens, condicions i altres drets que les afectin.
- c. Determinació dels drets incompatibles amb el planejament que hagin d'extingir-se i, si s'escau, la seva indemnització.
- d. Justificació del compte de liquidació provisional, amb especificació de les despeses d'urbanització executades i del Projecte previstes, així com de llur costejament pels propietaris, i afecció a les mateixes de les finques amb aprofitament privat.

D'acord amb l'establert a l'article 153 del RLUC, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan hagi adquirit fermesa en via administrativa, comporta els efectes establerts a l'article 121 del TRLUC.

Per tant, l'aprovació definitiva implica l'acompliment per part dels propietaris del deure de cessió del sòl reservat pel planejament a sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació, així com del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació previst a l'article 43 del TRLUC.

1.5. CRITERIS APLICATS EN ORDRE A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

1.5.1 CRITERIS PER IDENTIFICAR ELS INTERESSATS.

D'acord amb l'article 123.2 TRLUC:

"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."

Així mateix, l'article 145 del RLUC, en relació al contingut del projecte de reparcel·lació, estableix que aquest 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.

En aquest sentit també l'article 132.1 del RLUC diu: *" 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 coneguin i afectin les seves finques."*

Per tant, vista la normativa d'aplicació, s'han considerat com a interessats:

- a) Els propietaris de finques incloses a la unitat reparcel·lable, d'acord amb les previsions contingudes als articles 123.1 TRLUC.
- b) Els titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també els titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició –article 123.2 TRLUC i 145 RLUC.

D'acord amb l'exposat anteriorment, es fan constar les següents interessats en el projecte de reparcel·lació del Polígon I del sector "Les Salines" :

TÍTOL	Nom
Propietaris	ININ BCN, S.L.
	SIPERS, S.A.
Creditor hipotecari	BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.
Arrendataris	RAHN AUTO XXI, SA NIF: A-63140115
Servituds	CATALANA DE GAS Y ELECTRICIDAD, S.A.
	Maria Germés Plana

1.5.2. CRITERIS UTILITZATS PER TAL DE DEFINIR I VALORAR ELS DRETS DELS AFECTATS.

La definició dels drets dels propietaris es realitza segons el que disposa l'article 118.2 i 120.1.a. del TRLUC:

"En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen als propietaris 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".

"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."

Tanmateix també s'estarà del que determina l'article 133 del RLUC.

En el supòsit de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, d'acord amb l'article 132.2 del RLUC, 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.

Totes les finques aportades incloses dins de l'àmbit subjectes a reparcel·lació tenen propietari conegut.

Les càrregues que existeixen a les finques aportades es detallen en la fitxa de cadascuna de les finques aportades.

Els drets aportats de cada propietari es descriuen en l'apartat 1.6 d'aquest document i en el plànol "Finques aportades".

Els drets corresponents a cadascuna de les finques es calcularà referint la superfície de la mateixa a la superfície total de l'àmbit del polígon d'actuació.

La superfície que es considera per calcular els drets del propietaris, d'acord amb l'article 132.2 del RLUC, és la superfície real (realitat física), que resulta de l'amidament de les mateixes, grafiades en plànol 5 "Finques aportades", feta digitalment sobre el "Plànol Topogràfic" que serveix de base per al Projecte de reparcel·lació. Aquest aixecament s'ha realitzat expressament per al desenvolupament d'aquest àmbit, i per tant està actualitzat i té la precisió suficient.

Pel que fa a la finca registral 25.555 la superfície real de la finca serà la resultant de la suma de la superfície actualment delimitada per tancaments més la porció de finca inclosa a l'àmbit que va ser ocupada de forma avançada amb reserva dels drets pel titular, amb motiu de la urbanització de la carretera C-245 i el seu vial lateral.

Els percentatges de cada una de les finques incloses en el sector, d'acord amb els criteris exposats anteriorment, es detalla en el Quadre 4 "Superfícies de sòl i coeficients de participació" d'aquest Projecte de reparcel·lació.

1.5.3. CRITERIS DE VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS

INDEMNITZACIONS PER COMPENSACIÓ D'ADJUDICACIONS

Els criteris per valorar les compensacions derivades de les adjudicacions, com s'ha explicat amb anterioritat, s'ajustaran a l'establert en l'article 120.1.e. del TRLUC:

"120.1.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 hagués estat possible".

La seva valoració es detalla al punt 1.7.1 del present document.

INDEMNITZACIONS DE CONSTRUCCIONS

Segons l'article 120.1.f del TRLUC *"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. (...)".*

En el present projecte existeix una construcció tipus "hangar", en la parcel·la aportada "B" (finca registral núm. 33.183), de 1.600 m2 de superfície construïda, la qual resta situada sobre

una de les finques qualificades de zona verda de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament i que ha de ser objecte d'enderroc i consegüent compensació al seu titular.

L'import íntegre d'aquesta indemnització s'incorpora al compte de liquidació provisional del Projecte, i algun dels elements constructius d'aquesta edificació, en concret la major part de les encavallades metàl·liques, serà integrat com a element singular dins del projecte d'urbanització de la zona verda on se situa.

Així mateix, a la finca registral 25.555 existeixen diverses tanques perimetrals que han de ser enderrocades per adequar el límit de la parcel·la resultant amb l'alineació determinada pel planejament i amb la nova configuració de les finques:

- 1- La tanca d'obra que limita amb el C-245, que s'ha executat avançadament
- 2- La tanca d'obra que limita amb el carrer Castelló.
- 3- La tanca metàl·lica que limita amb la finca 33.183.

S'incorpora a l'annex, fotografies dels elements a indemnitzar.

La valoració d'aquests elements incompatibles amb el planejament es detalla al punt 1.7.2 del present document d'acord amb el mètode de reposició.

INDEMNITZACIONS PER EXTINCIÓ DE CÀRREGUES

De conformitat amb allò que estableix l'article 121.c. del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprovació del Projecte de reparcel·lació produeix la subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues per les noves parcel·les. Per tant, en els casos de subrogació real, les càrregues constituïdes sobre finques aportades que siguin compatibles amb el planejament, continuaran subsistint sobre les finques resultants adjudicades al titular corresponent.

L'article 148.1 a) del RLUC estableix:

"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'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització."*

D'acord amb l'establert anteriorment, es declaren incompatibles amb el planejament les següents càrregues:

- La **servitud de pas d'artèria de gas natural** que consta inscrita sobre la finca aportada B del present projecte (finca registral 33.183) a favor de "CATALANA DE GAS Y ELECTRICIDAD, S.A".
- La **servitud de pas de carro** que consta inscrita sobre la finca aportada B (finca registral 33.183), constituïda per la Sra. Maria Germés Plana i de la qual és predi dominant la finca registral 375.

En virtut del present Projecte de reparcel·lació, les referides servituds queden extingides per ser incompatibles amb el planejament, sense donar lloc a cap indemnització, tota vegada que la seva finalitat està extingida per l'existència de les corresponents xarxes de subministrament de gas, no permetent-se l'establiment de canalitzacions alienes al Projecte d'Urbanització d'aquest àmbit, i els corresponents viaris.

Les restants càrregues que consten inscrites sobre les finques incloses en aquest polígon, enumerades en les Fitxes de descripció de cadascuna de les parcel·les aportades, s'han de traslladar a les finques adjudicades corresponents, d'acord amb l'article 148.1.b) del RLUC.

1.5.4. CESSIONS A EFECTUAR

Atès que el sòl inclòs a l'àmbit de la reparcel·lació està classificat com a sòl urbà no consolidat, d'acord amb l'article 40 del RLUC, els propietaris del polígon estan obligats a efectuar les següents cessions:

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

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

40.1.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.

(...)

40.2. El deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic és d'aplicació a tots aquells sectors de millora urbana i polígons d'actuació urbanística que tinguin alguna de

les finalitats establertes en l'article 68.2.a de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, s'inclouen en aquestes finalitats:

a) *Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte prèviament de transformació urbanística.*"

Per tant, han de ser objectes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament els sòls qualificats de xarxa viària bàsica (5a) i Parc urbà (6a).

Tanmateix, també ha de ser objecte de cessió el 10% de l'aprofitament, que, vista l'ordenació establerta pel planejament, es materialitzarà per la seva idoneïtat per constituir-se com a departament independent, a la finca B qualificada de 22all, com a un dels 4 establiments permesos, adjudicant la finca en proindivís, com s'explicarà al punt 1.7.1 d'aquesta memòria.

1.6. DESCRIPCIÓ DE FINQUES APORTADES AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Tal com estableix l'article 132 del RLUC:

"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 coneixin i afectin les seves finques"

"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."

1.6.1. QUADRE RESUM DE PROPIETARIS I DRETS SOBRE LES FINQUES

QUADRE 4: SUPERFÍCIES DEL SÒL Y COEFICIENTS DE PARTICIPACIÓ SEGONS TOPOGRÀFIC ACTUALITZAT

Parcel·la	Propietari	Superfície m2	Coefficient participació
A	ININ BCN,SA	5.658,14	27,66%
B	SIPERS, SA	14.794,96	72,34%
		20.453,10	100%

1.6.2. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Les dades que es reflecteixen en les següents fitxes, són les que s'estimen actuals i segons notes registrals i mesuraments topogràfics recents:

FINCA A

Parcel·la Aportada "A"	
Referència Cadastral	0264201DF2706C
Finca registral	25.555
Superfície registral	6.180 m2
Superfície segons Topogràfic	5.658,14 m2
Sostre total construït (inclòs soterrani)	3.900 m2
Edificabilitat existent	2.855 m2
Percentatge Participació	27,66%

Descripció

Superfície aportada: 5.658,14 m²

"Urbana. Pieza de tierra sita en término municipal de Sant Boi de Llobregat, de figura irregular, que mide un superficie de seis mil ciento ochenta metros cuadrados. Linda: al Noroeste con terrenos propiedad de Organón; al Sur, con terrenos propiedad de Boixareu-Raichs; al Este, termina en punta, es la confluencia en los terrenos de Organón y Boixareu-Raichs y por el Oeste, con la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell. En el centro de dicho terreno se ha construido una edificación compuesta de planta sótano, planta baja, planta primera y planta segunda, unidas todas ellas por rampa de acceso y escalera, con una superficie total de tres mil novecientos metros cuadrados."

La finca descrita està inclosa en la seva totalitat en el polígon d'actuació i de l'amidament topogràfic efectuat amb motiu del present expedient resulta que la superfície real de la finca és de 5.658,14 m2.

Dades registrals

Finca 25.555, foli 83, del tom 1.339, llibre 756 de Sant Boi de Llobregat.

Titular: Està inscrita a favor de la companyia mercantil "**ININ BCN, S.A.**" per compra a la companyia mercantil "Banco Pastor, S.A.", en escriptura atorgada a Barcelona, el dia 13 de març de 2006, davant la Notari na María Lourdes Rodríguez Ramírez. així resulta de la seva inscripció 3^a, de data 28 de novembre de 2006.

Situació Possessòria: Arrendament a favor de RAHN AUTO XXI, SA, amb NIF A-63140115, i domicili a c/ Numancia 185, 7, de Barcelona (Segons contracte de 15 de març de 2004)

Càrregues:

- Al marge de la inscripció 2^a, consta nota de data 17 d'agost de 1998, de que han estat aportats els documents a que es refereix el punt quart de l'article 50 de la Llei 13/1996 de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social, als efectes de la constància de la referència cadastral de la finca de que es tracta, si be no s'ha fet constar la mateixa per no coincidir la situació de la finca reflexada als documents amb la que es troba als assentaments del Registre.
- Hipoteca constituïda sobre la finca de que es tracta, pel seu actual titular registral, a favor de "BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.", segons resulta de la inscripció 4^a, de data 19 de desembre de 2006, motivada per una escriptura atorgada a Barcelona, el 13 de març de 2006, davant la Notari na María Lourdes Rodríguez Ramírez.
- Afecció per terme de cinc anys, a contar des del 28 de novembre de 2006, i per raó de la transmissió de la finca al seu actual titular, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, havent-se satisfet la quantitat de 29.209,19 euros.
- Afecció per terme de cinc anys, a contar des del 19 de desembre de 2006, i per raó de la constitució d'una hipoteca, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, havent-se satisfet la quantitat de 3.792 euros.

FINCA B

Parcel·la Aportada "B"	
Referència Cadastral	0264202DF2706C
Finca registral	33.183
Superfície registral	23.179 m2
Superfície segons Topogràfic	14.794,96 m2
Sostre total construït	1.600 m2
Edificabilitat existent	1.600 m2
Percentatge Participació	72,34%

Descripció

Superfície aportada: 14.794,96 m²

"Porción de terreno sita en Sant Boi de Llobregat,, con frente a la Carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, y a la Calle Castelló, que tiene una superficie de veintitrés mil ciento setenta y nueve metros, cuarenta y un decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados. Lindes: Por el Noroeste, con la Carretera de Santa Cruz de Calafell; por el Sur, con Rambla en proyecto; por el Este, con la calle Castelló; por el Norte, con la finca registral número 25.555, hoy propiedad de "Pastor Servicios Financieros establecimiento Financiero de Crédito, S.A.", y por el Suroeste, con la calle Alacant, en proyecto."

La finca descrita està inclosa en la seva totalitat en el polígon d'actuació i de l'amidament topogràfic efectuat amb motiu del present expedient resulta que la superfície real de la finca és de 14.794,96 m²

En aquesta finca existeix una construcció tipus "hangar" amb una superfície total construïda de 1.600 m2, que és objecte d'enderroc per ser incompatible amb el planejament.

Dades registrals

Finca 33.183, foli 180, del tom 938, llibre 396 de Sant Boi de Llobregat.

Titular: Està inscrita a favor de la companyia mercantil **SIPERS, S.A.** per títol de compravenda a Don Joaquín Boixareu Gimó, Doña Josefina Raichs Matalonga , Doña Cristina Raichs Matalonga i Don Rogelio Raichs Matalonga, mitjançant escriptura atorgada a Barcelona el 4 de juliol de 2003, davant del Notari, en Joaquín Borruec Otín. Així resulta de la seva inscripció 6a de data 15 d'octubre de 2003.

Càrregues:

- Com a procedent de la finca 6.101, de la que procedeixen les finques 29.260, 29.262, 18.539 i 29.053, està afecta a una servitud de pas d'artèria de gas natural d'una longitud de vint-i-quatre metres setanta centímetres, que penetra en la finca 6.101 per el seu confrontament Nord-est, amb les terres de Maria Font Garriga o successors i , a través de part a part i de forma sensiblement paral·lela a un col·lector de recollida d'aigua, surt pel Sud-oest, on limita amb terres d'en Luis Capdevila, constituïda en escriptura atorgada a Sant Boi de Llobregat el deu de Setembre de mil nou-cents setanta-un, davant el Notari en Luis Clavera, i inscrita actualment a favor de "Catalana de Gas y Electricidad, S.A.", en la seva inscripció 6^a de l'esmentada finca matriu."
- Com a procedent de la 5.158, de la que procedeix la finca 29.053, està afecta a una SERVITUD de pas de carro, constituïda per na Maria Germés Plana, per el confronte Est de dita finca 5.158, que va des de la carretera o camí de finques de la partida Salinas, fins al predi dominant que es la finca registral 375. Així resulta de la seva inscripció 1^a de dita finca 5.158, de data vint-i-sis de juny de mil nou-cents cinquanta-set, motivada per una escriptura atorgada a Sant Boi de Llobregat el vint-i-vuit d'abril de mil nou-cents cinquanta-sis, davant el Notari en Nicolás Verdaguer.
- Afecció per terme de cinc anys, a contar des de l'ú de juliol de dos mil tres, per raó d'una herència, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, conforme estableix l'article 100, número 3 del Reglament de l'Impost de Successions i Donacions, R.D. 1629/91 de 8 de novembre, acreditant-se la presentació a l'Oficina Liquidadora de Barcelona de la documentació de l'herència, d'acord amb el que disposa l'article 33 de la Llei 29/87 de 18 de desembre. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 4^a.
- Afecció per terme de cinc anys, a contar des de l'ú de juliol de dos mil tres, per raó de la cancel·lació d'un usdefruit, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, conforme estableix l'article 100, número 3 del Reglament de l'Impost de Successions i Donacions, R.D. 1629/91 de 8 de novembre, acreditant-se la presentació a l'Oficina Liquidadora de Barcelona de la documentació de l'herència, d'acord amb el que disposa l'article 33 de la Llei 29/87 de 18 de desembre. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 5^a.
- Afecció per terme de cinc anys, a contar des del quinze d'octubre de dos mil tres, per raó de la transmissió de la finca al seu actual titular, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, havent-se satisfet la quantitat de cent cinquanta-nou mil vuit-cents seixanta-nou euros amb vint-i-tres cèntims d'euro. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 6^a.
- A la nota de data quinze d'octubre de dos mil tres, de que han estat aportats els documents a que es refereix el punt quart de l'article 50 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de Ordre Social, als efectes de la constància de la referència cadastral de la finca de que es tracta, si be no s'han fet constar les referències

aportades per tractar-se de la referència de les finques que per agrupació varen formar la finca de que es tracta. Així resulta de la nota estesa al marge de la inscripció 6ª.

D'acord amb l'establert per l'article 11.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, se sol·licita la cancel·lació de les servituds de pas d'artèria de gas natural i de pas de carro esmentades als apartats primer i segon de les càrregues de la present finca aportada, per resultar incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa. La finalitat de la servitud de pas d'artèria de gas està extingida per l'existència de les corresponents xarxes de subministrament de gas, no permetent-se l'establiment de canalitzacions alienes al Projecte d'Urbanització d'aquest àmbit, i la servitud de pas de carro s'extingeix per substitució pels vials públics de l'àmbit. L'extinció de les esmentades servituds no dóna lloc a cap indemnització.

1.6.3. DESCRIPCIÓ I ESTAT D'OCUPACIÓ DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS

S'incorporen a aquest projecte, com a resultat de les dades cadastrals, inspeccions in situ sobre el terreny i les declaracions efectuades pels propietaris de l'àmbit reparcel·ladori, les edificacions i l'estat d'ocupació de cadascun d'elles.

EDIFICACIONS CONFORMES AL PLANEJAMENT ADJUDICADES AL TITULAR ORIGINARI

Existeix a la finca aportada A una edificació de planta baixa més dos i planta soterrani, amb 3.900 m² construïts (2.855 m² sobre rasant). Actualment l'activitat que s'hi realitza és de concessionari d'automòbils. Tant l'edificació com l'activitat són conformes al planejament vigent per a l'àmbit i disposen ambdues de les preceptives llicències municipals.

EDIFICACIONS SITUADES EN SÒL DE CESSIÓ A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT

En la parcel·la aportada B existeix una construcció tipus "hangar", de superfície construïda 1.600 m², la qual resta situada sobre una de les zones verdes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat. Actualment no hi ha cap activitat.

S'efectua un enderroc total d'aquesta edificació. Únicament es conservarà alguna de les encavallades metàl·liques, que s'incorporen al projecte d'urbanització de la zona verda com a element decoratiu per formar una pèrgola, sense que aquest element pugui tenir la consideració de sostre edificat.

1.7. FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIÓ

1.7.1 CRITERIS DE VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS I DE REPARTIMENT DE CÀRREGUES

El planejament vigent defineix únicament dues parcel·les que es corresponen amb dos qualificacions diferents. L'edificació existent situada al costat de la carretera C-245, queda regularitzada i conforme al planejament.

En aquest sentit se segueixen els criteris que defineix l'art. 118 del TRLUC i el RLUC a l'article 130.b com a objecte de la reparcel·lació:

"118. 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."

"130.b. La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament. "

Les zones resultants amb aprofitament privat s'han parcel·lat seguint les determinacions i els criteris fixats a l'article 139 del RLUC, en finques que siguin coherents amb la seva qualificació, d'acord amb les condicions d'edificació proposades pel pla i a les preexistències d'edificacions conformes al planejament (condicions d'edificació i ús).

Per tant, segons l'article 139.3 del RLUC:

"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".

L'excepció a la qual es fa referència és l'establerta a l'article 138.2 a) del RLUC:

"Sens perjudici del què estableix l'article 134 d'aquest Reglament, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen en els casos següents:

- a. Finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica l'article 133.2.b d'aquest reglament"*

L'article 133.2 del RLUC estableix:

"En aquells supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, s'apliquen les següents regles:

- a. (...)*
- b. Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació. "*

Per tant, mantenint aquest criteri, als efectes d'adjudicar la totalitat de l'edificació que es conserva al propietari inicial de forma independent i que aquesta sigui plenament conforme al planejament, es proposa la creació d'una subparcel·la (A2) en la zona qualificada de 22a1 de forma que assoleixi els drets edificatoris equivalents a l'edificabilitat consolidada d'aquesta edificació. Això en el benentès que aquesta edificabilitat assignada forma part dels drets edificatoris teòrics que li pertocuen al propietari adjudicatari en funció de la seva aportació al Polígon.

Aquesta circumstància condiona, per tant, l'edificabilitat a assignar a l'altre subparcel·la resultant (A1) de la zona qualificada de 22a1 doncs aquesta només pot assolir el romanent diferencial entre l'edificabilitat màxima establerta pel planejament (3905,02 m² st) i l'edificabilitat ja assignada a la subparcel·la A2 (2855 m² st).

Les possibles diferències d'adjudicació resultants després d'aplicar els diferents coeficients homogeneïtzadors de l'aprofitament hauran de ser compensades segons l'article 120.1.e del TRLUC.

La resta de criteris de l'article 43 i 139 del RLUC, s'han seguit també per l'adjudicació del 10% de l'aprofitament que es cedeix a l'administració actuant.

"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.

139.4. 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.

139.5. Quan, d'acord amb l'article 120.1d. de la Llei d'urbanisme, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació."

CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Els criteris de valoració de les finques resultants s'ajusten a l'article 140 del RLUC.

"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.."

En aquest sentit, la valoració dels drets adjudicats s'ha de realitzar de conformitat amb els criteris establerts en el Títol III de la Llei 6/1998, sobre Règim del Sòl i Valoracions, en base al càlcul del valor de repercussió del sòl de cada ús.

D'acord amb estudis recents sobre els valors de repercussió en aquesta zona, i segons preus certs i coneguts que han estat aplicats en d'altres actuacions de les mateixes característiques en aquest municipi, es considera que el valor de repercussió promig de la zona 22a, industrial en planta baixa, és de 598,44 euros m² sostre. En aquest sentit s'adjunta als annexos l'informe del tècnic municipal.

Aquest valor, un cop descomptades les despeses d'urbanització, serà el que es prendrà com a valor unitari de les unitats d'aprofitament o unitats de valor del polígon d'actuació als efectes de les compensacions econòmiques dels excessos i defectes d'adjudicació d'aprofitament. Per tant:

1 unitat d'aprofitament = 409,82 €

ACTUALITZACIÓ DE LES VALORACIONS EN APLICACIÓ DE L'ARTICLE 131.1 RLUC

D'acord amb l'article 131 del RLUC, les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació s'han d'actualitzar 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.

L'interès legal del diner per a l'exercici 2007 és del 5% (Disposició Addicional trigèsima de la Llei 4/2006, de Pressupostos Generals de l'Estat per l'any 2007) i, per tant, s'aplicarà un 5% d'interès anual al període de quatre mesos que excedeix del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial:

$$5\% * \frac{4(\text{mesos})}{12(\text{mesos})} = 1.66666\%$$

Pel que fa a les despeses d'urbanització, atenent a l'actualització de despeses efectuada en el present document el cost repercutible per aquest concepte per unitat d'aprofitament serà el següent:

$$DUr = \frac{CTU}{UA} = \frac{1846020,14\text{€}}{8214,16UA} = 180,91\text{€/UA}$$

DUr = Despeses urbanització repercutibles per U.A.

CTU = Cost total urbanització (despeses obres d'urbanització + despeses de gestió).

UA = Unitats d'aprofitament totals del polígon.

Per tant, 1 unitat d'aprofitament revisat = $598,44 * 1,016666 = 608,41\text{€}$ - despeses d'urbanització = $427,41\text{€}$

En endavant, totes les valoracions del projecte de reparcel·lació s'han actualitzat en aplicació del precepte esmentat.

1.7.2. VALORACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS I ADJUDICACIÓ

FINQUES RESULTANTS SENSE APROFITAMENT

Es cedeix gratuïtament, en favor del Municipi:

- el sòl destinat pel planejament a Sistema viari bàsic (clau 5a)
- el sòl destinat pel planejament a Parc Urbà (clau 6a)

Les finques que corresponen a les esmentades cessions apareixen grafiades en el plànol 6 "Finques resultants i adjudicacions" del present Projecte.

L'article 153 del RLUC estableix que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, comporta els efectes establerts a l'article 121 del la Llei d'urbanisme. Entre d'altres efectes, l'article 121 del TRLU preveu *"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 lliure 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."*

PARCEL·LES RESULTANTS SEGONS REPARCEL·LACIÓ		
PARCEL·LES	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE m2
C	6a Parc urbà	1.793,73
D	6a Parc urbà	5.713,44
E	5a Xarxa viària bàsica	6.253,83
TOTAL SISTEMES		13.761

FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

De conformitat amb les condicions urbanístiques establertes a la Modificació del PGM en aquest àmbit, s'han previst tres finques resultants, amb aprofitament urbanístic privat d'acord amb els següents quadres de característiques i paràmetres edificatoris:

PARCEL·LES RESULTANTS SEGONS REPARCEL·LACIÓ			
PARCEL·LES	SUPERFÍCIE m2	OCUPACIÓ MÀX.	EDIFICABILITAT m2 st
A1	1.501,37	882,15	1.050,02
A2	2.021,79	1.311	2.855,00
B	3.168,94	2.241,63	6.693,00
	6.692,10		10.598,02

Aquestes finques apareixen grafiades en el plànol 6 "Finques resultants i adjudicació" del present Projecte. Totes les parcel·les resultants que s'adjudiquen estan configurades contemplant les condicions urbanístiques que el planejament estableix per aquest Polígon.

VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT

A l'efecte d'establir l'aprofitament real del sector s'han estudiat les diferències morfològiques, de localització i d'ús que el planejament estableix per l'edificabilitat permesa.

Pel que fa a la localització del sòl, atesa la proximitat de les parcel·les adjudicades respecte de les aportades, no existeixen diferències significatives d'aprofitament que obliguin a introduir un coeficient ponderador d'aquesta circumstància.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON I DEL SECTOR "LES SALINES" SANT BOI DE LLOBREGAT

Així mateix, pel que fa a l'ús, totes les parcel·les resultants tenen, d'acord amb el planejament vigent, les mateixes possibilitats en quant als usos admesos i, per tant, no s'establirà cap diferenciació entre elles.

No és així quant a l'estructura vertical de l'edificabilitat que preveu el planejament (PB+2) doncs l'ús principal previst de zona industrial fa que la dificultat d'establir una activitat industrial en plantes superiors (al marge de les superfícies en altell destinades estrictament a oficines de la pròpia activitat industrial) determini un menor valor en el mercat per a aquesta edificabilitat.

A tal efecte partint dels estudis municipals sobre els valors de repercussió del sòl segons les diferents tipologies edificatòries, usos i localitzacions, es pot observar una diferència dels valors d'aquest tipus de sòl en funció de la planta on s'ubica i que per tant, sí estableix una diferència significativa quant al seu aprofitament.

Així doncs, al efectes de determinar l'aprofitament s'establiran uns coeficients d'homogeneïtzació en funció del nombre de planta que introduiran una ponderació del sostre, considerant com unitat de valor 1, un m2 de sostre Industrial en planta baixa, resultant el quadre següent:

VALORS REPERCUSSIÓ	€/m2 st	€/m2 st - (despeses urbanització)	% ponderació
INDUSTRIAL PB	608,41	427,50	1
INDUSTRIAL 1P	443,38	311,54	0,7287
INDUSTRIAL 2P	266,03	186,92	0,4372

Unitats de valor per parcel·les del sostre en planta baixa:

PARCEL·LES	EDIFICABILITAT MÀX. PB	COEF. PLANTA	U.V.
A1	882,16 m ² st	1	882,16
A2	1.311,00 m ² st	1	1.311,00
B1	2.241,63 m ² st	1	2.241,63
TOTAL	4.434,79 m²st		4.434,79

Unitats de valor per parcel·les del sostre en planta primera:

PARCEL·LES	EDIFICABILITAT MÀX. P1	COEF. PLANTA	U.V.
A1	167,86 m ² st	0,7287	122,33
A2	1.311,00 m ² st	0,7287	955,38
B1	2.241,63 m ² st	0,7287	1.633,58
TOTAL	3.720,49 m²st		2.711,29

Unitats de valor per parcel·les del sostre en planta segona:

PARCEL·LES	EDIFICABILITAT MÀX. P2	COEF. PLANTA	U.V.
A1	0 m ² st	0,4372	0,00
A2	233 m ² st	0,4372	101,88
B1	2.209,74 m ² st	0,4372	966,20
TOTAL	2.442,74 m²st		1.068,08

ADJUDICACIÓ FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT

Seguint els criteris detallats anteriorment al punt 1.7.1 d'aquesta memòria, s'adjudica la parcel·la A2 al titular original d'acord amb l'edificabilitat existent i amb una configuració que respecta els paràmetres urbanístics establerts pel planejament.

La cessió del 10% de l'aprofitament, es materialitza a la parcel·la B. El planejament vigent, respecte a la parcel·la B, permet la divisió en un màxim de 4 establiments amb un sostre mínim de 400 m²/establiment. Aquesta opció permet l'adjudicació a l'Ajuntament, en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic, d'un coeficient de participació en la propietat de la finca, ajustant l'adjudicació teòrica a la real, i que posteriorment es podrà concretar en un dels establiments permesos.

El planejament obliga a la realització d'un estudi de detall on s'haurà de concretar els paràmetres edificatoris del conjunt, a més de les condicions específiques per compartimentació en unitats edificatòries.

El percentatge de participació restant de la parcel·la B, adjudicada en proindivís amb l'Ajuntament, i la parcel·la resultant A1, s'adjudiquen a l'altre propietari del polígon.

PARCEL·LES	EDIFICABILITAT MÀX. TOTAL	U.V. TOTALS	ADJUDICATARI
A1	1.050,02 m ² st	1.004,49	SIPERS, SA
A2	2.855,00 m ² st	2.368,26	ININ BCN, SA
B	6.693,00 m ² st	4.841,41	83.2214% SIPERS, SA 16.7786% Ajuntament de Sant Boi de Llobregat
TOTAL	10.598,02 m²st	8.214,16	

DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

La superfície i aprofitament de les noves parcel·les resultants en la zona qualificada de 22a provoca que s'origini una diferència d'adjudicació entre els dos propietaris aportants superior al 15% respecte dels drets teòrics originats per l'aportació de les finques, a favor del propietari amb la edificació que es conserva. Aquestes diferències hauran de ser compensades segons l'article 120.1.e del TRLUC.

PROPIETARIS	DRETS %TEÒRICS	DRETS U.V. TEÒRICS	PARCEL·LA ADJUDIC.	U.V. ADJUDIC.	DIFERÈNCIA ADJUDICACIÓ U.V.	DIFERÈNCIA ADJUDICACIÓ %	VALOR COMPENSACIÓ DIFERÈNCIES
ININ BCN, SA	24,8976%	2.045,13	A2	2.368,26	+ 323,14	15,8003 %	138.142,23 €
SIPERS.SA	65,1024%	5.347,62	A1	1.004,49	-323,14	-6,0426 %	-138.142,23 €
			83,0335 % B	4.019,99			
AJUNTAMENT	10,0000%	821,42	16,96665% B	821,42	0	0 %	0 €
TOTALS	100,000%	8.214,16		8.214,16			

VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS PER CONSTRUCCIONS

1. Nau tipus "hangar"

Valors construcció nau industrial aïllada: 194,17 €/m²st

Coeficients correctors aplicats segons la norma 13 del R.D. 1020/1993 de 25 de juny:

Coef. H Antiguitat : 0,43

Coef. I Conservació: 0,5

Coef. M Finques afectades per situacions especials de caràcter extrínsec: 0,80

Valor d'edificació a compensar = 1600 m² x 194,17 x 0,43 x 0,50 x 0,80 = 53.435,58

Parc. aportada "B" Registral n°	Propietari	Superfície d'edificació (m ²)	Valor d'edificació
33.183	SIPERS, S.A.	1.600,00	53.435,58 €

Valor d'edificació més revisió d'interessos: **54.326,14 €**

2. Tanca C/ Castelló

Valors construcció tanca: 224,69 €/m²st

Coeficients correctors aplicats segons la norma 13 del R.D. 1020/1993 de 25 de juny:

Coef. H Antiguitat : 0,65

Coef. I Conservació: 0,85

Valor d'edificació a enderrocar = 190ml x224,69 x 0,65 x 0,85 = 23.586,83 €

Parc. aportada "A" Registral n°	Propietari	Metres lineals de tanca (ml)	Valor de la construcció
25.555	ININ BCN,S.L.	190	23.586,83 €

Valor de la construcció més revisió d'interessos: **23.979,93 €**

3. Tanca límit amb parcel·la B

Valors construcció tanca: 28,52 €/m²st

Coeficients correctors aplicats segons la norma 13 del R.D. 1020/1993 de 25 de juny:

Coef. H Antiguitat : 0,58

Coef. I Conservació: 0,85

Valor d'edificació a enderrocar = 90ml x28,52 x 0,58 x 0,85 = 1.265,43 €

Parc. aportada "A" Registral n°	Propietari	Metres lineals de tanca (ml)	Valor de la construcció
25.555	ININ BCN,S.L.	90	1.265,43 €

Valor de la tanca més revisió d'interessos: **1.286,52 €**

4. Tanca amb C-245

S'adjunta a l'annex la valoració del juny del 1999

Parc. aportada "A" Registral n°	Propietari	Metres lineals de tanca (ml)	Valor de la construcció
25.555	ININ BCN,S.L.	93,25	933,50 €

Valor de la tanca més revisió d'interessos: **949,06 €**

VALORACIÓ D'EXTINCIÓ D'ARRENDAMENTS

No hi ha arrendaments a extingir.

VALORACIÓ D'ACTIVITATS

No hi ha activitats a desaparèixer.

1.7.3. DESCRIPCIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS I ADJUDICACIÓ

FINCA RESULTANT "A1"

Adjudicatari: SIPERS, S.A.

Descripció:

Superfície: **1.501,37 m²**

Parcel·la A1 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon I del sector "Les Salines" de Sant Boi de Llobregat. **URBANA. INDIVISIBLE.** Porció de terreny en forma rectangular, amb façana a la Ctra. de Barcelona a Santa Creu de Calafell, per on té el seu accés principal. Té una superfície de mil cinc-cents u metres quadrats i trenta-set decímetres quadrats (1.501,37 m²). LIMITA: al **Nord-est**, en línia recta de 53,90 metres, amb la parcel·la A2 resultant d'aquesta reparcel·lació; al **Sud-oest**, en línia recta de 53,37 metres, amb la parcel·la C "zona verda 1" resultant d'aquesta reparcel·lació; al **Sud-est**, en línia recta de 28,03 metres amb la parcel·la B resultant d'aquesta reparcel·lació i al **Nord-oest**, en línia recta de 28 metres amb la Ctra. de Barcelona a Santa Creu de Calafell.

Qualificació urbanística: Zona industrial (clau 22a*)

Títol: S'adjudica a **SIPERS, S.A.** per títol de subrogació real de la finca B aportada al Projecte de Reparcel·lació (finca registral 33.183).

Càrregues:

- Està afectada a un saldo deutor del compte de liquidació provisional de **191.570,59 euros**.
- Afectada a les càrregues de la finca de la seva procedència:
 - Afecció per terme de cinc anys, a contar des de l'ú de juliol de dos mil tres, per raó d'una herència, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, conforme estableix l'article 100, número 3 del Reglament de l'Impost de Successions i Donacions, R.D. 1629/91 de 8 de novembre, acreditant-se la presentació a l'Oficina Liquidadora de Barcelona de la documentació de l'herència, d'acord amb el que disposa l'article 33 de la Llei 29/87 de 18 de desembre. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 4^a.
 - Afecció per terme de cinc anys, a contar des de l'ú de juliol de dos mil tres, per raó de la cancel·lació d'un usdefruit, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, conforme estableix l'article 100, número 3 del Reglament de l'Impost de Successions i Donacions, R.D. 1629/91 de 8 de novembre, acreditant-se la presentació a l'Oficina Liquidadora de Barcelona de la documentació de l'herència, d'acord amb el que disposa l'article 33 de la Llei 29/87 de 18 de desembre. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 5^a.

- Afecció per terme de cinc anys, a contar des del quinze d'octubre de dos mil tres, per raó de la transmissió de la finca al seu actual titular, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, havent-se satisfet la quantitat de cent cinquanta-nou mil vuit-cents seixanta-nou euros amb vint-i-tres cèntims d'euro. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 6^a.
- A la nota de data quinze d'octubre de dos mil tres, de que han estat aportats els documents a que es refereix el punt quart de l'article 50 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de Ordre Social, als efectes de la constància de la referència cadastral de la finca de que es tracta, si be no s'han fet constar les referències aportades per tractar-se de la referència de les finques que per agrupació varen formar la finca de que es tracta. Així resulta de la nota estesa al marge de la inscripció 6^a.

Edificabilitat: Li corresponen **1.050,02 m²** de sostre màxim.

Coefficient de participació en el polígon: **12,2287 %**

FINCA RESULTANT "A2"

Adjudicatari: ININ BCN, S.A

Descripció:

Superfície: **2.021,79 m²**

Parcel·la A1 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon I del sector "Les Salines" de Sant Boi de Llobregat. **URBANA. INDIVISIBLE** Porció de terreny en forma, pràcticament, rectangular, amb façana a dos vials que formen cantonada, a la Ctra. de Barcelona a Sta. Creu de Calafell, per on té el seu accés principal i al carrer de Castelló, destinada a ús industrial. Té una superfície de dos mil vint-i-un metres quadrats i setanta-nou decímetres quadrats (2.021,79 m²). Sobre aquest terreny hi ha construïda una edificació composta de planta soterrani, planta baixa, planta primera i planta segona, unides totes per una rampa d'accés i escala, amb una superfície total de tres mil nou-cents metres quadrats.

LIMITA: al **Nord-est**, en línia recta de 44,51 metres amb el carrer Castelló; al **Sud-oest**, en línia de 53,90 metres, amb la parcel·la A1 resultant d'aquesta reparcel·lació; al **Sud-est**, en línia recta de 36,45 metres, amb la parcel·la B resultant d'aquesta reparcel·lació i al **Nord-oest**, en línia de 29,33 metres i xamfrà corbat amb la Ctra. de Barcelona a Sta. Cruz de Calafell.

Qualificació urbanística: Zona industrial (clau 22a*)

Títol: S'adjudica a **ININ BCN, S.A.** per títol de subrogació real de la finca A aportada al Projecte de Reparcel·lació (finca registral 25.555).

Càrregues:

- Està afectada a un saldo deutor del compte de liquidació provisional de **563.589,59 euros**.
- Afectada a les càrregues de la finca de la seva procedència:
 - Al marge de la inscripció 2^a, consta nota de data 17 d'agost de 1998, de que han estat aportats els documents a que es refereix el punt quart de l'article 50 de la Llei 13/1996 de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social, als efectes de la constància de la referència cadastral de la finca de que es tracta, si bé no s'ha fet constar la mateixa per no coincidir la situació de la finca reflexada als documents amb la que es troba als assentaments del Registre.
 - Hipoteca constituïda sobre la finca de que es tracta, pel seu actual titular registral, a favor de "BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.", segons resulta de la inscripció 4^a, de data 19 de desembre de 2006, motivada per una escriptura atorgada a Barcelona, el 13 de març de 2006, davant la Notari na María Lourdes Rodríguez Ramírez.
 - Afecció per terme de cinc anys, a contar des del 28 de novembre de 2006, i per raó de la transmissió de la finca al seu actual titular, al pagament de la liquidació

complementària que pugui ser girada per l'Impost, havent-se satisfet la quantitat de 29.209,19 euros.

- Afecció per terme de cinc anys, a contar des del 19 de desembre de 2006, i per raó de la constitució d'una hipoteca, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, havent-se satisfet la quantitat de 3.792 euros.

Edificabilitat: Li corresponen **2.855,00 m²** de sostre màxim.

Edificabilitat actual: 2.855,00 m² de sostre.

Coeficient de participació en el polígon: 28,8315%

FINCA RESULTANT "B"

Adjudicatari: SIPERS, S.A. i AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT.

Descripció:

Superfície: **3.168,94 m²**

Parcel·la B del Projecte de Reparcel·lació de Polígon I del sector "Les Salines" de Sant Boi de Llobregat. URBANA: Porció de terreny en forma rectangular, amb façana a dos vials que formen cantonada al carrer d'Azuaga, per on té el seu accés principal i al carrer Castelló. Té una superfície de tres mil cent seixanta-vuit metres quadrats i noranta-quatre decímetres quadrats (3.168,94 m²).

LIMITA al **Nord-est**, amb el carrer Castelló en línia recta de 38,99 metres; al **Sud-oest**, en línia recta de 51,90 metres amb la parcel·la C1 "zona verda 1" resultant d'aquesta reparcel·lació; al **Sud-est**, amb el carrer d'Azuaga en línia de 53,34 metres i xamfrà corbat amb el carrer Castelló i al **Nord-oest**, amb part de la finca resultant A1, en línia recta de 28,03 i en part amb la finca resultant A2, en línia de 36,45 metres.

Qualificació urbanística: Zona industrial (clau 22all*)

Títol: S'adjudica a **SIPERS, S.A.** quant a una participació indivisa del **83,0335%** per títol de subrogació real de la finca B aportada al Projecte de Reparcel·lació (finca registral 33.183) i a **l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT** quant a una participació indivisa del **16,9665%** per títol de cessió obligatòria a l'Administració actuant del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Càrregues:

- Està afectada a un saldo deutor del compte de liquidació provisional de **730.859,96** euros, dels quals **574.203,78** euros correspon a la participació indivisa de SIPERS S.A. del 83,0335% i els restants **156.656,18** euros correspon a la participació indivisa de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat del 16,9665%.
- Afecta a les càrregues de la finca de la seva procedència:

Quant a la participació indivisa de SIPERS, S.A. , de 83,0335%:

- Afecció per terme de cinc anys, a contar des de l'ú de juliol de dos mil tres, per raó d'una herència, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, conforme estableix l'article 100, número 3 del Reglament de l'Impost de Successions i Donacions, R.D. 1629/91 de 8 de novembre, acreditant-se la presentació a l'Oficina Liquidadora de Barcelona de la documentació de l'herència, d'acord amb el que disposa l'article 33 de la Llei 29/87 de 18 de desembre. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 4^a.

- Afecció per terme de cinc anys, a contar des de l'ú de juliol de dos mil tres, per raó de la cancel·lació d'un usdefruit, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, conforme estableix l'article 100, número 3 del Reglament de l'Impost de Successions i Donacions, R.D. 1629/91 de 8 de novembre, acreditant-se la presentació a l'Oficina Liquidadora de Barcelona de la documentació de l'herència, d'acord amb el que disposa l'article 33 de la Llei 29/87 de 18 de desembre. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 5^a.

- Afecció per terme de cinc anys, a contar des del quinze d'octubre de dos mil tres, per raó de la transmissió de la finca al seu actual titular, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, havent-se satisfet la quantitat de cent cinquanta-nou mil vuit-cents seixanta-nou euros amb vint-i-tres cèntims d'euro. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 6^a.

- A la nota de data quinze d'octubre de dos mil tres, de que han estat aportats els documents a que es refereix el punt quart de l'article 50 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de Ordre Social, als efectes de la constància de la referència cadastral de la finca de que es tracta, si be no s'han fet constar les referències aportades per tractar-se de la referència de les finques que per agrupació varen formar la finca de que es tracta. Així resulta de la nota estesa al marge de la inscripció 6^a.

Quant a la participació indivisa de l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT, de 16, 9665%:

- Lliure de càrregues

Edificabilitat: Li corresponen 6.693,00 m² de sostre màxim.

Coefficient de participació en el polígon: 58,9398 %

FINCA RESULTANT C (zona verda 1)

Descripció:

Superfície: **1.793,73 m²**

Parcel·la C del Projecte de Reparcel·lació de Polígon I del sector "Les Salines" de Sant Boi de Llobregat.

ZONA VERDA: Porció de terreny en forma pràcticament rectangular, amb façana a tres vials, al carrer d'Azuaga, al carrer d'Alacant i a la Ctra. de Barcelona a Cruz de Calafell, destinada a parc urbà i passeig de connexió. Té una superfície de mil set-cents vuitanta-quatre metres i un decímetre quadrat (1.793,73 m²).

LIMITA al **Nord-est**, en línia recta de 51,90 metres amb la finca resultant B i, en part, en línia de 53,37 metres amb la finca resultant A1, d'aquest Projecte de reparcel·lació; al **Sud-oest**, en línia recta de 84,78 metres amb el carrer d'Alacant; al **Sud-est**, en línia recta de 7,06 metres i xamfrà corbat amb el carrer d'Azuaga i al **Nord-oest**, en línia recta de 5,78 metres i xamfrà corbat amb la Ctra. de Barcelona a Cruz de Calafell.

Títol: S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT**, per títol de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant.

Càrregues: Lliure de càrregues, arrendataris i gravàmens.

FINCA RESULTANT D (Zona verda 2)

Descripció:

Superfície: **5.713,44 m²**

Parcel·la D del Projecte de Reparcel·lació del Polígon I del sector "Les Salines" de Sant Boi de Llobregat.

ZONA VERDA: Porció de terreny en forma pràcticament trapezoïdal, amb façana a tres vials, al carrer d'Azuaga, al carrer d'Alacant i al carrer de Castelló, destinada a zona verda. Té una superfície de cinc mil set-cents tretze metres quadrats amb quaranta-quatre decímetres quadrat (5.713,44 m²).

LIMITA al **Nord-est**, amb el carrer Castelló en línia recta de 75,21 metres; al **Sud-oest**, en línia de 59,31 metres, amb el carrer d'Alacant; al **Sud-est**, en línia recta de 72,52 metres, amb el mateix límit del polígon I i al **Nord-oest**, en línia recta de 59,31 metres amb el carrer de d'Azuaga formant dos xamfrans corbats amb el carrer Castelló i el carrer d'Alacant.

Títol: S'adjudica a **l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT**, per títol de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant.

Càrregues: Lliure de càrregues, arrendataris i gravàmens.

FINCA RESULTANT E (VIAL)

Descripció:

Superfície: **6.253,83 m²**

Parcel·la E del Projecte de Reparcel·lació de Polígon I del sector "Les Salines" de Sant Boi de Llobregat.

VIAL: Porció de terreny en forma irregular, amb la forma i dimensions que apareixen en el plànol "Parcel·les resultants" d'aquest Projecte de Reparcel·lació, i integra part dels vials Ctra. de Barcelona a Cruz de Calafell, carrer Castelló, carrer d'Alacant i carrer d'Azuaga, destinada a xarxa viària bàsica. Té una superfície de sis mil dos-cents cinquanta-tres metres quadrats i vuitanta-tres decímetres quadrats (6.253,83 m².). Circumda i unifica la resta de parcel·les constituint els vials de l'àmbit de Modificació Puntual del PGM en el Polígon I del Sector Industrial "Les Salines".

Títol: S'adjudica a **l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT**, per títol de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant.

Càrregues: Lliure de càrregues, arrendataris i gravàmens.

1.8. DESPESES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DE LES PERSONES PROPIÈTÀRIES

L'article 121 b) del TRLUC defineix els efectes de l'aprovació del projecte de reparcel·lació i, entre d'altres, estableix *"l'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, i també, si s'escau, al compliment de la reserva feta a l'empara de l'article 46"*

Quant a les càrregues d'urbanització, l'article 127 del RLUC estableix que 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.

L'article 114 del TRLUC estableix quins conceptes comprenen les despeses d'urbanització:

"Art.114.1. 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, sens perjudici, si s'escau, dels supòsits regulats per l'article 46.

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 règim de sòl i de valoracions.

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 règim de sòl i de valoracions.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

Art.114.5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. (...)"

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON I DEL SECTOR "LES SALINES" SANT BOI DE LLOBREGAT

Les despeses d'urbanització a tenir en compte en el present projecte estan integrades per les despeses ja avançades per l'Ajuntament i les pendents d'execució, i es detallen al quadre annexat al compte de liquidació provisional.

D'acord amb el que estableix l'article 154 del RLUC , s'ha especificat, respecte de cadascuna de les finques resultants, la responsabilitat que els hi correspon per raó de les despeses 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."

L'equip redactor

L'Arquitecta del departament
de Gestió Urbanística i Patrimoni

L'Arquitecte tècnic del departament
de Gestió Urbanística

L'Advocada dels Serveis Jurídics

Sonia Rodríguez Soriano

Francesc Godoy Peláez

Mercedes González Martín

Vist i Plau:

La Cap del departament de Gestió
Urbanística i Patrimoni

Nélida Carmen Silva Moscoso

Sant Boi de Llobregat, Novembre de 2007

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

De conformitat amb el que estableix l'article 128 del TRLUC i l'article 149.1 del RLUC, *"En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte."*

El compte de liquidació provisional determina les quantitats econòmiques que correspon abonar o percebre als propietaris afectats en la reparcel·lació com a resultat del procés de redistribució de beneficis i càrregues.

D'acord amb l'article 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 suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació."*

"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."

Llegenda del Compte de liquidació provisional

Columna 1: Propietaris de finques afectades i resultants pel present projecte.

Columna 2: Finca aportada per cada propietari a la comunitat reparcel·latòria.

Columna 3: Superfície aportada per cada propietari a la comunitat reparcel·latòria.

Columna 4: Percentatge de drets aportats segons superfície.

Columna 5: Percentatge de drets teòric de cada propietari.

Columna 6: Unitats de valor de drets teòrics de cada propietari expressat en unitats de valor. (cessió 10% inclosa).

Columna 7: Finques adjudicades

Columna 8: Superfície parcel·la adjudicada

Columna 9: Aprofitament adjudicat en unitats de valor.

Columna 10: Aprofitament adjudicat en percentatge per parcel·la

Columna 11: Diferències d'adjudicació en unitats de valor per propietari

Columna 12: Diferències d'adjudicació en percentatge per propietari

Columna 13: Compensació econòmica per diferències d'adjudicació per propietari

Columna 14: Indemnització que correspon als propietaris d'edificacions incompatibles amb el planejament, que han de ser enderrocades.

Columna 15: Participació dels propietaris en el pagament de les indemnitzacions de la columna 14.

Columna 16: Participació dels propietaris en les despeses d'obres d'urbanització.

Columna 17: Participació dels propietaris en les despeses de gestió.

Columna 18: Liquidació provisional per parcel·la i propietari. Inclou els sumatoris de les columnes 13,14,15,16 i 17.

* Les quantitats amb signe negatiu són crèdits a favor de la propietat i les quantitats amb signe positiu són de caràcter deutor.

L'equip redactor

L'Arquitecta del departament
de Gestió Urbanística i Patrimoni

L'Arquitecte tècnic del departament
de Gestió Urbanística

L'Advocada dels Serveis Jurídics

Sonia Rodríguez Soriano

Francesc Godoy Peláez

Mercedes González Martín

Vist i Plau:

La Cap del departament de Gestió
Urbanística i Patrimoni

Nélida Carmen Silva Moscoso

Sant Boi de Llobregat, Novembre de 2007

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON I DEL SECTOR "LES SALINES"

DESPESES D'URBANITZACIÓ

1 DESPESES OBRES D'URBANITZACIÓ

OBRA D'URBANITZACIÓ EXECUTADA	TOTALS
Condicionament i urbanització de la carretera C-245 (segons costos avançats)	74.639,31 €
C/ Alacant inclòs a l'àmbit (24,084% del carrer alacant)	242.078,20 €
C/ Azuaga (16,76% del total d'obra)	204.188,76 €
Zona verda ja executada (0,75% del total d'obra)	9.137,33 €
URBANITZACIÓ PENDENT	
Zones verdes D (projecte executiu fase II - subfase I - interior coberta)	301.685,74 €
Zones verdes D (projecte executiu fase II - subfase II - rehabilitació-estructura-coberta)	179.989,14 €
Zones verdes D (projecte executiu fase II - subfase III- horts)	182.782,20 €
Zones verdes C (100 €/m2-gastos ja executats)	
Inclosos acabats c/ castelló, cantonades, etc	170.235,68 €
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ	1.364.736,34 €

2 DESPESES PER INDEMNITZACIONS BENS INCOMPATIBLES

Costos a compensar al propietari parcel·la aportada A per enderroc tanca c-245	949,06 €
Costos a compensar al propietari parcel·la aportada A per enderroc tanca obra C/ Castelló	23.979,93 €
Costos a compensar al propietari parcel·la aportada A per enderroc tanca metàl·lica	1.286,52 €
Hangar parcel·la aportada B	54.326,14 €
TOTAL INDEMNITZACIONS	80.541,65 €

3 DESPESES DE GESTIÓ

Honoraris redacció planejament i tramitació	0,00 €
Honoraris projecte reparcel·lació i tramitació	25.000,00 €
Obra ja executada	
Honoraris projecte urbanització i estudi seguretat	13.243,85 €
Honoraris direcció obra i seguretat e higiene	18.532,52 €
Estudis geotècnics i topogràfics	3.648,81 €
Obra pendent d'executar	
Honoraris projecte urbanització i estudi seguretat	19.626,43 €
Honoraris direcció obra i seguretat e higiene	23.232,18 €
Formalització i Inscripcions en registres públics	12.000,00 €
Altres despeses de gestió justificades	6.000,00 €
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ	121.283,80 €

TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ 1.566.561,79 €

El % aplicat del 37,38% correspon a la obra dels carrers Azuaga (16,76% del total), zona verda (0,75% del total) i el 24,084% del carrer Alacant (19,87% del total)

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON I DEL SECTOR "LES SALINES"

Parcel·les aportades					
parcel·les	propietari	superfície	coef. Ponderació	unitats de valor	percentatge aportat
A	ININ BCN, S.L.	5.658,14 m ²	1	5658,14	27,6640%
B	SIPERS S.A.	14.794,96 m ²	1	14794,96	72,3360%
		20.453,10 m ²		20453,1	100,0000%

Planejament		
parcel·les	superfície	edificabilitat
A	3.550,82 m ²	3.905,02 m ² st
B	3.187,14 m ²	6.693,00 m ² st
	6.737,96 m ²	10.598,02 m ² st

Parcel·les reparcel·lació			
parcel·les	sup	sup. Galib PB	edificabilitat max
A1	1.501,37 m ²	882,16 m ²	1.050,02 m ² st
A2	2.021,79 m ²	1.311,00 m ²	2.855,00 m ² st
	3.523,16 m ²		3.905,02 m ² st
B	3.184,57 m ²	2.241,63 m ²	6.693,00 m ² st
	3.184,57 m ²		6.693,00 m ² st
	6.707,73 m ²		10.598,02 m ² st

VALORS REPERCUSSIÓ	€/m ² st	Coef.		
		€/m ² st -(despeses d'urbanització)	ponderació per ús	Coef. Ponderació per planta
INDUSTRIAL PB	608,41	427,50	1,000	1,000
INDUSTRIAL 1P	443,38	311,54	1,000	0,7287
INDUSTRIAL 2P	266,03	186,92	1,000	0,4372

despeses d'urbanització = 1.486.020,14
despeses d'urbanització / u.a. = 180,91

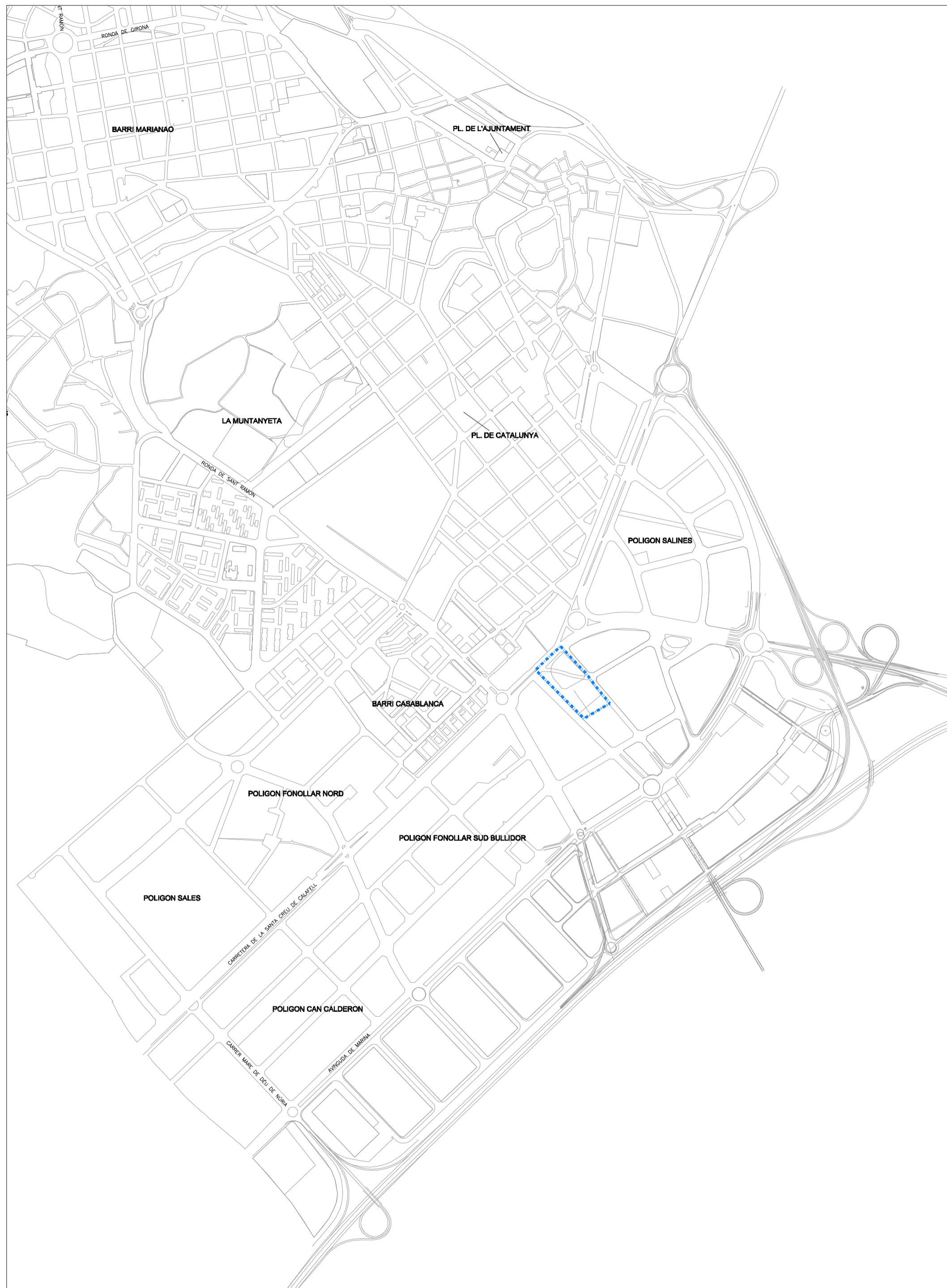
VALORACIÓ APROFITAMENTS													
parcel·les	edificabilitat max PB	coeficient localització/ús	coeficient planta	U.V.	edificabilitat max P1	coeficient localització/ús	coeficient planta	U.V.	edificabilitat max P2	coeficient localització/ús	coeficient planta	U.V.	suma UV
A1	882,16 m ² st	1,000	1,000	882,16	167,86 m ² st	1,000	0,7287	122,33		1	0,4372	0,00	1004,49
A2	1.311,00 m ² st	1,000	1,000	1311,00	1.311,00 m ² st	1,000	0,7287	955,38	233,00 m ² st	1	0,4372	101,88	2368,26
	2.193,16 m ² st			2193,16	1.478,86 m ² st			1077,71	233,00 m ² st			101,88	3372,75
B	2.241,63 m ² st	1,000	1,000	2241,63	2.241,63 m ² st	1,000	0,7287	1633,58	2.209,74 m ² st	1	0,4372	966,20	4841,41
	2.241,63 m ² st			2241,63	2.241,63 m ² st			1633,58	2.209,74 m ² st			966,20	4841,41
	4.434,79 m ² st			4434,79	3.720,49 m ² st			2711,29	2.442,74 m ² st			1068,08	8214,16

1 u.a.per compensacions = 427,50 €

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON I DEL SECTOR "LES SALINES"

PROPIETARIS	FINCA APORTADA	SUPERFICIE APORTADA	DRETS APORTATS %	DRETS U.V.		PARCEL·LA ADJUDICADA	SUPERF. PARCEL·LA ADJUDICADA	U.V. ADJUDICADES	% DRETS ADJUDICATS s.total	DIFERÈNCIES ADJUDICACIÓ U.V.	% DIFERÈNCIAL ADJUDICACIÓ	COMPENSACIÓ ECONOMICA DIFERENCIAL ADJ.	DESPESES D'INDEMNITZACIONS PER BENS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT	REPARTIMENT DE LES DESPESES D'INDEMNITZACIONS PER BENS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT	DESPESES D'OBRES URBANITZACIÓ	QUOTA DESPESES GESTIÓ, (projectes, inscripcions, etc)	TOTAL COMPTE LIQUIDACIÓ PER PARCEL·LA
				DRETS TEÒRICS %	s. total 8,214,16								D'INDEMNITZACIONS PER BENS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT	D'INDEMNITZACIONS PER BENS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT	DESPESES D'OBRES URBANITZACIÓ	QUOTA DESPESES GESTIÓ, (projectes, inscripcions, etc)	
ININ BCN, S.L.	A	5.658,14	27,6640%	24,8976%	2.045,13	A2	1.501,37	2368,26	28,8315%	323,14	15,8003%	138.142,23 €	-26.215,51 €	23.221,35 €	393.473,62 €	34.967,91 €	563.589,59 €
						A1	2.021,79	1004,49	12,2287%					9.849,22 €	166.889,91 €	14.831,47 €	191.570,59 €
SIPERS, SA	B	14.794,96	72,3360%	65,1024%	5.347,62	83,0335% B	3.168,94	4019,99	48,9398%	-323,14	-6,0426%	-138.142,23 €	-54.326,14 €	39.416,92 €	667.899,19 €	59.356,04 €	574.203,78 €
Ajuntament Sant Boi de Llobregat	Administr. Actuant			10,0000%	821,42	16,9665% B		821,42	10,0000%	0,00	0,0000%	0,00 €	0	8.054,16 €	136.473,63 €	12.128,38 €	156.656,18 €
TOTALS		20.453,10	100,0000%	100,0000%	8.214,16		6.692,10	8214,16	100,0000%	0,00		0,00 €	-80.541,65 €	80.541,65 €	1.364.736,34 €	121.283,80 €	1.486.020,14 €

PLÀNOLS



Ajuntament de Sant Boi de Llobregat
 DEPARTAMENT DE GESTIÓ URBANISITICA I PATRIMONI

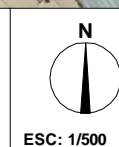
L'ARQUITECTA MUNICIPAL:

SONIA RODRÍGUEZ SORIANO

EL CAP DEL DEPARTAMENT:

LLEENDA:

 ÀMBIT REPARCEL·LACIÓ POLIGON I SECTOR "LES SALINES"



ESC: 1/500

DATA:
NOVEMBRE 2007

PROJECTE: **PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLIGON I DEL SECTOR "LES SALINES"**

PLÀNOL: **EMPLAÇAMENT I ÀMBIT**

PLÀNOL NÚM:

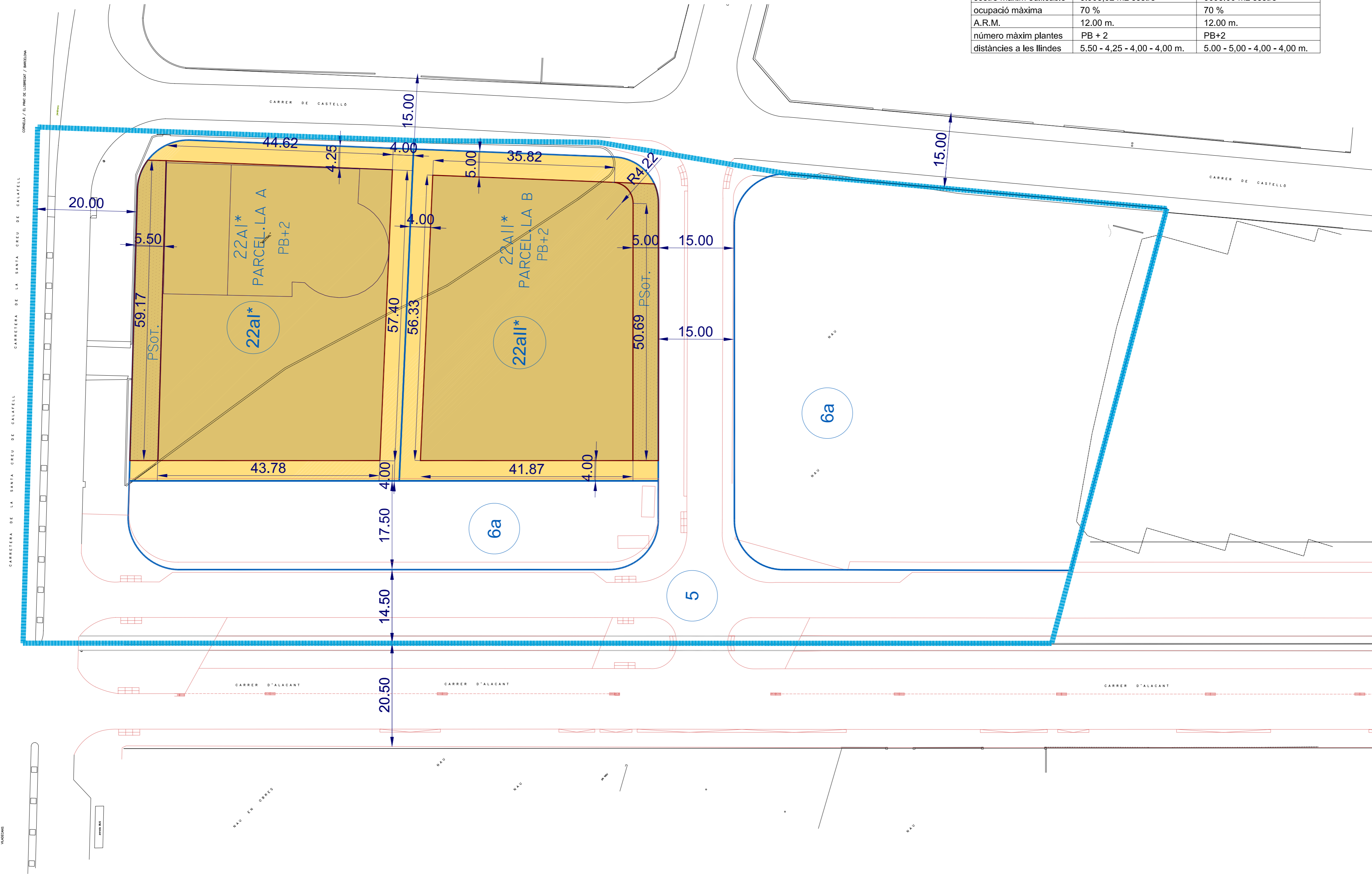
01

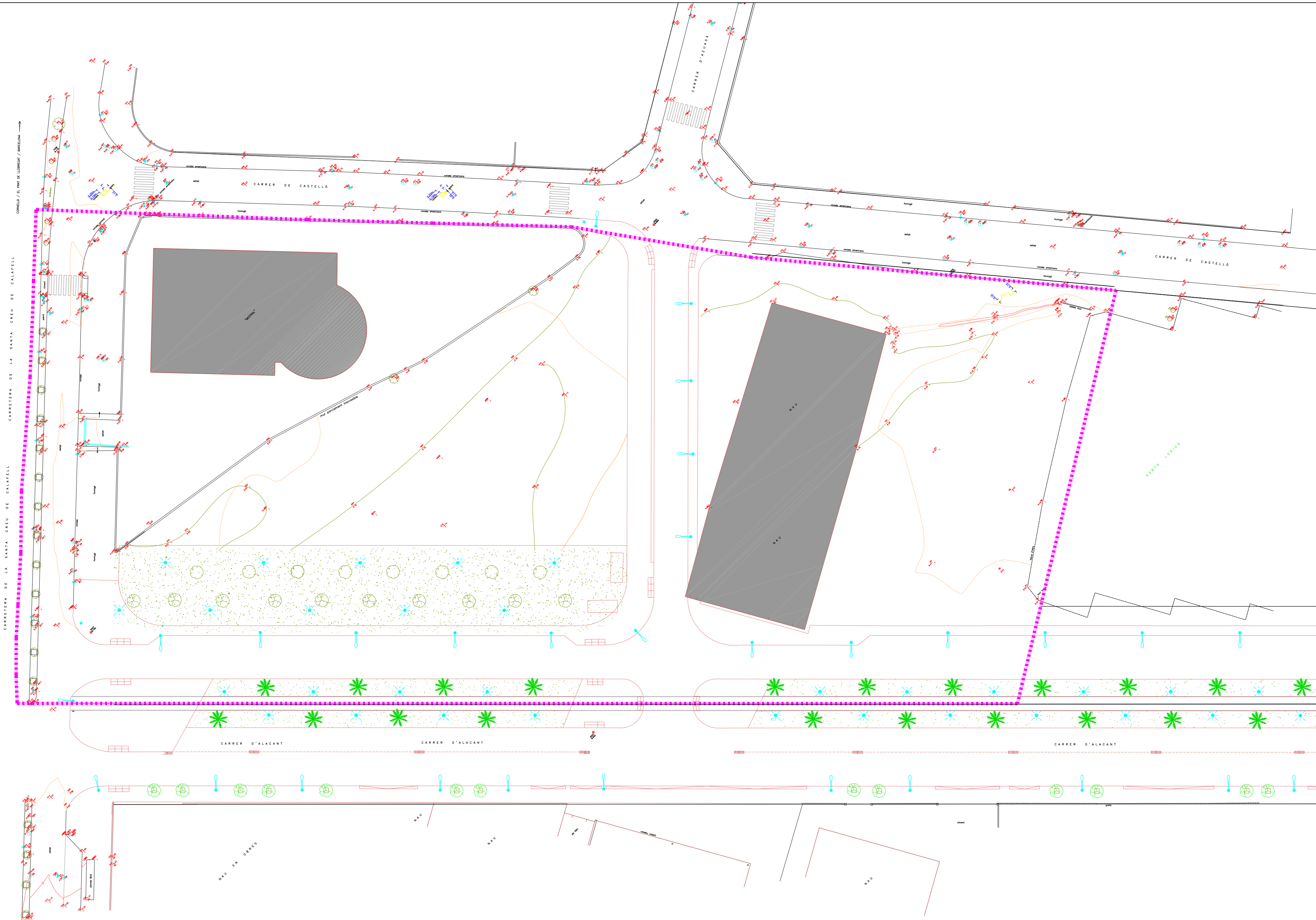
SÈRIE:
INFORMACIÓ

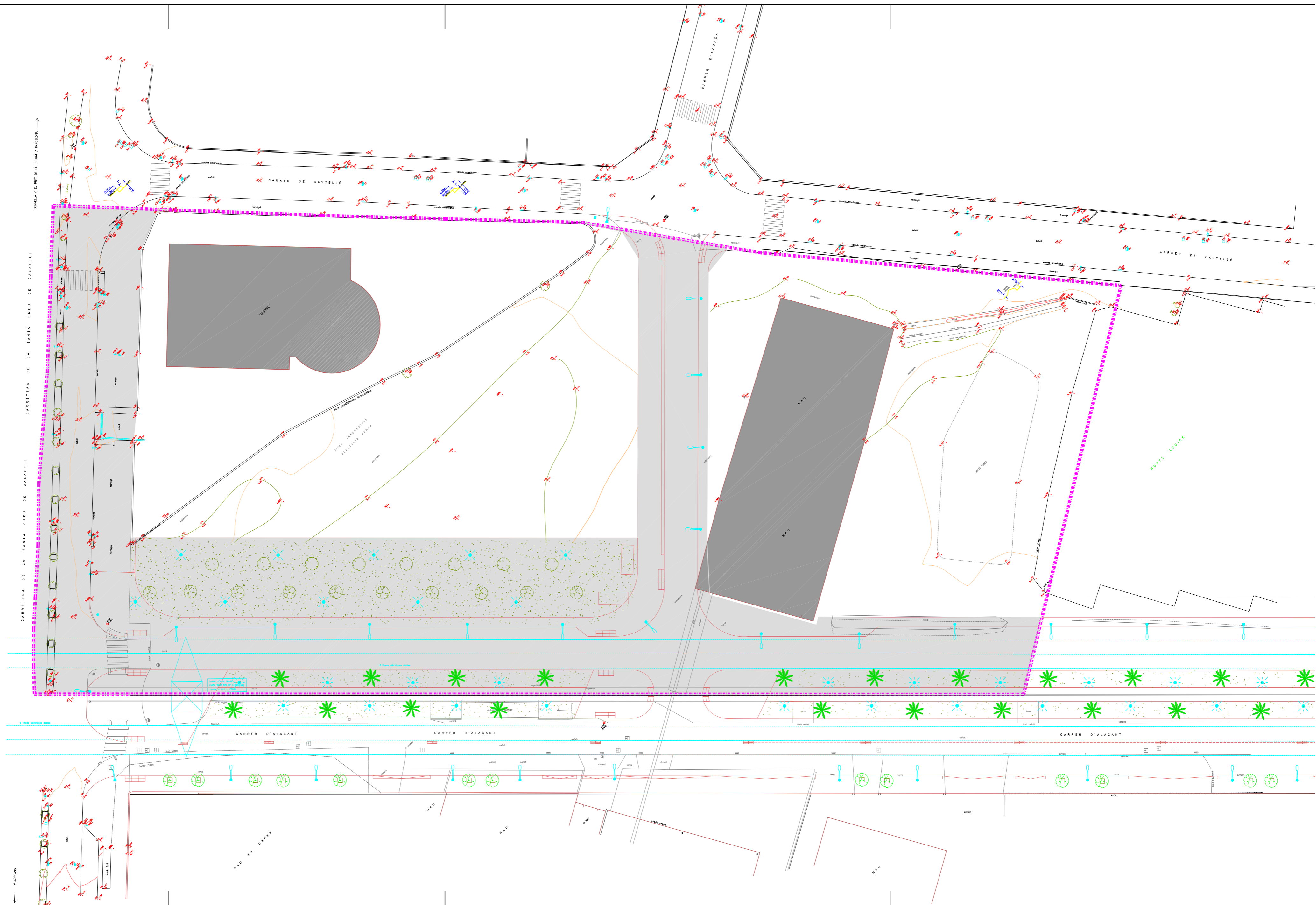
POLÍGON I SECTOR "LES SALINES"

QUADRE PARÀMETRES EDIFICATORIS:

	Zona industrial (22al*) PARCEL·LA A	Zona industrial (22al*) PARCEL·LA B
Superfície parcel·la	3.550,82 m2 sòl	3.187,14 m2 sòl
sostre màxim edificable	3.905,02 m2 sostre	6693,00 m2 sostre
ocupació màxima	70 %	70 %
A.R.M.	12,00 m.	12,00 m.
número màxim plantes	PB + 2	PB+2
distàncies a les llindes	5,50 - 4,25 - 4,00 - 4,00 m.	5,00 - 5,00 - 4,00 - 4,00 m.

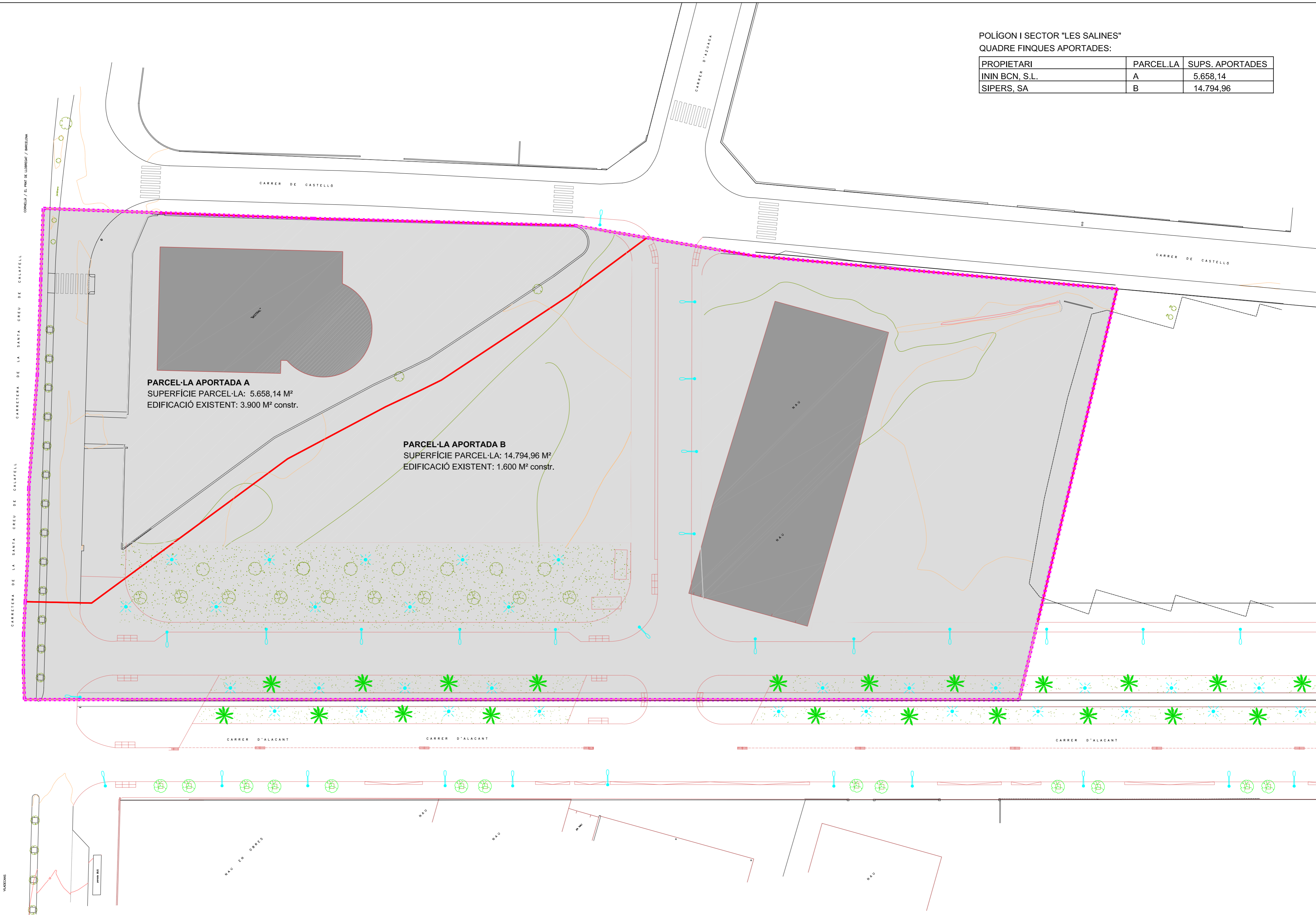






POLÍGON I SECTOR "LES SALINES"
 QUADRE FINQUES APORTADES:

PROPIETARI	PARCEL·LA	SUPS. APORTADES
ININ BCN, S.L.	A	5.658,14
SIPERS, SA	B	14.794,96



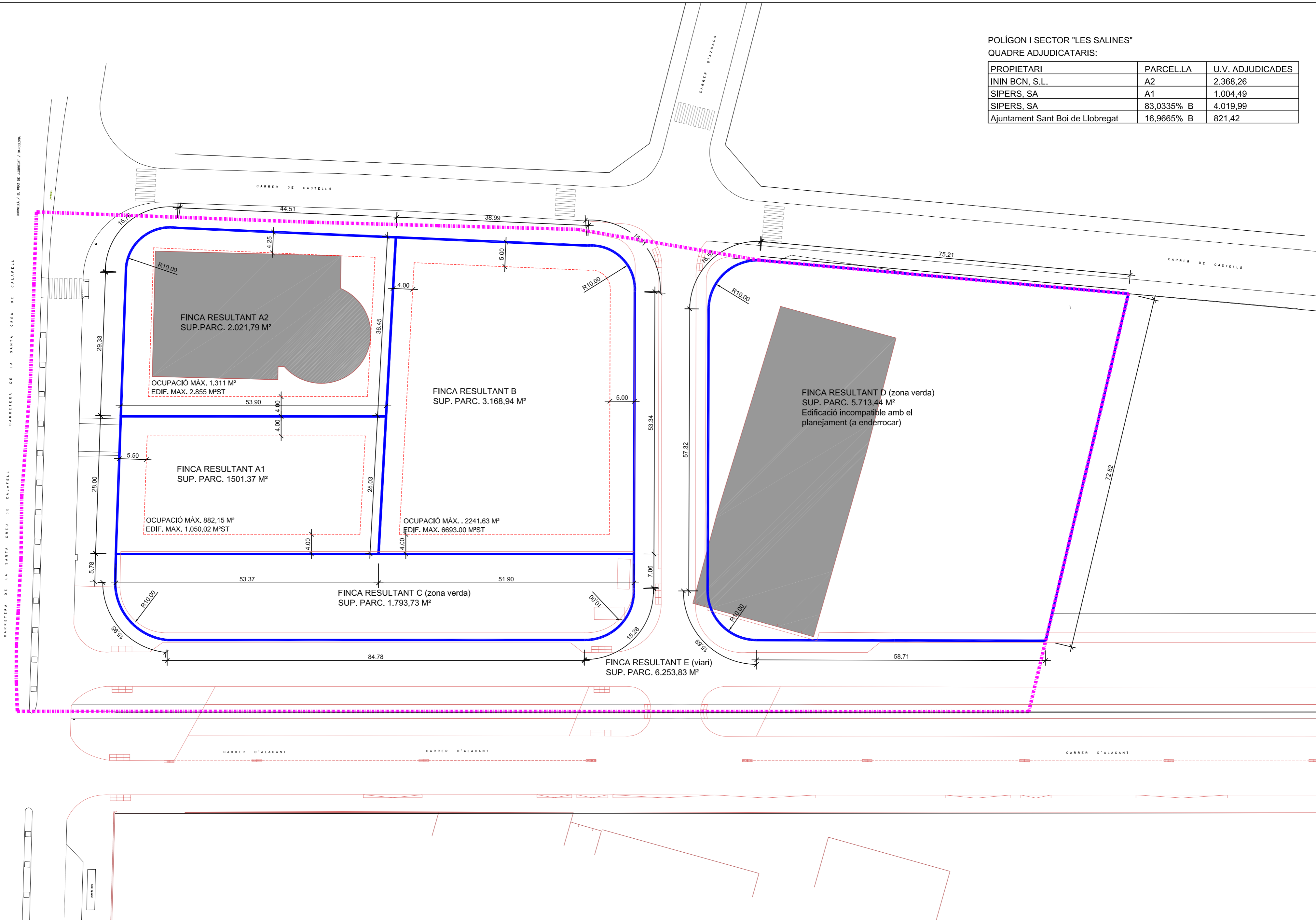
PARCEL·LA APORTADA A
 SUPERFÍCIE PARCEL·LA: 5.658,14 M²
 EDIFICACIÓ EXISTENT: 3.900 M² constr.

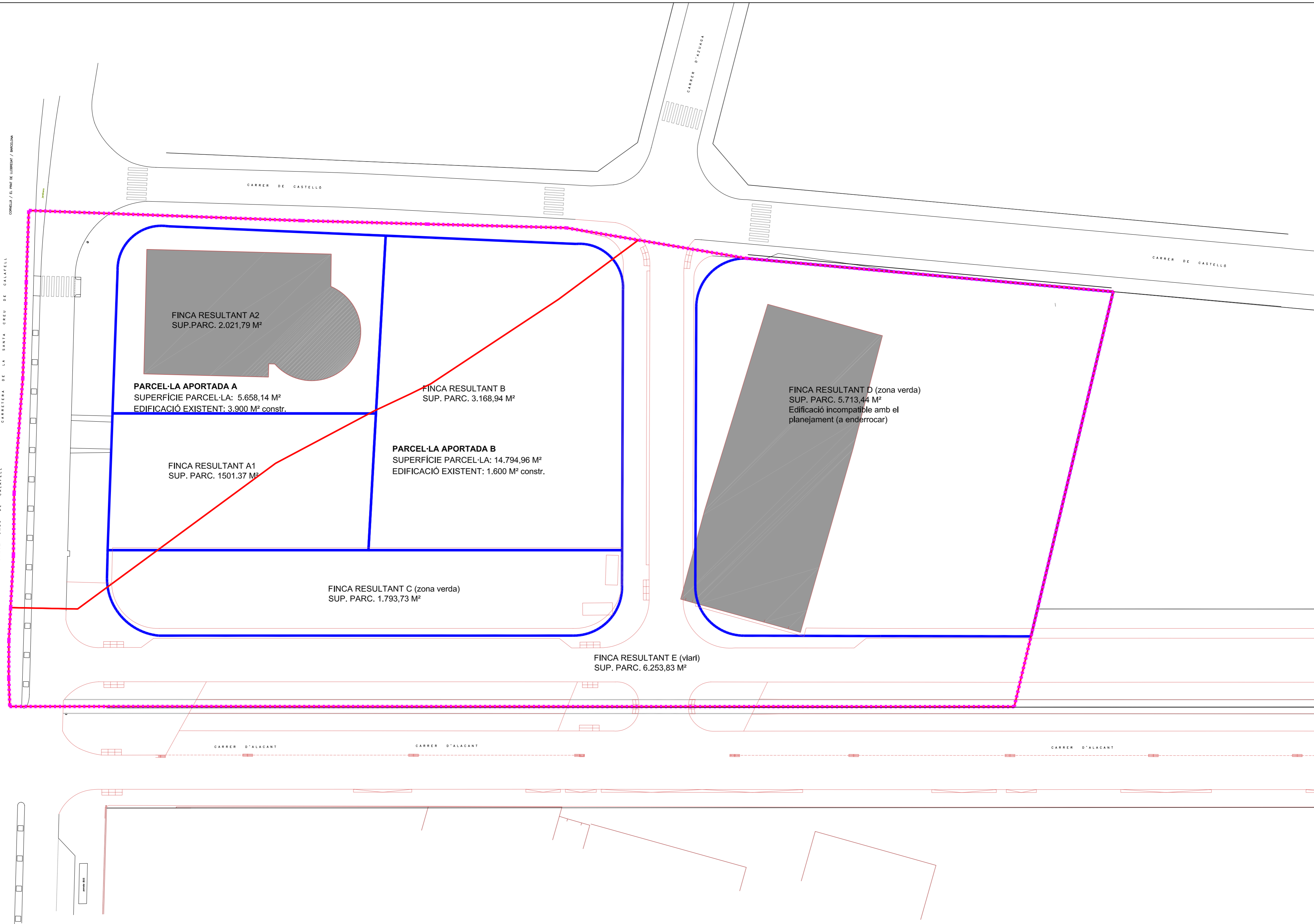
PARCEL·LA APORTADA B
 SUPERFÍCIE PARCEL·LA: 14.794,96 M²
 EDIFICACIÓ EXISTENT: 1.600 M² constr.

POLÍGON I SECTOR "LES SALINES"

QUADRE ADJUDICATARIS:

PROPIETARI	PARCEL·LA	U.V. ADJUDICADES
ININ BCN, S.L.	A2	2.368,26
SIPERS, SA	A1	1.004,49
SIPERS, SA	83,0335% B	4.019,99
Ajuntament Sant Boi de Llobregat	16,9665% B	821,42





ANNEXES

FOTOGRAFIES



VISTA AERIA ESTAT ACTUAL



VISTA AERIA ESTAT ACTUAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON I DEL SECTOR "LES SALINES" SANT BOI DE LLOBREGAT



VISTA GENERAL DES DE CANTONADA C-245 AMB C/ ALACANT



VISTA GENERAL DEL C/ ALACANT EXECUTAT

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON I DEL SECTOR "LES SALINES" SANT BOI DE LLOBREGAT



VISTA GENERAL DEL C/ AZUAGA EXECUTAT



VISTA GENERAL DEL C-245 EXECUTAT

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON I DEL SECTOR "LES SALINES" SANT BOI DE LLOBREGAT



EDIFICACIÓ TIPUS "HANGAR" SITUADA A LA ZONA VERDA



EDIFICACIÓ TIPUS "HANGAR" SITUADA A LA ZONA VERDA

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON I DEL SECTOR "LES SALINES" SANT BOI DE LLOBREGAT



TANCA PARCEL·LA "A" A SUSTITUIR. LIMIT AMB PARCEL·LA "B"



TANCA PARCEL·LA "A" A SUSTITUIR. LIMIT AMB C/ CASTELLÓ

CONDICIONAMENT I URBANITZACIÓ DE LA TRAVESSIA
DE LA CARRETERA C-245 A SANT BOI DE LLOBREGAT
(Entre PI Llobregat i C/ Mossèn Pere Tarrés)

Projecte aprovat definitivament pel Plè municipal el 28/10/1996

FASE 3 (Lateral mar ; entre C/ Alacant i gairabé C/ Castelló)

		^ PTA	
Pressupost d'execució material		9.668.235	
Execució material Saguretats i Salut		<u>116.019</u>	1,20%
Pressupost d'execució material total		9.784.254	
Baixa d'adjudicació (GISA a RUBAU)	8,05%	<u>(787.632)</u>	
	suma	8.996.622	
	DG	13,00%	1.169.561
	BI	6,00%	<u>539.797</u>
		suma	10.705.980
	IVA	16,00%	1.712.957
Despesa total obra		12.418.937	
Confecció del projecte	3,00%	372.568	
Direcció de les obres	3,50%	434.663	
Despesa total IVA inclòs		13.226.168	

Octubre -1999


Joaquim Colillas i Cabré
Enginyer de Camins, Canals i Ports

Condicionament i urbanització de la carretera C-245
(tram entre C/. Mossèn Pere Tarrés i Ronda Sant Ramon)

Escrit de compareixença del Sr. Joan Ribas i Araquistain
Registre entrada: 04 - juny - 1999 amb núm. 19711

Manifestació QUARTA : **Valoració municipal de la tanca actual**

1) Descripció dels materials (fotos i inspecció "in situ") :

Fonament-muret de peu continu de formigó
Suports d'acer galvanitzat
Filat galvanitzat
Porta d'accés vehicles de dues fulles sobre frontisses
- Perfils lleugers prismàtics d'acer pintat
Porta d'accés vianants de una fulla sobre frontisses
- Perfils lleugers prismàtics d'acer pintat

2) Definició geomètrica de la tanca actual :

Longitud (plànol aportat amb l'escrit esmentat):

Tram en corba circular ($\pi/4$ rad)	11,75	m
Tram recta paral·lel a la C-245	70,00	m
Tram recta oblic a la C-245	11,50	m
Total (portes incloses)	93,25	m

Alçada uniforme del sistema (mida directa "in situ") : 1,00 m

Muret i fonament dels pals de recolzament del filat : $93,25 \times 0,20 \times 0,35$ 6,53 m3

3) Estat de conservació (fotos i inspecció "in situ" abans inici obres)

- Deficient
- coeficient 0,50

4) Funcions de seguretat

- Nules, atesa la seva poca alçada
- Només funcions de fita disuasòria.
- coeficient 0,80

5) Antiguitat : 26 anys (ús 2; categoria 7)

- coeficient 0,58

6) Valor de reposició (IVA 16% inclòs):

Fonament: excavació, encofrat, formigó i rebliment :
 $6,53 \times 19.700 = 128.641$ PTA
Recolzaments, portes i filat :
 $93,25 \times 5.800 = 540.850$ PTA
Total 669.491 PTA

VALOR ACTUAL :

$669.491 \times 0,50 \times 0,80 \times 0,58$ 155.322 PTA
933,50 Euro

Sant Boi de Llobregat, juny - 1999

Supervisor municipal obra C-245


Joaquim Colillas i Cabré

Enginyer de Camins, Canals i Ports



INFORME DE L'ARQUITECTE MUNICIPAL

Assumpte:	VALORS ACTUALS DE MERCAT DE REPERCUSSIÓ DELS DIFERENTS TIPUS D'EDIFICACIONS POSSIBLES AL POLÍGON INDUSTRIAL SALINAS I EL SEU ENTORN.
Emplaçament:	Polígon Industrial Salinas, zona compresa entre la carretera C-245, el carrer de la Riera Roja i l'avinguda de la Marina/carrer Saragossa.

L'arquitecte sotasignant, en relació amb l'assumpte de referència, un cop analitzada la documentació de que es disposa i efectuada una inspecció ocular, emeto el següent ...

INFORME

OBJECTE DEL PRESENT INFORME.- És l'objecte del present informe l'establiment dels valors de mercat de repercussió per als diferents tipus d'edificabilitat admesa en el polígon industrial Salinas a efectes d'establir compensacions entre excessos i defectes d'adjudicació en procediments de repartiment de beneficis i càrregues.

ANTECEDENTS.- A l'inici de l'any 2005 es varen iniciar els treballs per a la redacció d'una nova Ponència dels valors cadastrals. Una de les primeres tasques va ser un exhaustiu estudi de mercat amb presa de mostres dels preus de mercat, repartides per tota l'àrea urbana i abastant tots els tipus d'edificabilitat. De fet, aquestes dades, foren extretes de més del 90% de les finques amb obra de nova planta en venda en aquell moment i de moltes més amb construccions de diverses antiguitats.

Aquest estudi de mercat permeté establir unes diferents zones de preus dins el territori urbà de Sant Boi i uns diferents preus per a cada tipus d'edificabilitats. Un cop analitzats aquests resultats es va poder observar:

- que en les diferents zones de preus, els valors no presentaven una gran dispersió per a un mateix tipus d'edificabilitat, a diferència de l'estudi de mercat efectuat en l'anterior Ponència de 1995. El preus de venda s'havien homogeneïtzat i les diferències entre els diferents barris de Sant Boi ja no eren tan grans.
- que els valors entre els diferents tipus d'edificabilitat mantenien pràcticament, la mateixa relació entre ells per a cadascuna de les zones de preus.

Resulta evident que el resultat final de la Ponència: l'establiment dels valors cadastrals s'allunya dels que estableix el mercat ja que la seva finalitat fiscal d'uns valors i la gran prudència dels seus procediments de càlcul, res té a veure amb les directrius que segueix el mercat immobiliari. Al final, els valors de mercat són manifestament superiors als cadastrals.

Per tant, no poden utilitzar-se els valors cadastrals per a la finalitat que es pretén i que em expressat en l'apartat "objecte del present informe". Però, el que sí és vàlid és la distribució de valors entre les diferents edificabilitats i entre les diferents zones de preus obtinguda de l'estudi de mercat efectuat per a la Ponència de valors cadastrals.

BASE DE DADES DE VALORS DE REPERCUSSIÓ.- En el Departament de Gestió Urbanística i Patrimoni de l'Ajuntament, seguint el mapa de distribució de valors de l'estudi de mercat de la Ponència, s'efectuen contínues preses de mostres per tal de mantenir una base de dades de valors de repercussió per a les diferents edificabilitats i per a les diferents zones de preus que, de moment, mantenen les mateixes relacions que els valors cadastrals, llevat d'alguns entorns en que s'hi ha efectuat recents inversions de millora que repercuteix en l'augment de preus de venda.

En aquesta base de dades els valors de repercussió per a les diferents varietats de sostre industrial en el Polígon industrial Salinas, són els següents:

TIPUS D'EDIFICABILITAT	VALORS DE REPERCUSSIÓ
Edifici d'indústria aparador (només planta baixa)	637,22 €/m ²
PLANTA BAIXA D'EDIFICI INDUSTRIAL NORMAL	598,44 €/m²
Primera planta d'edifici industrial	436,11 €/m ²
Segona i successives plantes i altell en edifici industrial	261,67 €/m ²

El càlcul bàsic per al valor de repercussió de "planta baixa d'edifici industrial normal" que podríem considerar valor tipus o de referència del Polígon industrial és el següent:

CONCEPTES	INDÚSTRIA
PEM (Pressupost d'execució material)	301,00 €/m ²
Despeses directament relacionades amb l'obra i despeses i beneficis del contractista	13% Despeses generals de contractista 39,13 €/m ² 6% Benefici industrial contractista 18,06 €/m ² 1% Control de qualitat 3,01 €/m ² 2% Seguretat i salut 6,02 €/m ²
PC = Pressupost contractista	367,22 €/m ²
Despeses relacionades amb l'obra però que corresponen al promotor	1,5% Escomeses 4,52 €/m ² 14% honoraris facultatius de tot tipus 42,14 €/m ² 4% ICIO 12,04 €/m ² 1,5% Taxa per llicència d'obres 4,52 €/m ² 0,2% Taxa llicència 1a ocupació 0,60 €/m ² 2% Inspeccions tècniques 6,02 €/m ²
D = Altres despeses de la construcció	69,83 €/m ²
CC (Cost de la construcció, sense IVA)	437,05 €/m ²
VM (Valor en venda per m ² útil)	1.705,50 €/m ²
VM (Valor en venda)	1.449,68 €/m ²
VR = (VM/1,4) - CC (Valor residual) (l'1,4 és el coef. de despeses i beneficis del promotor)	598,44 €/m²

En conseqüència, el valor bàsic equivalent o de referència o el valor de la unitat d'aprofitament serà de 598,44 €/m² (considerat urbanitzat):

1 m ² de "planta baixa d'edifici industrial normal" és	1,00 unitat d'aprofitament (ua) i val 598,44 €/ua
1 m ² de "primera planta d'edifici industrial" és	0,73 unitats d'aprofitament
1 m ² de "segona planta i successives plantes i altell en edifici industrial" és	0,44 unitats d'aprofitament

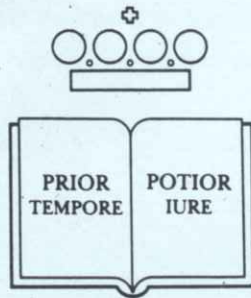
DEDUCCIÓ DE DESPESES D'URBANITZACIÓ I GESTIÓ.- Per a establir compensacions entre excessos i defectes d'adjudicació en procediments de repartiment de beneficis i càrregues s'hauran d'utilitzar els valors esmentats disminuïts, però, en la repercussió de les despeses d'urbanització, indemnitzacions i gestió, totes elles necessàries per a la obtenció final del valor establert.

L'ARQUITECTE MUNICIPAL



signat: **Jaume Gaya Beltran.**

Sant Boi de Llobregat, 15 de febrer de 2007.



MDCCCLXI

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT

CERTIFICACION



AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT

Àrea de disseny i promoció de la ciutat
Pl. Ajuntament, 1
08830 Sant Boi (Barcelona)
Tel. 93 635 12 00
Fax 93 630 18 56
Email: stboi@stboi.es
www.stboi.es

ÀREA DE DISSENY I PROMOCIÓ DE LA CIUTAT

Registre de sortida núm. 495

13 d'abril de 2007

Sr. Registrador de la Propietat de Sant Boi de Llobregat
C/ Tres d'Abril, 45-47
08830-Sant Boi de Llobregat

N/Ref.: X111 2007 001. Projecte de Reparcel·lació Polígon I "Les Salines"

Senyor,

Per la present us sol·licito certificació de domini i càrregues de les finques següents:

Finca núm.	Volum	Llibre	Foli	Inscripció
35.183	938	396 491	180 2	
25.555	1.339	756	083 87	

Nélida Silva Moscoso
Departament de Gestió Urbanística i Patrimoni

Sant Boi de Llobregat, 13 d'abril de 2007

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LL

Entrada: 2947/ 2007
Asiento: 2170.1 Diario: 80
Hora: 12:00 del dia 16/04/2007

0294 7075

Fecha Vencimiento: 27/06/2007



AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT

Àrea de disseny i promoció de la ciutat
Pl. Ajuntament, 1
08830 Sant Boi (Barcelona)
Tel. 93 635 12 00
Fax 93 630 18 56
E-mail: stboi@stboi.es
www: stboi.es

Sr. Registrador de la Propietat de Sant Boi de Llobregat
C/ Tres d'Abril, núms. 45-47
08830-Sant Boi de Llobregat

N/Ref.: X111 2007 001. Projecte de Reparcel.lació Polígon I "Les Salines"

Senyor,

Per la present us sol·licito que deixeu sense efecte la sol·licitud de domini i càrregues de la finca que es detallada a continuació:

Finca núm.	Volum	Llibre	Foli
35.183	938	396	180

(491.2)

D'altra banda, li sol·licito la emissió del certificat de domini i càrregues de la finca que es detallada a continuació:

Finca núm.	Volum	Llibre	Foli
33.183	938	396	180

(396 182)

Atentament,



AJUNTAMENT DE
SANT BOI DE LLOBREGAT

Nélida Silva Moscoso
Departament de Gestió Urbanística i Patrimoni

Sant Boi de Llobregat, 24 d'abril de 2007

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LL

Entrada: 3226/ 2007
Asiento: 2378.0 Diario 80
Hora: 12:30 del día 25/04/2007

0322 6071

Fecha Vencimiento: 06/07/2007

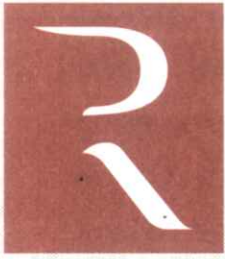
ÀREA DE DISSENY I PROMOCIÓ DE LA CIUTAT

Registre de sortida núm. 508

24 d'abril de 2007

----- JESUS-VICTOR MURO VILLALON, REGISTRADOR DE LA





CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT

PROPIETAT DE SANT BOI DE LLOBREGAT, PROVINCIA DE BARCELONA I TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA,

CERTIFICO: Que en vista de las precedents instàncies subscrietes per la senyora Nélida Silva Moscoso, en representació del Departament de Gestió Urbanística i Patrimoni de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, per que sigui expedida certificació de domini i càrregues, de les finques que es diràn; he examinat els llibres de l'arxiu al meu càrrec, dels quals resulta, el que a continuació s'expressa:

FINCA DE QUE ES TRACTA: la 33.183, al foli 180, del tom 938, llibre 396 de Sant Boi de Llobregat.

DESCRIPCIÓ del tenor literal següent: "Porción de terreno sita en Sant Boi de Llobregat, con frente a la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell y a la calle Castelló, que tiene una superficie de veintitrés mil ciento setenta y nueve metros cuarenta y un decímetros setenta y cinco centímetros cuadrados. Lindes: por el Noroeste, con la Carretera de Santa Cruz de Calafell; por el Sur, con Rambla en Proyecto; por el Este, con calle Castelló; por el Norte, con la finca registral número 25.555, hoy propiedad de "Pastor Servicios Financieros Establecimiento Financiero de Crédito, S.A."; y por el Suroeste, con la calle Alacant en proyecto."

TITULARS: està inscrita a favor de l'entitat "**SIPERS, S.A.**", per títol de compravenda, mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, el quatre de juliol de dos mil tres, davant el Notari, en Joaquin Borrueu Otín. Així resulta de la seva inscripció 6^a de data quinze d'octubre de dos mil tres.

CÀRREGUES: es troba afecta a les següents:

1) Com a procedent de la finca 6.101, de la que procedeixen les finques 29.260, 29.262, 18.539 i 29.053, està afecta a una **SERVITUD** de pas d'arteria de gas natural d'una longitud

de vint-i-quatre metres setanta centímetres, que penetra en la finca 6.101 per el seu confrontament Nord-est, junt a les terres de Maria Font Garriga o successors i, a través de part a part i de forma sensiblement paral·lela a un col·lector de recollida d'aigua, surt per el Sud-oest, on limita amb terres d'en Luis Capdevila; constituïda en escriptura atorgada a Sant Boi de Llobregat el deu de setembre de mil nou-cents setanta-u, davant el Notari en Luis Clavera, i inscrita actualment a favor de "CATALANA DE GAS Y ELECTRICIDAD,S.A.", en la seva inscripció 6ª de dita finca matriu.

2) Com a procedent de la 5.158, de la que procedeix la finca 29.053, està afecta a una **SERVITUD** de pas de carro, constituïda per la senyora Maria Germés Plana, per l'Est de dita finca 5.158, que va des de la carretera o camí de finques de la partida Salinas, fins al predi dominant que es la finca registral 375. Segons així resulta de la seva inscripció 1ª de dita finca 5.158, de data vint-i-sis de Juny de mil nou-cents cinquanta-set, motivada per una escriptura atorgada a Sant Boi de Llobregat el vint-i-vuit d'Abril de mil nou-cents cinquanta-sis, davant el Notari en Nicolás Verdaguer.

3) A la nota d'haver-se expedit certificació de domini i càrregues de la finca per l'execució de l'expedient de Reparcel·lació de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al polígon I del Sector "les Salines" aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Barcelona, on es troba inclosa la finca d'aquest número. Així resulta de la nota estesa al marge de la inscripció 4ª de data vint-i-ú de juny de dos mil dos. PRORROGADA pel plaç legal de conformitat amb el previst a l'article 5 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, segons resulta de la nota estesa al marge de la inscripció 6ª de data vint-i-sis de maig de dos mil cinc.

4) Afecció per terme de cinc anys, a contar des de l'ú de juliol de dos mil tres, per raó d'una herència, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, conforme estableix l'article 100, número 3 del Reglament de l'Impost de Successions i Donacions, R.D. 1629/91 de 8 de novembre, acreditant-se la presentació a l'Oficina Liquidadora de Barcelona de la documentació de l'herència, d'acord amb el que disposa l'article 33 de la Llei 29/87 de 18 de desembre. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 4ª.

5) Afecció per terme de cinc anys, a contar des de l'ú de juliol de dos mil tres, per raó de la cancel·lació d'un usdefruit, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, conforme estableix l'article 100, número 3 del Reglament de l'Impost de



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT

Successions i Donacions, R.D. 1629/91 de 8 de novembre, acreditant-se la presentació a l'Oficina Liquidadora de Barcelona de la documentació de l'herència, d'acord amb el que disposa l'article 33 de la Llei 29/87 de 18 de desembre. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 5^a.

6) Afecció per terme de cinc anys, a contar des del quinze d'octubre de dos mil tres, per raó de la transmissió de la finca al seu actual titular, al pagament de la liquidació complementària que pugui ser girada per l'Impost, havent-se satisfet la quantitat de cent cinquanta-nou mil vuit-cents seixanta-nou euros amb vint-i-tres cèntims d'euro. Així resulta de nota al marge de la seva inscripció 6^a.

7) A la nota de data quinze d'octubre de dos mil tres, de que han estat aportats els documents a que es refereix el punt quart de l'article 50 de la Llei 13/1996 de 30 de Desembre de Mesures Fiscals, Administratives i de Ordre Social, als efectes de la constància de la referència cadastral de la finca de que es tracta, si be no se s'han fet constar les referències aportades per tractar-se de la referència de les finques que per agrupació varen formar la finca de que es tracta. Així resulta de la nota estesa al marge de la inscripció 6^a.

FINCA DE QUE ES TRACTA: la 25.555 al full 83, del tom 1.339, llibre 756 de Sant Boi de Llobregat.

DESCRIPCIÓ del tenor literal següent: "Urbana. Pieza de tierra sita en término municipal de Sant Boi de Llobregat, de figura irregular, que mide una superficie de seis mil ciento ochenta metros cuadrados. Linda: al Noreste, con terrenos propiedad de Organón; al Sur, con terrenos propiedad de Boixareu-Raichs; al Este, termina en punta, es la confluencia en los terrenos de Organón y Boixareu-Raichs y por el Oeste, con la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell. En el centro de dicho terreno se ha construido una edificación compuesta de planta sótano, planta baja, planta primera y planta segunda, unidas todas ellas por rampa de acceso y escalera, con una superficie total de tres mil novecientos metros cuadrados. Referencia Catastral 0264201DF2706C0001WO."

TITULAR: està inscrita a favor de la Companyia Mercantil "**ININ BCN, S.L.**", per títol de compra a la Companyia "Banco Pastor, S.A." abans "Pastor Servicios Financieros, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.", mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, el tretze de març de l'any dos mil sis, davant la Notari senyora María Lourdes Rodríguez Ramírez, número 951 del seu protocol. Així resulta de la seva inscripció 3^a, de data vint-i-vuit de novembre de l'any dos mil sis.

CÀRREGUES: es troba afecta als següents:

1) A la nota d'haver-se expedit certificació de domini i càrregues de la finca per l'execució de l'expedient de Reparcel.lació de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al polígon I del Sector "les Salines" aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Barcelona, on es troba inclosa la finca d'aquest número. Així resulta de la nota estesa al marge de la inscripció 2^a de data vint-i-ú de juny de dos mil dos. PRORROGADA pel plaç legal de conformitat amb el previst a l'article 5 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, segons resulta de la nota estesa al marge de la inscripció 2^a de data vint-i-sis de maig de dos mil cinc.

2) Per terme de cinc anys a partir del dia vint-i-vuit de novembre de l'any dos mil sis, i per raó de la transmissió realitzada al seu actual titular registral, al pagament de la liquidació complementaria que pugui girar-se per l'impost, havent-se satisfet la quantitat de vint-i-nou mil dos-cents nou euros amb dinou cèntims mitjançant autoliquidació. Així resulta de nota al marge de la inscripció 3^a.

3) Per terme de cinc anys a partir del dia dinou de desembre de l'any dos mil sis, i per raó de la hipoteca que seguidament és dirà, al pagament de la liquidació complementaria que pugui girar-se per l'impost, havent-se satisfet la quantitat de tres mil set-cents noranta dos euros mitjançant autoliquidació. Així resulta de nota al marge de la inscripció 4^a.

4) HIPOTECA constituïda per l'actual titular registral a favor del "**BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.**"



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT

Ni en els llibres d'inscripcions, ni en el Diari, consta cap altre assentament vigent que modifiqui el que s'ha expressat.

I, per que així consti, signo la present, que està composta de cinc pàgines, inclosa la d'aquest número, esteses en el present foli i els dos anteriors d'ordre, a Sant Boi de Llobregat, vint-i-cinc d'abril de dos mil set.

BASE: Dec.; Fisc.; N°2.2 Inc.2.D Ad.3 llei 8/1989:X

Honoraris	Nº Aranzel	
60,40 ⁻	1,3 i 4	

