



AJUNTAMENT DE SITGES

MODIFICACIÓ
PROJECTE
REPARCEL·LACIÓ



PAU-27 MAS ALBA

juny 2022

Equip redactor:



Eduardo Hernández Ordax, *arquitecte*

Ernest Sánchez Miranda, *estudiant arquitectura*

Jaume Pallé Porta, *advocat*

A. MEMÒRIA.

1. ANTECEDENTS.....	6
1.1. PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ I ANTECEDENTS DE TRAMITACIÓ	6
1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	7
1.3. SISTEMA D'ACTUACIÓ, MODALITAT I INICIATIVA	8
1.4. NORMATIVA APLICABLE I MARC LEGAL	9
2. DESCRIPCIÓ DE L'UNITAT REPARCEL·LABLE	10
2.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	10
2.2. DADES GENERALS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ	10
3. FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ	12
3.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT I OPERACIONS PRÈVIES	12
3.1.1. Operacions de segregació prèvies.....	12
3.1.2. Superfícies mesurades.....	12
3.1.3. Càrregues	12
3.2. RESUM DE LES FINQUES APORTADES	13
3.3. INTERESSATS EN L'EXPEDIENT	13
3.3.1. Comunitat de reparcel·lació – Propietari únic.	13
3.3.2. Relació d'interessats.....	13
4. CRITERIS DE REPARCEL·LACIÓ ADOPTATS	14
4.1. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES	14
4.2. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	14
4.2.1. El procediment per determinar l'aprofitament urbanístic lucratiu.....	14
4.2.2. Criteris de valoració de l'aprofitament urbanístic: Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.....	15
4.2.3. Criteris de càlcul per a la valoració de les parcel·les resultants.	20
4.3. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.....	21
4.4. CÀRREGUES I DRETS COMPATIBLES / INCOMPATIBLES	23
5. EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.....	24
5.1. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES.....	24
5.2. MATERIALITZACIÓ DE LA CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ MITJANÇANT L'ENTREGA DE SOSTRE EDIFICAT PER UN VALOR EQUIVALENT.....	24
5.3. DESPESES D'URBANITZACIÓ	26
5.3.1. Costos de les obres d'urbanització.....	27
5.3.2. Despeses de gestió, honoraris i similars	27
6. PARCEL·LES RESULTANTS.....	28
6.1. METODOLOGIA SEGUIDA.....	28

6.2.SÍNTESI DESCRIPTIVA DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.....	28
7. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	29
8. FINQUES APORTADES	31
9. FINQUES ADJUDICADES.....	34
10.SOL·LICITUDS AL REGISTRADOR DE LA PROPIETAT.....	40

B. NOTA SIMPLE DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT.

C. PLÀNOLS.

D. FITXES PARCEL·LES RESULTANTS.

E. TESTIMONIS ESTUDI MERCAT

1. ANTECEDENTS

1.1. PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ I ANTECEDENTS DE TRAMITACIÓ

El present Projecte de Reparcel·lació es redacta execució de la *Modificació Puntual del POUM de Sitges en l'àmbit PMU -13 "Mas Alba Ponent" (segons POUM), que passa a ésser l'àmbit PAU 27 – "Mas Alba Ponent"* ubicat al nord del nucli urbà de Sitges i delimitat pel PPU 11 – Camí de Mas Alba i pel camí que connecta amb la urbanització Mas Alba situada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, de conformitat i en desenvolupament de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sitges.

La Modificació Puntual del POUM de Sitges en l'àmbit PMU – 13 "Mas Alba Ponent" (segons POUM), que passa a ésser l'àmbit PAU 27 – "Mas Alba Ponent" es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de data de 3 de juliol de 2.008, publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5229, de 6 d'octubre de 2008.

Per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sitges, adoptat en sessió de data 29 de setembre de 2010 es va aprovar definitivament l'**escritura pública de reparcel·lació voluntària** corresponent a l'àmbit d'actuació urbanística modificació puntual del POUM del PAU 27, Mas Alba Ponent, atorgada en data 22 de febrer de 2010 davant del Notari Sr. Raúl-Jesús Cillero Raposo amb el número de protocol 349 i presentada per la societat PROMOGEDESA, SA, en data 12 de març de 2010. Els punts 1 i 2 de la part dispositiva de l'acord disposaven el següent:

"APROVAR DEFINITIVAMENT l'escritura pública de reparcel·lació voluntària corresponent a l'àmbit d'actuació urbanística modificació puntual del POUM del PAU 27, Mas Alba Ponent, atorgada en data 22 de febrer de 2010 davant del Notari Sr. Raúl-Jesús Cillero Raposo amb el número de protocol 349 i presentada per la societat PROMOGEDESA, SA en data 12 de març de 2010, als efectes de procedir a la seva inscripció registral, conforme a allò disposat als articles 127 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i 151 i 152 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

COMUNICAR a la societat PROMOGEDESA, SA que, amb caràcter previ, a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, conforme a l'article 107.3. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, caldrà que:

- i. Dipositi un aval en garantia de les obres d'urbanització que estan pendents d'execució per un import del 12% del valor de les obres d'urbanització que ascendeixen a la quantitat de DOS CENTS ONZE MIL TRENTA SET EUROS AMB VUITANTA DOS CÈNTIMS (211.037,82 euros).*
- ii. Signi un conveni amb l'Agència Catalana de l'Aigua mitjançant el qual el promotor assumeixi el cost econòmic de la càrrega urbanística de sanejament per import de CENT CINQUANTA DOS MIL DOS CENTS VINT I NOU EUROS (152.229 EUROS)".*

El text refós del Projecte d'Urbanització de l'àmbit "Mas Alba Ponent" també fou aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 29 de setembre de 2010.

Tanmateix el Projecte de reparcel·lació quedà pendent d'inscriure a l'espera del compliment de les condicions de l'acord d'aprovació definitiva i obtenció del certificat de fermesa.

Atès el temps transcorregut de l'acord d'aprovació del Projecte d'urbanització, l'Ajuntament exigí l'actualització del pressupost d'execució material de les obres d'urbanització com a pas previ per a poder complir les condicions exigides en el propi acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

Per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sitges, de data 13 de juliol de 2020, es va aprovar definitivament l'**actualització del Projecte d'urbanització** de la Modificació puntual del POUM del PAU 27 Mas Alba Ponent, de Sitges. L'acord d'aprovació definitiva disposava el següent:

"TERCER.- DISPOSAR que el Projecte de Reparcel·lació voluntària de l'àmbit de referència fou aprovat per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sitges en data 29 de setembre de 2010.

- iii. *Tanmateix, per a la inscripció del Projecte de Reparcel·lació, prèviament l'Ajuntament disposà que calia publicar el Projecte d'Urbanització i, prèviament a aquesta publicació, donar compliment a les condicions establertes per a la dita publicació.*
- iv. *Per tant, en relació amb el Projecte de Reparcel·lació, **caldrà tramitar una operació jurídica complementària per tal d'actualitzar l'afecció urbanística** de les finques resultants a raó del nou valor de les obres d'urbanització, en coherència amb el Projecte d'Urbanització actualitzat."*

Cal posar de relleu que el projecte de reparcel·lació aprovat l'any 2010 preveu l'adjudicació a l'Ajuntament d'una de les parcel·les resultants en compliment de la cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic. No obstant, el Projecte de reparcel·lació omet la necessitat de delimitar la reserva de l'espai per a vial privat interior d'illa que preveu el Projecte d'urbanització, necessari per a la seva funcionalitat, el que obliga, en cas de dividir-se l'illa en diverses parcel·les resultants, a gravar aquestes finques amb una servitud "ob-rem" amb la resta de parcel·les resultants.

Degut a l'anterior, atenent al que disposa l'article 46 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que fa a que la cessió, i considerant la necessitat municipal de disposar amb certa urgència d'una nau per a magatzem de la brigada municipal, la propietat i l'Ajuntament de Sitges tenen la voluntat de subscriure un Conveni urbanístic per a la materialització de la cessió de sòl obligatòria pel seu equivalent en sostre edificat, que es tramita amb la present modificació del Projecte de reparcel·lació.

1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació del Projecte de reparcel·lació té per objecte:

- a) Actualitzar la modificació de l'afecció urbanística atenent al pressupost actualitzat del Projecte d'urbanització.

- b) Preveure la substitució de la cessió obligatòria de sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic pel seu equivalent en sostre edificat.
- c) Adaptar la configuració i adjudicació de les finques de resultat atenent a l'anterior.
- d) Es concentra tot l'aprofitament privat en una única parcel·la enlloc de les dues previstes pel projecte inicial, a fi d'ajustar la reparcel·lació a les actuals tendències i necessitats del sòl industrial.
- e) Fer un petit ajustament per una millor connexió del vial perimetral interior que preveu el Projecte d'urbanització amb l'avinguda de Sitges, que ha suposat uns petits ajustaments entre la vialitat i les zones verdes.
- f) S'actualitzen les valoracions atenent als valors de mercat actuals i a la metodologia de valoració del Reglament de valoracions de la llei del sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, posterior a l'actual Projecte de reparcel·lació.

El present document compren un **text refós del Projecte de reparcel·lació, integrant les modificacions assenyalades, pel que substitueix a tots els efectes el text del Projecte de reparcel·lació de l'escriptura pública de reparcel·lació voluntària corresponent a l'àmbit d'actuació urbanística modificació puntual del POUM del PAU 27, Mas Alba Ponent, atorgada en data 22 de febrer de 2010 davant del Notari Sr. Raúl-Jesús Cillero Raposo amb el número de protocol 349.**

1.3. SISTEMA D'ACTUACIÓ, MODALITAT I INICIATIVA

L'article 9 de les Normes Urbanístiques de la Modificació Puntual del POUM de Sitges en l'àmbit PMU -13 "Mas Alba Ponent" (segons POUM), que passa a ésser l'àmbit PAU 27 – "Mas Alba Ponent", així com l'apartat 9 de l'article 14 (fitxa del sector) determina, per a la seva gestió, el **sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.**

Art. 9. Execució

L'execució es realitzarà en un únic polígon d'actuació que abastarà tot l'àmbit "Mas Alba Ponent" i que es desenvoluparà tal com determina la legislació vigent aplicable, mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

Aquest sistema d'actuació comporta que les persones propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen al seu càrrec la urbanització, en els termes i condicions establertes en planejament vigent (article 130.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost; en endavant, TRLU).

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

El present Projecte de Reparcel·lació, al ser de **propietari únic**, es tramita com una **reparcel·lació voluntària** a l'empara del que determina l'article 167 del RU, en relació amb l'article 164 del mateix cos normatiu.

El present Projecte s'ajusta a les determinacions del planejament vigent, als objectius assenyalats en els articles 116 i següents del TRLU i, en especial, al que estableixen els articles 130 i següents, així com aquelles disposicions concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol,

pel qual es va aprovar el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RU). Tot l'anterior sota aplicació del principi de justa equidistribució dels beneficis i les càrregues derivades de l'actuació urbanística.

1.4. NORMATIVA APLICABLE I MARC LEGAL

Les principals disposicions aplicables al present Projecte de reparcel·lació, a les que el seu contingut s'ha de subjectar, sense perjudici d'altres normatives i/o disposicions sectorials, són les següents (la referència s'entén efectuada a la versió consolidada de les indicades normes):

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges, aprovat definitivament el 30 de març de 2006.
- Modificació Puntual del POUM de Sitges en l'àmbit PMU -13, aprovada definitivament el 3 de juliol de 2008.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana (TRLS).
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.
- Decret de 8 de febrer de 1946, pel que s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària.
- Decret de 14 de febrer de 1947, pel que s'aprova el Reglament Hipotecari.
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.
- Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valor del sòl i de les construccions per determinar el valor cadastral dels bens de naturalesa urbana.
- Resolució de 7 d'octubre de 2020, de la Sots-secretaria, per la que es publica la Resolució conjunta de la Direcció General de Seguretat Jurídica i fe Pública i de la Direcció General del Cadastre, per la que s'aproven especificacions tècniques complementàries per la representació gràfica de les finques sobre la cartografia cadastral i altres requisits per l'intercanvi d'informació entre el Cadastre i el Registre de la Propietat.
- Codi Civil.

2. DESCRIPCIÓ DE L'UNITAT REPARCEL·LABLE

2.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit del Projecte de reparcel·lació és el definit per la Modificació Puntual del POUM de Sitges en l'àmbit PMU – 13 “Mas Alba Ponent” (segons POUM), que passa a ésser l'àmbit PAU 27 – “Mas Alba Ponent” al terme municipal de Sitges (Garraf), amb una superfície total de 34.790,09 m².

L'àmbit comprèn els terrenys delimitats pel PPU 11 de Mas Alba i pel camí que connecta amb la urbanització Mas Alba, situada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, que el POUM de Sitges qualifica com a sòl urbà no consolidat al qual, mitjançant l'aprovació de l'esmentada Modificació puntual de planejament, se li ha atorgat la qualificació urbanística corresponent a la zona d'indústria i serveis enjardinats – edificació en filera agrupada (Clau 18*b).



Àmbit del PAU 27 “Mas Alba Ponent”

L'àmbit es correspon amb part d'una única **finca registral, la número 1429 de Sitges, inscrita al Registre de la Propietat de Sitges, al volum 2049, llibre 666, foli 16.**

2.2. DADES GENERALS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ

La zonificació del polígon a tenir present en el projecte de reparcel·lació, la qual queda establerta al document de modificació puntual, es la següent:

		PAU 27 MAS ALBA PONENT	
clau		SUPERFÍCIE	
TOTAL		34.790,09 m²s	100,00%
SISTEMES		22.522,86 m²s	64,74%
Viari	B2	6.057,33 m ² s	17,41%
Equipament	D6	8.189,64 m ² s	23,54%
Espais lliures	A2	8.275,89 m ² s	23,79%
ZONES		12.267,23 m²s	35,26%
Edificació Filera agrupada	18b*	12.267,23 m ² s	35,26%

Com a conseqüència dels petits ajustos introduïts pel projecte d'urbanització en la connexió del carrer del polígon Mas Alba amb l'avinguda de Sitges, per complir amb les directrius de l'article 97 RU i adaptar el projecte a la orografia del terreny, hi ha hagut un ajust del 0,08% entre el viari i els espais lliures (concretament de 26,61 m² de superfície).

		PAU 27 MAS ALBA PONENT		P. REPARCEL·LACIÓ PAU 27		REPARCEL·LACIÓ vs PLANEJAMENT	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
TOTAL		34.790,09 m²s	100,00%	34.790,09 m²s	100,00%	0,00 m²s	0,00%
SISTEMES		22.522,86 m²s	64,74%	22.522,86 m²s	64,74%	0,00 m²s	0,00%
Viari	B2	6.057,33 m ² s	17,41%	6.030,72 m ² s	17,33%	-26,61 m²s	-0,08%
Equipament	D6	8.189,64 m ² s	23,54%	8.189,64 m ² s	23,54%	0,00 m ² s	0,00%
Espais lliures	A2	8.275,89 m ² s	23,79%	8.302,50 m ² s	23,87%	26,61 m²s	0,08%
ZONES		12.267,23 m²s	35,26%	12.267,23 m²s	35,26%	0,00 m²s	0,00%
Edificació Filera agrupada	18b*	12.267,23 m ² s	35,26%	12.267,23 m ² s	35,26%	0,00 m ² s	0,00%

Com es pot observar als plànols i al quadre comparatiu, aquesta adaptació no altera la funcionalitat de l'ordenació o règim del sòl, no afecta a l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístic fixats al planejament, ni augments o disminució de superfície significatius en relació a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació.

3. FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

3.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT I OPERACIONS PRÈVIES

3.1.1. Operacions de segregació prèvies

D'acord amb allò que disposa l'article 146.d) del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com per l'article 8.2 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, caldrà practicar una operació prèvia de segregació.

De la finca registral número 1429 es segregará, per tal de constituir una finca registral independent, la peça corresponent amb l'àmbit objecte de reparcel·lació, amb la següent descripció, que serà la que s'incorporarà al present projecte com a finca aportada:

"Sector PAU-27 Mas Alba Ponent, de 34.790,09 m²s. Llinda pel Nord i Oest amb sòl no urbanitzable d'interès paisatgístic (SRP-4) mitjançant el vial anomenat Avinguda de Sitges que connecta amb la urbanització Mas Alba del terme municipal adjunt de Sant Pere de Ribes; pel Sud amb sòl classificat com a urbanitzable delimitat, el PPU 11 Camí de Mas Alba, el qual actualment ja es troba consolidat; per l'Est amb sòl no urbanitzable d'interès natural (SRP-2)".

3.1.2. Superfícies mesurades

D'acord amb el que estableix l'article 132.2 RU, el Projecte de reparcel·lació considera la realitat física com la superfície real aportada, en base a la qual establir el dret inicial de cada propietari. En aquest sentit, i d'acord amb l'article 8 del Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, aprovat pel Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació implicarà la rectificació de les cabudes i, en el seu cas, dels llandars que consten actualment en el Registre de la Propietat.

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

3.1.3. Càrregues

Aquelles càrregues que siguin compatibles amb el Planejament afectaran a les finques de resultat que siguin adjudicades al mateix titular, trasllat que es realitza en base a la subrogació real, d'acord amb el previst a l'article 148b) RU.

3.2. RESUM DE LES FINQUES APORTADES

En el quadres següents, es mostra la estructura de la propietat al polígon:

ID	TITULARITAT		DADES REGISTRALS		SUPERFÍCIE TOPOGRÀFIC (dins sector)	%
	NOM	%	observacions	Nº FINCA		
A	CODELFE PENEDES 2006 SL	100%	(finca inclosa parcialment)	1429	34.790,09 m ² s	100%
B	AJUNTAMENT de SITGES					
TOTAL					34.790,09 m²s	100%

Tenint en compte la superfície aportada que genera aprofitament a cadascun dels propietaris, en el següent quadre es calculen els drets aportats i inicials:

TITULARITAT	SUPERFÍCIE APORTADA (amb drets)	% DRETS APORTATS	% DRETS INICIALS
CODELFE PENEDES 2006 SL	34.790,09 m ² s	100,000%	85,000%
AJUNTAMENT de SITGES			15,000%
TOTAL	34.790,09 m²s	100,000%	100,000%

3.3. INTERESSATS EN L'EXPEDIENT

De conformitat amb els articles 129 TRLU i 145 RU, a continuació es relacionen els membres de la comunitat de reparcel·lació i les persones interessades en l'expedient.

3.3.1. Comunitat de reparcel·lació – Propietari únic.

Codelfe Penedès 2006, S.L. Carrer La Palma nº 12, Vilafranca del Penedès (08720).

3.3.2. Relació d'interessats.

A l'àmbit del present projecte de reparcel·lació, en l'actualitat, tret de l'únic i actual propietari no hi ha interessats, als efectes de l'establert als articles 129 TRLU i 145 RU.

4. CRITERIS DE REPARCEL·LACIÓ ADOPTATS

D'acord amb el previst per l'article 144.c del RU, a continuació es justifiquen els criteris aplicats per a la valoració de les finques aportades i resultants i la distribució de beneficis i càrregues.

4.1. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Tal i com ja s'ha fet esment a l'apartat 3.1. d'aquesta Memòria, i d'acord amb el que estableix l'article 133.1 RU, que desenvolupa l'article 126.1 TRLU, en aquest projecte de reparcel·lació, el dret inicial de les persones propietàries és proporcional a la superfície real i mesurada de les finques originàries respectives en el moment de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

El coeficient inicial corresponent a la superfície aportada per cada finca és la quota que determinarà els drets d'aprofitament urbanístic o unitats de valor, corresponent al valor a adjudicar.

Es considera innecessari aplicar coeficients de ponderació per valorar les finques aportades.

Dit l'anterior, el criteri de valoració de les finques aportades ha estat simplement la seva proporció o percentatge respecte la superfície total de l'àmbit. Aquest percentatge, obtingut sobre l'amidament de cada finca aportada, d'acord amb el que ja s'ha exposat a l'apartat 3.1.2 de la Memòria, estableix el dret inicial de la propietat.

4.2. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

4.2.1. El procediment per determinar l'aprofitament urbanístic lucratiu.

D'acord amb el planejament vigent a l'àmbit, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector lliure de càrregues i gravàmens; en conseqüència, els propietaris tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic.

S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat i/o densitat dels usos que assigni al sòl el planejament d'aplicació. Per determinar l'aprofitament urbanístic no s'han de tenir en compte l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics. El procediment per ponderar l'aprofitament urbanístic ve determinat als articles 37.5 TRLU i 36 RU.

El present Projecte de reparcel·lació adopta els mateixos criteris, estudi de mercat i valoracions de l'Informe de valoració de l'aprofitament urbanístic del sector que s'inclou al Conveni urbanístic de gestió subscrit entre el promotor i l'Ajuntament de Sitges.

4.2.2. Criteris de valoració de l'aprofitament urbanístic: Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

Conforme a la finalitat de la valoració, és aplicable el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre de 2011. Aquest Reglament, que desenvolupa el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant TRLS) pel que fa a "la valoració immobiliària", recull els mètodes i tècniques de valoració a aplicar en els supòsits contemplats en l'article 21.1 TRLS, tot això sense perjudici del que puguin establir altres legislacions especials i les seves normes de desenvolupament.

L'art. 34 TRLS estableix:

"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de **las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad**, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública."

D'altra banda, l'art. 19 del capítol IV del Reglament de Valoracions, per a la valoració del sòl urbanitzat no edificat, remet a l'article 22, que estableix el següent:

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

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

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

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

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

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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

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

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

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

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del

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

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

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

Per la seva part, l'article 27 disposa el següent:

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

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar **en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos** con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, **el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.**
2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento."

Per tant, tal com estableix l'article 27, per a la valoració de les finques resultants tenim 2 possibilitats: i) mitjançant el sistema del valor residual (establert per l'article 22 del mateix Reglament), o ii) el que acordin i subscriuin la totalitat dels propietaris.

En el nostre cas, valorarem el sòl industrial. Per a obtenir el valor de mercat del producte immobiliari s'ha realitzat un estudi de mercat amb data 30 de maig de 2022, obtenint les mostres de mercat de diferents portals immobiliaris. Com no ha estat possible trobar suficients mostres homogènies al municipi de Sitges, ha estat necessari recórrer al municipi de Vilanova i la Geltrú per a completar l'estudi amb almenys 6 mostres.

En el quadre adjunt es mostren els resultats de l'estudi de mercat (annex al present document):

Nº mostra	Localització	Antiguitat	m²st	Preu	Preu €/m²
1	Polígon industrial Mas Alba (Sitges)	2022	300,00 m²st	330.000,00 €	1.100,00 €/m²st
2	Levantina-Montgavina-Quintmar (Sitges)	2003	1.530,00 m²st	894.000,00 €	584,31 €/m²st
3	Avinguda Camí Pla (Sitges)	1999	1.154,00 m²st	639.000,00 €	553,73 €/m²st
4	Masia Nova-Solicrup (Vilanova i la Geltrú)	2005	299,00 m²st	284.310,00 €	950,87 €/m²st
5	Polígon St. Magdalena (Vilanova i la Geltrú)	1995	623,00 m²st	435.000,00 €	698,23 €/m²st
6	Barri de Mar (Vilanova i la Geltrú)	2002	250,00 m²st	222.400,00 €	889,60 €/m²st
			692,67 m²st	467.451,67 €	796,12 €/m²st

Atès que no ha estat possible trobar mostres al mercat primari i/o comparables estrictament iguals que tinguin totes les característiques de l'immoble que es pretén valorar - consistents en: nau nova entre mitgeres o filera entorn dels 300 m² construïts i de superfície - al municipi de Sitges (zona de Mas Alba-Levantina-Montgavina-Quintmar); en el següent quadre s'han corregit els valors de repercussió obtinguts en funció de: l'antiguitat i estat de la mostra, el sostre o superfície, l'antiguitat de l'edificació, reducció per negociació (API), i finalment, segons l'adequació de la mostra s'ha donat un "pes" o percentatge respecte al 100% de la valoració.

Respecte el coeficient de ponderació en funció de l'antiguitat de la mostra, s'ha fet sobre la base de l'article 18 del Reglament de valoracions de la Llei del sòl. La resta de coeficients són a criteri propi, depenent de la seva similitud respecte a la tipologia a valorar.

En el següent quadre es ponderen les mostres segons els criteris considerats, obtenint un **valor de repercussió final del sòl urbanitzat de 956,94 €/m²st**.

Nº mostra	Preu €/m²	Superfície	Localització	Antiguitat a 2022		API	Pes Testimoni	Preu €/m²
				Anys	COEF.			
1	1.100,00 €/m²st	1,00	1,00	0	1	0,95	25,00%	261,25 €/m²st
2	584,31 €/m²st	1,15	1,00	19	1,2461	0,95	25,00%	198,86 €/m²st
3	553,73 €/m²st	1,15	1,00	23	1,5707	0,95	25,00%	237,55 €/m²st
4	950,87 €/m²st	1,00	1,10	17	1,0995	0,95	12,00%	131,10 €/m²st
5	698,23 €/m²st	1,05	1,10	27	1,1715	0,95	5,00%	44,88 €/m²st
6	889,60 €/m²st	1,00	1,10	20	1,12	0,95	8,00%	83,30 €/m²st
							100,00%	956,94 €/m²st

En relació a la fórmula de l'article 22 del Reglament de Valoracions, resten per considerar el valor de la construcció i el coeficient K.

Pel que fa al coeficient K, que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat; i que amb caràcter general té un valor de 1,4, en el cas que ens ocupa s'ha reduït a 1,2, en aplicació de l'apartat 2 del article 22 del Reglament de Valoracions. S'ha considerat adient la reducció al mínim possible atès que, tal com s'estableix en l'apartat "a", es tracta d'una nau industrial

vinculada a una explotació econòmica i el mètode constructiu de la qual és principalment prefabricat amb acabats "en brut", el que justifica una reducció del component de despeses generals.

Finalment, en relació al valor de construcció de l'edificació, s'ha pres com a valor el cost de referència corresponent a una nau industrial segons la última publicació del Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC del 1 trimestre de 2022).

Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,62	Fontanería	4,26
Cimentación	34,02	Material sanitario y grifería	3,38
Estructura, pórticos y correas	102,71	Electricidad	23,72
Saneamiento	31,59	Vidriería	1,40
Albañilería gruesa	80,89	Pintura	2,72
» cubierta	56,05	Total	462,43
» solados	61,62	Seguridad y salud, 2 %	9,25
» acabados interiores	4,45	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,8 %	54,57
» ayudas a industriales	5,51	Total €/m²	526,25
Yesería y cielorrasos	27,52		
Cerrajería	4,89		
Carpintería exterior	9,85		
» interior	2,23		

Per tant, en aplicació de la fórmula de l'article 22 del Reglament de Valoracions, en el següent quadre apareix el càlcul dels valors de repercussió del sòl urbanitzat per a l'ús considerat:

CÁLCUL DEL VALOR RESIDUAL

(Art. 22 RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo)

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

VRS Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat

Vv Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

K Coeficient ponderació totalitat despeses generals, inclosos finançament, gestió i promoció, així com benefici empresarial

Vc Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat

Industrial

Valor de mercat de l'immoble acabat (m²st construït) Vv 956,94 €/m²st

Coeficient de ponderació K 1,20

Valor de la construcció Vc= ∑Ci 526,25 €/m²st

1	PEC Construcció*		C1	462,43 €/m²st
	PEM Construcció			
		PEM		385,36 €/m²st
	Benefici industrial i despeses generals	20,00% PEM		77,07 €/m²st
2	Seguretat i salut	2,00% PEC	C2	9,25 €/m²st
3	Honoraris d'arquitecte, Impostos i Llicència	11,80% PEC	C2	54,57 €/m²st

Valor repercussió sòl urbanitzat VRS 271,20 €/m²st

* Cost segons BEC 1 Tr 2022

Per tant, el **valor de repercussió del sòl urbanitzat corresponent a l'ús industrial és de 271,20 €/m²st.**

4.2.3. Criteris de càlcul per a la valoració de les parcel·les resultants.

Coeficients d'homogeneïtzació

D'acord amb els articles 37 TRLU i 36 RU, l'aprofitament urbanístic és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que el planejament assigna al sòl. Per determinar l'aprofitament urbanístic no s'han de tenir en compte l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.

El procediment per ponderar l'aprofitament urbanístic ve determinat a l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i té una definició més precisa a l'article 36.2 del seu Reglament.

Reculada a l'alineació.

L'article 16 de les normes urbanístiques de la Modificació Puntual del POUM de Sitges en l'àmbit PMU -13 estableix una reculada de a l'alineació de 10 metres respecte a vial frontal, 5 metres a vial posterior y 3 metres a passatges laterals.

A l'hora de definir i valorar les parcel·les resultants, es parteix de la consideració del vial perimetral com un vial posterior, resultant aplicable la distància de reculada de 5 metres pel conjunt del perímetre de la parcel·la resultant. A aquests efectes no es consideren aplicables aquests paràmetres respecte el vial interior.

Es considera raonable aquesta interpretació perquè és la que fa viable la materialització de l'aprofitament urbanístic de forma més racional i mantenint la coherència amb les determinacions del planejament i del Projecte d'urbanització. L'aplicació d'aquests paràmetres permet l'encaix exacte de l'edificabilitat admesa pel planejament i que adjudicava el Projecte de reparcel·lació vigent, sense que suposi en cap cas un increment de l'edificabilitat o aprofitament de la parcel·la resultant respecte l'actual.

Valoració de les parcel·les resultants

Segons el valor repercussió per metre quadrat de sostre obtingut a l'apartat anterior, en el següent quadre es presenten les principals dades per a la valoració per a cadascuna de les finques resultants:

QUADRE FINQUES RESULTANTS							
Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE		UNITATS APROFITAMENT	
1z	Edificació Filera agrupada	18b*	12.267,23 m²s	12.267,23 m²st	100,00%	12.267,23 UA	100,00%
1s	Viari	B2	6.030,72 m²s				
2s	Equipament	D6	8.189,64 m²s				
3s	Espais lliures	A2	1.232,54 m²s				
4s	Espais lliures	A2	7.069,96 m²s				
TOTAL			34.790,09 m²s	12.267,23 m²st	100,00%	12.267,23 UA	100,00%

Valor econòmic del polígon i del 15% de cessió

Pel que fa al valor econòmic total del polígon, tenint en compte el valor residual del sòl (VRS) i el sostre total tindriem:

TOTAL SOSTRE	12.267,23 m ² st
VALOR REPERCUSSIÓ SÒL URBANITZAT	271,20 €/m ² st
VALOR TOTAL del POLÍGON	3.326.872,78 €

I en conseqüència el valor econòmic del 15% de cessió seria:

VALOR ECONÒMIC DEL 15% DE CESSIÓ	499.030,92 €
-----------------------------------------	---------------------

4.3. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació de les parcel·les resultants s'efectua de conformitat amb els criteris establerts per l'article 126 TRLU i 139 RU i següents, i en consideració a les previsions del Projecte d'urbanització i al Conveni urbanístic per a la materialització de la cessió de sòl obligatòria pel seu equivalent en sostre edificat.

Essent que l'àmbit de reparcel·lació preveu una única zona d'aprofitament, que es tracta d'una reparcel·lació de propietari únic i que la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament en favor de l'Ajuntament es materialitzarà mitjançant l'entrega de sostre edificat per un valor equivalent a la parcel·la qualificada com equipaments, es preveu una única parcel·la resultant que s'adjudica al propietari únic.

Valoració de les parcel·les resultants

S'estableix que el valor de les finques resultants serà fixat a partir de les determinacions establertes en la legislació urbanística d'aplicació, tenint en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic fixades als articles 37 TRLU i 36 RU.

Parcel·la mínima i indemnització substitutòria

L'article 16 de les normes urbanístiques de la Modificació Puntual del POUM de Sitges en l'àmbit PMU -13 estableix una parcel·la mínima de 1500 m².

No és necessari contemplar indemnitzacions substitutòries per l'escassa quantia dels drets aportats.

Correspondència en la situació d'adjudicació de les parcel·les resultants

D'acord amb l'establert a l'article 126.1c) TRLU, s'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes

persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

En tractar-se d'un únic propietari, la finca aportada i resultant són coincidents en la seva configuració bàsica.

Repartiment de beneficis i càrregues

Com ja s'ha exposat, l'adjudicació de les parcel·les resultants amb aprofitament lucratiu es realitza en base a l'atribució d'unitats d'aprofitament a cada parcel·la, i proporcionalment al dret inicial de cada propietari. A fi de simplificar la transformació de les unitats d'aprofitament en unitats de valor al final del procés, s'ha considerat oportú partir del dret a valor i l'adjudicació de valor.

Les diferències entre els drets d'adjudicació i les adjudicacions reals –en escreix o defecte- en cap cas superen el 15% del dret inicial. Les diferència d'adjudicació que es correspon amb el 15% de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta es compensa amb l'entrega de sostre edificat per un valor equivalent, d'acord amb el previst a l'article 46 TRLU i el Conveni urbanístic de gestió que s'incorpora la present modificació del Projecte de reparcel·lació per a la seva tramitació conjunta.

Conseqüència de l'anterior i de que hi ha una única finca de resultat, una vegada establertes les adjudicacions, s'estableix la nova quota o percentatge en la comunitat reparcel·latòria, quota que és proporcional a la participació adjudicada respecte del total d'unitats de valor assignades a la parcel·la que s'adjudica i que, en aquest cas, coincideix amb el 100%.

Atenent a l'anterior, al no haver-hi adjudicació de parcel·les amb aprofitament lliures de càrregues urbanístiques, la quota dins la comunitat de la reparcel·lació coincideix amb la quota es fixa per la liquidació definitiva.

Als efectes del contingut dels articles 128 TRLU, 152 RU i 11.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, la compensació automàtica de les indemnitzacions en el Compte de Liquidació Provisional, suposarà l'eficàcia d'aquest Projecte de reparcel·lació. Aquesta compensació, es realitza en base al que estableix l'article 149.3 i 4 RU, en entendre que els saldos del Compte de Liquidació Provisional són deutes líquids i exigibles.

En el present cas, com s'ha dit, el defecte d'adjudicació a l'Ajuntament es compensa amb l'entrega de sostre edificat. Tanmateix, s'entendrà complerta l'obligació de cessió gratuïta del 15% de l'aprofitament urbanístic i esdevindrà eficaç el Projecte de reparcel·lació, amb la constitució i presentació d'un aval solidari, amb renúncia expressa al benefici d'ordre, divisió i exclusió, i amb compromís de pagament a primer requeriment de l'Ajuntament de Sitges, per un valor equivalent al cost de construcció del sostre a entregar; donat que amb això s'entén entregat el valor econòmic equivalent.

Per tant les quotes no han de coincidir forçosament amb el saldo provisional, ja que aquest -repartit entre les parcel·les adjudicades a cada propietari- resulta de les operacions compensatòries del repartiment en pagament o en cobrament d'indemnitzacions. Aquesta és la quantia provisional que s'ha aplicat en el càlcul de la distribució del pagament del

conjunt de les despeses d'urbanització –incloent tots els conceptes que integren aquesta partida: cost d'execució material; indemnitzacions d'enderrocs i altres; compensacions per escreixos o defectes d'adjudicació, etc-.

Adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització

El present Projecte de reparcel·lació no preveu l'adjudicació de parcel·les resultants en pagament de despeses d'urbanització d'acord amb el previst a l'article 141 RU.

4.4. CÀRREGUES I DRETS COMPATIBLES / INCOMPATIBLES

D'acord amb els articles 126 del TRLU i 148 RU, es diferencien les càrregues compatibles de les incompatibles amb el planejament. Per a la finca inicial aportada es descriuen les càrregues, gravàmens i/o limitacions que figuren en el Registre de la Propietat i, si s'escau, aquelles que són conegudes per l'Administració actuant.

No figuren altres càrregues que l'afecció al pagament de l'impost, que, de no poder-se ja cancel·lar es traslladarà automàticament a la finca resultant adjudicada al promotor

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

No consten altres tipus de titularitats limitades, activitats vigents, drets i gravàmens més enllà dels especificats explícitament en el Projecte de Reparcel·lació i, més concretament, en el punt 8 "Finques Aportades".

Tot i això, d'acord amb l'article 11.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, en cas de no constar com a incompatibles de manera expressa en aquesta memòria es sol·licita, del Registre de la Propietat, el trasllat d'ofici i per subrogació real a les parcel·les resultants. Així mateix, en els casos en què alguna de les càrregues, drets o limitacions que consten descrites en el projecte es poguessin cancel·lar d'ofici pel Registrador de la Propietat, es sol·licita que així ho faci i que, en tal cas, no es tinguin per posades en les parcel·les resultants.

No es preveuen indemnitzacions atès què, en el sòl reparcel·lable, no consten preexistències objecte de valoració.

5. EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

5.1. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

La Modificació Puntual del POUM de Sitges en l'àmbit PMU -13, aprovada definitivament el 3 de juliol de 2008 estableix aquelles superfícies de sòl que han de ser cedides obligatòriament i gratuïtament en favor de l'Administració, en constituir sistemes generals i/o locals.

Les parcel·les resultants que recullen totes aquestes cessions obligatòries i gratuïtes tenen la naturalesa jurídica de béns de domini públic i resten afectades per les limitacions, servituds, drets i competències concurrents establertes en les lleis sectorials i per les administracions amb competències i titularitats de drets concurrents. Aquestes limitacions no desvirtuen el fet de que la cessió es fa lliure de càrregues i gravàmens.

En l'apartat 9 "Finques adjudicades" d'aquest document, es descriuen com a finques resultants i independents aquelles parcel·les de sistemes, equipaments, vials o espais lliures, de cessió obligatòria, així com també es descriu el seu destí concret.

En el quadre següent s'estableix la superfície de cada una de les parcel·les cedides amb destinació a béns públics:

Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE
1s	Viari	B2	6.030,72 m²s
2s	Equipament	D6	8.189,64 m²s
3s	Espais lliures	A2	1.232,54 m²s
4s	Espais lliures	A2	7.069,96 m²s
TOTAL			22.522,86 m²s

5.2. MATERIALITZACIÓ DE LA CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ MITJANÇANT L'ENTREGA DE SOSTRE EDIFICAT PER UN VALOR EQUIVALENT.

D'acord amb l'article 10 de les normes urbanístiques de la Modificació Puntual del POUM de Sitges en l'àmbit PMU -13, i amb l'article 43 i 99 TRLU; els propietaris han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic. I per tant, els propietaris tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

En el present cas la cessió d'aprofitament es materialitza mitjançant l'entrega de sostre edificat per un valor equivalent, d'acord amb el **Conveni urbanístic de gestió per a la materialització de la cessió de sòl obligatòria pel seu equivalent en sostre edificat a l'àmbit "PAU 27 – Mas Alba Ponent"**, a subscriure entre el propietari únic del polígon i l'Ajuntament de Sitges.

D'acord amb l'apartat 2b) de l'article 46 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, quan, d'acord amb l'objecte del pla

urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

En el present cas, i segons es justifica en el Conveni de gestió, no és possible materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat degut a les següents circumstàncies:

- i. El projecte de reparcel·lació aprovat l'any 2010 preveu l'adjudicació a l'Ajuntament d'una de les parcel·les resultants en compliment de la cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic.
- ii. Tanmateix, el Projecte de reparcel·lació omet la necessitat de delimitar la reserva de l'espai per a vial privat interior d'illa que preveu el Projecte d'urbanització, necessari per a la seva funcionalitat.
- iii. La necessitat de delimitar aquest vial obliga, en cas de dividir-se l'illa en diverses parcel·les resultants com fa el Projecte de reparcel·lació vigent, a gravar aquestes finques amb una servitud de pas o a configurar una finca independent destinada a vial vinculada "ob-rem" amb la resta de parcel·les resultants. Sigui d'una o altra forma, això implica gravar a la finca resultant adjudicada a l'Ajuntament amb la càrrega del manteniment d'aquest vial i a configurar una comunitat amb la resta de finques resultants amb aquesta finalitat.
- iv. Això obligaria necessàriament a situar a l'Ajuntament en una situació de comunitat respecte el vial interior d'illa, situació que no interessa degut a la càrrega que això implicaria degut a la difícil gestió d'aquestes situacions de titularitat públic - privades.

Es tracta d'una situació analògica a la que pretén evitar l'article 46.2b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i per la que preveu alternatives com substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

D'acord amb l'article 4 del Codi Civil procedeix l'aplicació analògica de les normes quan aquestes no contemplin un supòsit específic, però en regulin un altre similar en el que s'aprecii identitat de raó.

Atenent a l'anterior, i considerant l'interès municipal en disposar amb la menor demora possible d'una nau per a magatzem de la brigada municipal, segons es posa de manifest a l'Informe emès pel Coordinador del Servei de Brigades de l'Ajuntament de Sitges, en data 12 de gener de 2022 (acompanyat al Conveni de gestió); el propietari únic i l'Ajuntament de Sitges han convingut materialitzar la cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'aprofitament urbanístic mitjançant l'entrega de sostre edificat per un valor equivalent.

La materialització de la cessió tindrà lloc mitjançant la construcció i entrega a l'Ajuntament de Sitges a càrrec del propietari únic del sector d'una nau per a ús de magatzem a la finca de resultat adjudicada a l'Ajuntament de Sitges qualificada com equipament (parcel·la resultant 2S del present Projecte de reparcel·lació), d'acord amb les condicions establertes al Conveni urbanístic de gestió que es tramita junt amb el present Projecte.

Als efectes d'obtenir el certificat per a la inscripció del Projecte de reparcel·lació al Registre de la Propietat, d'acord amb el previst a l'article 128 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, l'obligació de cessió gratuïta del 15% de l'aprofitament urbanístic s'entendrà complerta, un cop entregada i efectuada la recepció del sostre edificat per part de l'Ajuntament, d'acord amb el procediment previst a l'apartat 4 de l'article 169 del Reglament d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol o, alternativament, mitjançant la constitució d'un aval solidari, amb renúncia expressa al benefici d'ordre, divisió i exclusió, i amb compromís de pagament a primer requeriment de l'Ajuntament de Sitges, per un valor de CINQ-CENTS TRENTA-SET MIL SET-CENTS SEIXANTA-NOU EUROS CINQ CÈNTIMS (537.769,05 €), en garantia de l'obligació d'entrega del sostre edificat.

5.3. DESPESES D'URBANITZACIÓ

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

"Article 120 Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de reallotjament

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

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

- a) Obres d'urbanització:** Inclou totes les obres internes a executar segons el projecte d'urbanització.
- b) Despeses de gestió, honoraris i similars:** Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió tècnica de les obres d'urbanització, registre de la propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió

El Compte de Liquidació Provisional que s'incorpora en aquest Projecte de reparcel·lació inclou totes les despeses necessàries, que es desglossen més endavant.

5.3.1. Costos de les obres d'urbanització

El cost total de les **obres d'urbanització** amb càrrec al polígon d'actuació urbanística, segons el projecte d'urbanització és de **1.816.041,35 €**:

5.3.2. Despeses de gestió, honoraris i similars

Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió de les obres d'urbanització, estudis, cost dels avantprojectes, despeses de projecte management, despeses de registre de la propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió; segons el següent quadre:

Despeses de gestió, honoraris i similars	61.959,70 €
Honoraris tècnics	56.327,00 €
Altres despeses (Notari, Registre de la propietat, Imprevistos, etc)	5.632,70 €

6. PARCEL·LES RESULTANTS

6.1. METODOLOGIA SEGUIDA

Les finques resultants s'adjudiquen en relació als drets inicials aportats. En el cas que ens ocupa, atès que no es produeixen situacions de proindivisos preexistents, en les adjudicacions tampoc se'n creen de nous.

El trasllat de les càrregues compatibles amb el planejament a les parcel·les resultants, es realitza d'acord amb el que estableixen els articles 148 RU i 11 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol. Si no es descriu una càrrega compatible, s'entén que grava la parcel·la de resultat per subrogació real, que el Registrador traslladarà d'ofici.

6.2. SÍNTESI DESCRIPTIVA DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

Els sòls amb aprofitament urbanístic lucratiu s'han adjudicat en proporció als drets inicials acreditats per cada propietari. Atès que la cessió de sòl obligatòria i gratuïta es materialitza mitjançant l'entrega de sostre edificat per un valor equivalent, tot el sòl d'aprofitament lucratiu s'adjudica al propietari únic del polígon. La resta de sòl s'ha adjudicat a l'administració actuant.

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

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

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

Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE
1z	Edificació Filera agrupada	18b*	12.267,23 m ² s
1s	Viari	B2	6.030,72 m ² s
2s	Equipament	D6	8.189,64 m ² s
3s	Espais lliures	A2	1.232,54 m ² s
4s	Espais lliures	A2	7.069,96 m ² s
TOTAL			34.790,09 m²s

7. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

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

A continuació s'incorpora el quadre descriptiu del compte de liquidació provisional.

CLP (Compte de Liquidació Provisional)

PROPIETARI	SÒL APORTAT m²	DRETS APORTATS (%)	DRETS INICIALS		PARCEL·LES ADJUDICADES					VALOR SÒL ADJUDICAT		COEF. DESPESES (%)	EXCESSOS vs DEFECTES		
			(%)	(UA)	Nº	Ús	superfície (m²s)	sostre (m²st)	% parcel·la	UA	(%)		(%)	UA	€
	34.790,09 m²s	100,00%	100,00%	12.267,23 UA			12.267,23 m²s	12.267,23 m²st		12.267,23 UA	100,00%	100,00%	0,00 UA	0,00 €	0,00%
AJUNTAMENT de SITGES	0,00 m²s	0,00%	15,00%	1.840,08 UA			0,00 m²s	0,00 m²st		0,00 UA	0,00%		-1.840,08 UA	499.030,92 €	-15,00%
CODELFE PENEDES 2006 SL	34.790,09 m²s	100,00%	85,00%	10.427,15 UA			12.267,23 m²s	12.267,23 m²st		12.267,23 UA	100,00%	100,00%	1.840,08 UA	-499.030,92 €	15,00%
<i>1z Edificació Filera agrupada 12.267,23 m²s 12.267,23 m²st 12.267,23 UA 100,00% 100,00% 1.840,08 UA -499.030,92 € 15,00%</i>															

CLP (Compte de Liquidació Provisional)

PROPIETARI	COSTOS d'URBANITZACIÓ (1)	DESPESES GESTIÓ (2)	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (IVA exclòs) (1+2)
	(€)	(€)	(€)
	1.816.041,35 €	61.959,70 €	1.878.001,05 €
AJUNTAMENT de SITGES			
CODELFE PENEDES 2006 SL	1.816.041,35 €	61.959,70 €	1.878.001,05 €
<i>1.816.041,35 € 61.959,70 € 1.878.001,05 €</i>			

8. FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA "A1"

Propietari:

CODELFE PENEDÈS, S.L. (NIF B64418312).

Superfície real aportada:

34.790,09 m².

Superfície registral:

34.790,09 m² (peça prèviament segregada de la finca matriu de superfície registral 62.787 m²).

Referència Cadastral:

08270A013000280000SE.

Superfície Cadastral:

32.800 m².

Inscripció registral:

Peça prèviament segregada de la següent finca inscrita al Registre de la Propietat n° 1 de Sitges.

Finca: 1429. Foli: 16. Tom: 2049. Llibre: 666. Inscripció: 18ª

Descripció:

Descripció finca matriu:

"RUSTICA: Pieza de tierra monte rocal, sita en el Término de Sitges, partida "La Madriguera", y punto denominado "Pruelles" o "Planelles" y "Fondo d'en Mustela". De cabida seis hectáreas, dieciocho áreas, diecinueve centiáreas. Según el documento de expropiación se identifica la finca como SIT-007, Calificación: Rústica, Polígono 13, Parcela 2, Aprovechamiento y clase: Agrario. LINDA, al Norte, con la Hacienda llamada Mas Alba de Don Félix Murenau; al Sur, parte con zona de dominio público de la Generalitat de Catalunya, parte con finca de Don José Luis Alvarez López, en línea de cuarenta metros y parte con finca de Don Josep y Don Vicenc; Morando Tarrés, en línea de cuarenta metros; al Este, parte con monte de Doña Ramona Dalmau, parte con el polígono industrial Camí de Mas Alba y parte con zona de dominio público de la Generalitat de Catalunya; al Oeste, parte con finca de Don José Luis Alvarez López en línea de ciento cuarenta metros, y parte con finca de Doña Carme Mila Castro y Don Josep Canalda Mila. REFERENCIA CATASTRAL 08270A013000020000SU".

Rectificació de cabuda:

A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a

l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es practica la rectificació de la descripció registral de la finca de referència, a raó de la seva entitat superficial real justificada aportada amb la reparcel·lació, la qual quedarà ajustada a seixanta-nou mil set metres noranta decímetres quadrats (69.007,94 m²).

Operació prèvia de segregació:

D'acord amb allò que disposa l'apartat d) de l'article 146 del Reglamento d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com l'article 8.2 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, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida, i inscripció de la seva titularitat.

En aquest sentit, d'aquesta finca i per tal de constituir en el successiu una altra finca registral independent, s'efectua la segregació següent, la inscripció de la qual, amb nou número de sol·licita, d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecari, fent-se constar expressament que és la **finca segregada la que s'incorpora al present Projecte de Reparcel·lació**:

“Parcel·la de terreny, mont roca, situada a Sitges, Paratge La Madriguera, Prubellas o Panellas i Fondo d'en Mustela, Sector PAU-27 Mas Alba Ponent, de trenta-quatre mil set-cents noranta metres nou decímetres quadrats (34.790,09 m²). LLINDARS: pel Nord i Oest amb sòl no urbanitzable d'interès paisatgístic (SRP-4), mitjançant el vial denominat avinguda de Sitges que connecta amb la urbanització Mas Alba del terme municipal adjunt de Sant Pere de Ribes; pel Sud, amb sòl classificat com urbanitzable delimitat, el PPU11 Camí de Mas Alba, que actualment es troba consolidat; per l'Est, amb sòl no urbanitzable costaner (SRPC-1)”.

Aquesta finca és part i s'ha de segregar, de la major finca descrita, la qual queda reduïda en els metres quadrats de la segregada, queda descrita **la resta de finca** de la forma següent:

“RÚSTICA.- Parcel·la de terreny, mont roca, situada a Sitges, Paratge La Madriguera, Prubellas o Panellas i Fondo d'en Mustela, Sector PAU-27 Mas Alba Ponent, de superfície trenta-quatre mil dos-cents disset metres vuitanta-cinc decímetres quadrats (34.217,85 m²). LLINDARS: al Nord, amb Hisenda “Mas Alba” d'En Félix Murenau i finca segregada mitjançant l'avinguda Sitges; part amb zona de domini públic de la Generalitat de Catalunya, part amb finca d'En Josep Lluís Álvarez López, en línia de quaranta metres i part amb finca d'En Josep i En Vicenç Morando Tarrés, en línia de quaranta metres, en part amb polígon industrial “Camí de Mas Alba” i en part amb la finca segregada mitjançant l'avinguda Sitges; Est, part amb mont de Ramon Dalmau i en part polígon industrial “Camí de Mas Alba” i part amb zona de domini públic de la Generalitat de Catalunya; Oest, finca d'En José Luis Álvarez López en línia de cent quaranta metres, part amb finca de Na Carme Mila Castro i En Josep Canalda Mila, i en part amb la finca segregada mitjançant l'avinguda Sitges”.

Es correspon amb les referències cadastrals número 08270A013000290000SS; 08270A01300020000SU i 08270A013000350000SH.

La resta de finca queda exclosa del Projecte de reparcel·lació.

La seva descripció gràfica és la que figura a la Fitxa-Plànol PR.08.6.

Títol:

Ple domini (100%) per compravenda mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari En Mario Blasco Sanz, a data 27 de setembre de 2017, amb número del seu protocol 814.

Càrregues:

Afeccions al pagament de l'impost, de les que es sol·licita la seva cancel·lació si procedeix.

Descripció gràfica:

Plànol PR.5.

9. FINQUES ADJUDICADES

FINCA RESULTANT 1Z

Adjudicatari:

CODELFE PENEDÈS, S.L. (NIF B64418312) – 100% de la parcel·la.

Superfície:

12.267,23 m².

Qualificació urbanística:

Clau 18b*. Zona d'indústria i serveis enjardinats – edificació en filera agrupada.

Descripció:

URBANA: Solar per edificar situat al terme municipal de Sitges, Paratge "Mas Alba Ponent", de forma rectangular i amb un superfície de dotze mil dos-cents seixanta-set metres vint-i-tres decímetres quadrats (12.267,23 m²). Finca denominada 1Z al plànol d'adjudicació de les finques resultants de la modificació del Projecte de reparcel·lació PAU 27 "Mas Alba Ponent". Té assignada una edificabilitat de dotze mil dos-cents seixanta-set metres vint-i-tres decímetres quadrats (12.267,23 m²st), destinats als usos permesos per la clau 18b* (Zona d'indústria i serveis enjardinats – edificació en filera agrupada). LLINDARS: Pel Nord, Sud, Est i Oest amb vial perimetral al solar (finca resultant 1S del Projecte de reparcel·lació PAU 27 "Mas Alba Ponent").

Procedència física:

Aquesta parcel·la coincideix parcialment amb la finca aportada A1 del present Projecte de reparcel·lació.

Títol d'adquisició:

S'adjudica per subrogació real amb la finca aportada per l'adjudicatària.

Drets adjudicats i quota de participació:

Es correspon una participació del 85% dels drets adjudicats. Li correspon el 100% dels costos d'urbanització.

Valor:

3.326.872,78 euros.

Càrregues pel seu origen:

Lliure de càrregues i gravàmens.

En cas que no procedeixi la seva cancel·lació d'ofici, les afeccions fiscals corresponents a la finca aportada A1.

Càrregues de nova creació:

Afecció amb caràcter de garantia real: Per responsabilitat en les despeses d'urbanització i les demés del projecte, integrants dels conceptes a que es refereix l'article 154 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i en els termes assenyalats en els articles 19 i següents del Reial Decret 1093/1097, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció al Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística, la finca queda afectada amb caràcter de garantia real al pagament de la quantia de UN MILIÓ VUIT-CENTS SETANTA-VUIT MIL UN EUROS AMB CINC CÈNTIMS (1.878.001,05 €), més la quantitat que correspongui en concepte d'Impost sobre el Valor Afegit; així com afecta al compte de liquidació definitiva.

Descripció gràfica:

Fitxa-Plànol PR.08.1.

FINCA RESULTANT 1S**Adjudicatari:**

AJUNTAMENT DE SITGES (NIF P0827000A) – 100% de la parcel·la.

Superfície:

6.030,72 m².

Qualificació urbanística:

Clau B2. Sistema viari.

Descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma irregular, situada al terme municipal de Sitges, Paratge "Mas Alba" destinada a vial, de superfície sis mil trenta metres setanta-dos decímetres quadrats (6.030,72 m²). Finca denominada 1S al plànol d'adjudicació de les finques resultants de la modificació del Projecte de reparcel·lació PAU 27 "Mas Alba Ponent". A efectes d'aplicació de les distàncies de reculada de l'alineació respecte la parcel·la resultants 1Z del Projecte de reparcel·lació, té la consideració de vial posterior per conjunt del perímetre de la mateixa. LLINDARS: Formant un perímetre al voltant de la parcel·la 1Z del Projecte de reparcel·lació, pel Nord limita amb la parcel·la resultant 2S del Projecte de reparcel·lació; per l'Oest amb zona verda (parcel·la resultant 3S) i en part amb l'avinguda Sitges; pel Sud i Est amb zona verda (parcel·la resultant 4S).

Procedència física:

Aquesta parcel·la coincideix parcialment amb la finca aportada A1 del present Projecte de reparcel·lació.

Títol d'adquisició:

S'adjudica a títol d'adquisició originària, com a cessió obligatòria i gratuïta, amb destí sistema viari.

Càrregues:

Lliure de càrregues i gravàmens.

Descripció gràfica:

Fitxa-Plànol PR.08.2.

FINCA RESULTANT 2S

Adjudicatari:

AJUNTAMENT DE SITGES (NIF P0827000A) – 100% de la parcel·la.

Superfície:

8.189,64 m².

Qualificació urbanística:

Clau D6. Sistema d'equipaments per serveis urbans.

Descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma triangular, situada al terme municipal de Sitges, amb una superfície de vuit mil cent vuitanta-nou metres seixanta-quatre decímetres quadrats (8.189,64 m²). Finca denominada 2S al plànol d'adjudicació de les finques resultants de la modificació del Projecte de reparcel·lació PAU 27 "Mas Alba Ponent". Té assignada una edificabilitat de quatre mil nou-cents tretze metres setanta-vuit decímetres quadrats de sostre (4.913,78 m²st), destinada a sistema d'equipaments per a serveis urbans (clau D6). Queda prohibida, per a qualsevol tipologia d'equipament, la divisió en propietat horitzontal. LLINDARS: al Sud amb vial (finca resultant 1S del Projecte de reparcel·lació); pel Nord, Oest i est amb zona verda (finca resultant 4S).

Procedència física:

Aquesta parcel·la coincideix parcialment amb la finca aportada A1 del present Projecte de reparcel·lació.

Títol d'adquisició:

S'adjudica a títol d'adquisició originària, com a cessió obligatòria i gratuïta, amb destí a equipaments.

Càrregues:

Lliure de càrregues i gravàmens.

Descripció gràfica:

Fitxa-Plànol PR.08.3.

FINCA RESULTANT 3S**Adjudicatari:**

AJUNTAMENT DE SITGES (NIF P0827000A) – 100% de la parcel·la.

Superfície:

1.232,54 m².

Qualificació urbanística:

Clau A2. Sistema de jardins urbans.

Descripció:

URBANA: Porció de terreny de figura irregular, situada al terme municipal de Sitges, destinada a sistema d'espais lliures, de superfície mil dos-cents trenta-dos metres cinquanta-quatre decímetres quadrats (1.232,54 m²). Finca denominada 3S al plànol d'adjudicació de les finques resultants de la modificació del Projecte de reparcel·lació PAU 27 "Mas Alba Ponent".
LLINDARS: Al Nord, Sud i Est amb vial (finca resultant 1S); y a l'Oest amb l'avinguda Sitges.

Procedència física:

Aquesta parcel·la coincideix parcialment amb la finca aportada A1 del present Projecte de reparcel·lació.

Títol d'adquisició:

S'adjudica a títol d'adquisició originària, com a cessió obligatòria i gratuïta, amb destí a sistema d'espais lliures.

Càrregues:

Lliure de càrregues i gravàmens.

Descripció gràfica:

Fitxa-Plànol PR.08.4.

FINCA RESULTANT 4S

Adjudicatari:

AJUNTAMENT DE SITGES (NIF P0827000A) – 100% de la parcel·la.

Superfície:

7.069,96 m².

Qualificació urbanística:

Clau A2. Sistema de jardins urbans.

Descripció:

URBANA: Porció de terreny de figura irregular, situada al terme municipal de Sitges, destinada a sistema d'espais lliures, de superfície set mil seixanta-nou metres noranta-sis decímetres quadrats (7.069,96 m²). Finca denominada 4S al plànol d'adjudicació de les finques resultants de la modificació del Projecte de reparcel·lació PAU 27 "Mas Alba Ponent". LLINDARS: al Nord i Oest, amb l'avinguda Sitges mitjançant el límit perimetral del sector; al Sud, amb el sòl urbanitzable delimitat (ja desenvolupat) corresponent al PP1 – "Camí de Mas Alba", mitjançant el límit perimetral del sector; a l'Est, amb sòl no urbanitzable del sistema costaner (SRPC-1), mitjançant el límit perimetral del sector.

Procedència física:

Aquesta parcel·la coincideix parcialment amb la finca aportada A1 del present Projecte de reparcel·lació.

Títol d'adquisició:

S'adjudica a títol d'adquisició originària, com a cessió obligatòria i gratuïta, amb destí a sistema d'espais lliures.

Càrregues:

Lliure de càrregues i gravàmens.

Descripció gràfica:

Fitxa-Plànol PR.08.5.

10. SOL·LICITUDS AL REGISTRADOR DE LA PROPIETAT

S'interessa del Registrador de la Propietat la inscripció de la totalitat de les finques resultants a favor dels adjudicatariis proposats, d'acord amb allò que disposa el Reglament estatal sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, aprovat pel Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

Al seu torn, s'interessa el Registrador de la Propietat l'afecció real de la finca adjudicada amb aprofitament privatiu al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses especificades en el compte de liquidació provisional, en proporció al seu valor.

Barcelona, juny 2022

Eduardo Hernández Ordax
Arquitecte

Jaume Pallé Porta
Advocat

B. NOTA SIMPLE REGISTRE PROPIETAT



CERTIFICACIÓN



JUAN SEGOVIANO ASTABURUAGA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SITGES Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE BARCELONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA

CERTIFICO: Que en vista del anterior instancia de fecha uno de julio de dos mil veintiuno, he examinado los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO.- Que en el tomo 1197 del Archivo, libro 274 de SITGES, folio 102, figura **la finca de Sitges nº: 1429**, CRU:08107000310053 cuya descripción registral es la siguiente:

RUSTICA: Pieza de tierra monte rocal, sita en el Término de Sitges, partida "La Madriguera", y punto denominado "Pruelles" o "Planelles" y "Fondo d'en Mustela". De cabida **sels hectáreas, dieciocho áreas, diecinueve centiáreas hectáreas, dieciocho áreas, diecinueve centiáreas.** Según el documento de expropiación se identifica la finca como SIT-007, Calificación: Rústica, Polígono 13, Parcela 2, Aprovechamiento y clase: Agrario. **LINDA**, al Norte, con la Hacienda llamada Mas Alba de Don Félix Murenau; al Sur, parte con zona de dominio público de la Generalitat de Catalunya, parte con finca de Don José Luis Alvarez López, en línea de cuarenta metros y parte con finca de Don Josep y Don Vicenç Morando Tarrés, en línea de cuarenta metros; al Este, parte con monte de Doña Ramona Dalmau, parte con el polígono industrial Camí de Mas Alba y parte con zona de dominio público de la Generalitat de Catalunya; al Oeste, parte con finca de Don José Luis Alvarez López en línea de ciento cuarenta metros, y parte con finca de Doña Carme Milà Castro y Don Josep Canalda Milà. **REFERENCIAS CATASTRALES** números 08270A013000280000SE y 08270A013000020000SU

- Dicha finca está **inscrita:**

- A favor de la sociedad **"CODELFE PENEDES 2006 S.L."** en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO, que le pertenece por **Compraventa** mediante **ESCRITURA** autorizada por la Notario de Sant Just Desvern, Doña Elena Luaces López, el veintisiete de setiembre del año dos mil diecisiete, que causó la **inscripción 18ª de la finca** de fecha 23 de Octubre de 2017.

Declarado el resto después de haberse practicado segregación como consecuencia de un expediente de expropiación forzosa mediante Mediante **ACTA DE PAGO DEL JUSTIPRECIO Y OCUPACION DEFINITIVA** firmada y otorgada en Sitges, con fecha atorce de mayo de dos mil dieciséis, que causó la inscripción 17ª de la finca de fecha 14 de octubre de 2.016.

SEGUNDO.- Que dicha finca está gravada con las siguientes **CARGAS VIGENTES:**

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción 17, de fecha 14 de Octubre de 2016.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción 18, de fecha 23 de Octubre de 2017.

Las cargas citadas están todas **VIGENTES** y **SIN CANCELAR**.

TERCERO.- Que de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil de los titulares, en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

CUARTO.- Que de conformidad con el artº 353.3 del Reglamento Hipotecario se han cancelado, por caducidad, tres notas de afección.-

La presente certificación se extiende en un de papel timbrado del Colegio de Registradores, nº c18a16299290

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.
NO hay documentos pendientes de despacho

Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados, y no existiendo presentado en el Libro Diario ningún título que modifique lo consignado, firmo la presente certificación en Sitges a ocho de julio del año dos mil veintidós.



Base: Declarada[] Fiscal[] D.A. 3ª nº2, inciso 2º Ley 8/1989[]
Nº Arancel: 4,-
Honorarios según factura

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

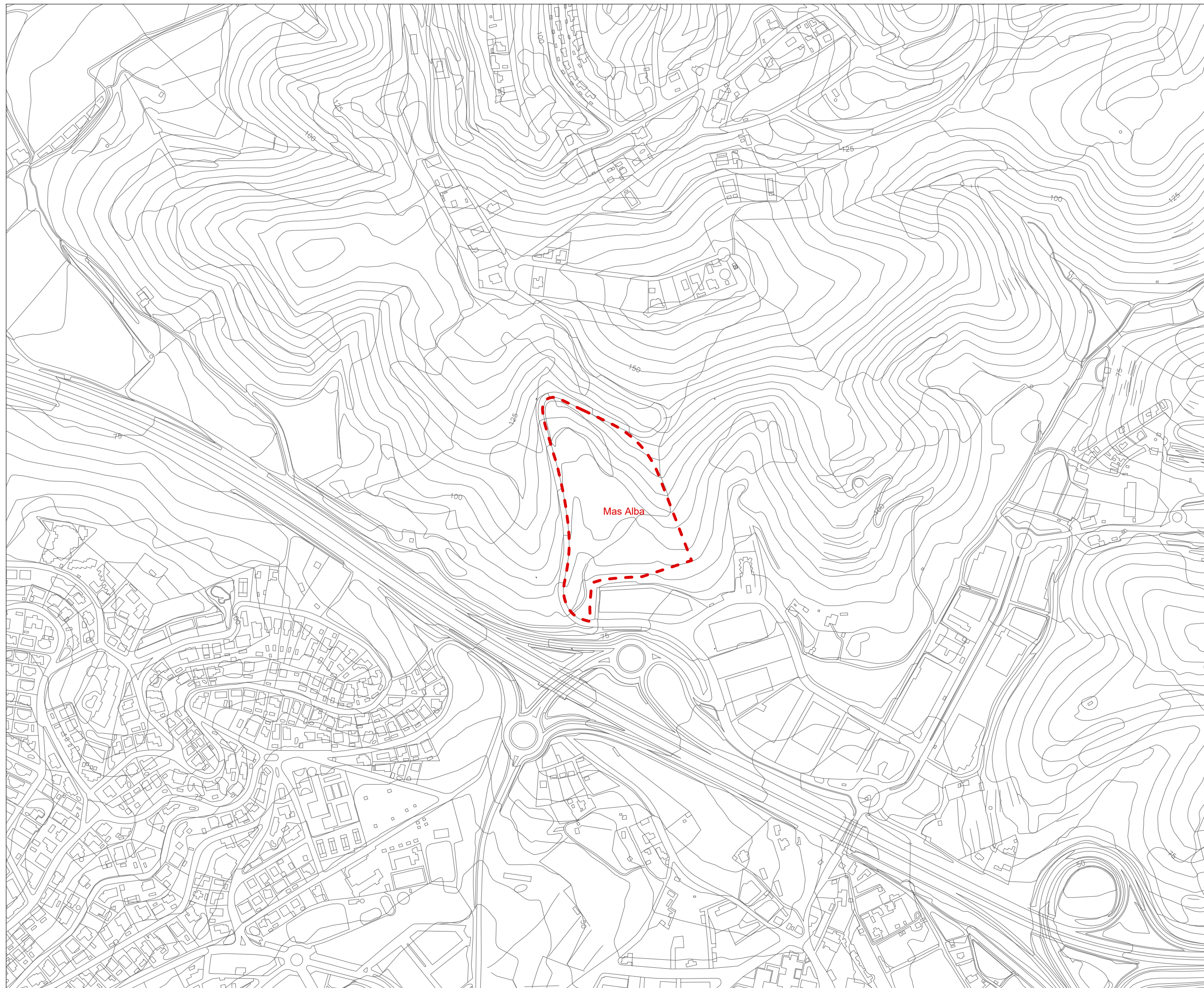
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo con la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

-En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



Mas Alba



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ
MP PAU27, MAS ALBA (SITGES)**

PROPOSTA aprovació inicial

nº **PR. 01**

plànol **EMPLAÇAMENT**

escala 0 50 100

data juny 2022

equip redactor **O U A**



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ
MP PAU27, MAS ALBA (SITGES)**

PROPOSTA aprovació inicial

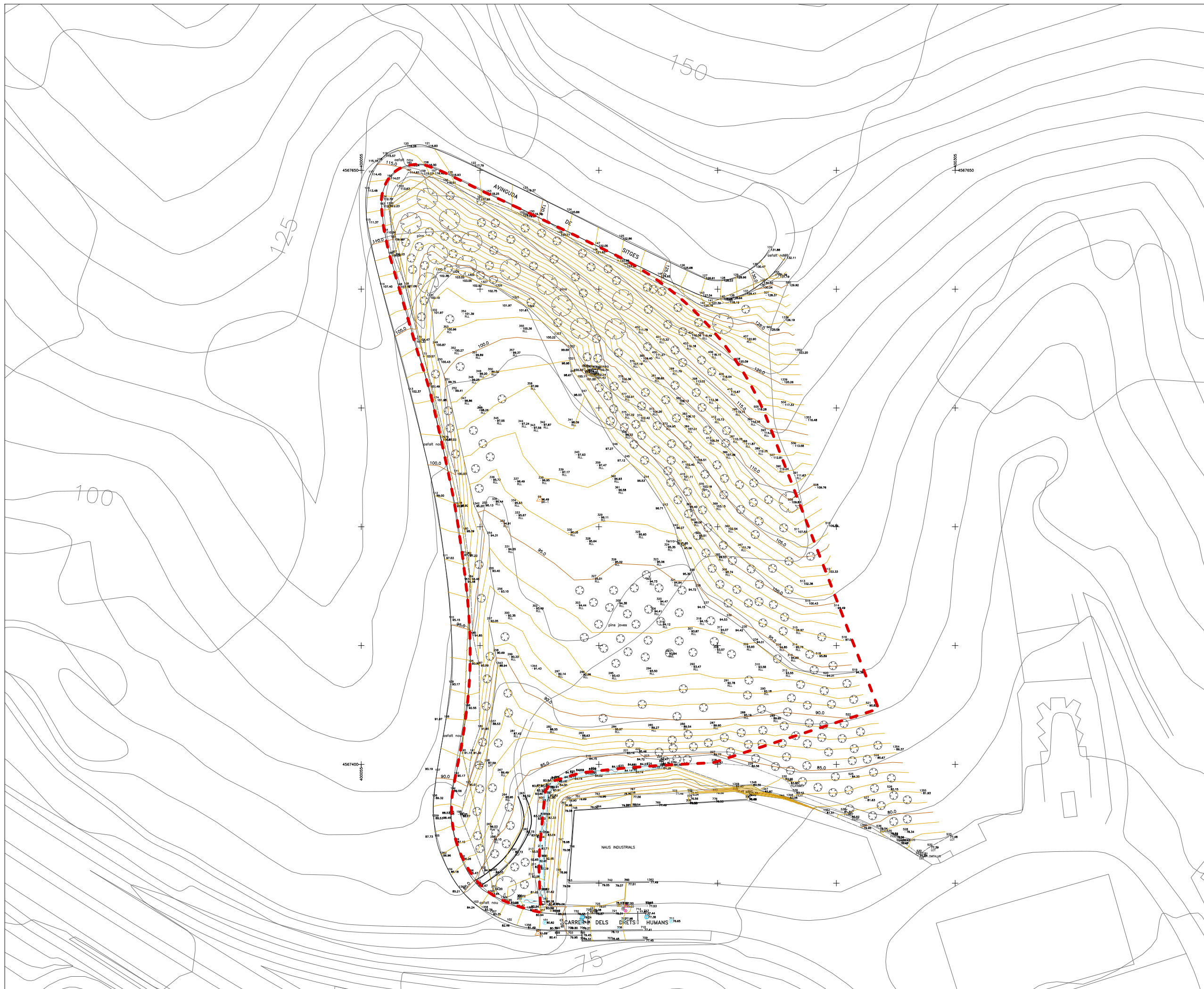
nº **PR. 02**

plànol **ORTOFOTO**

escala 0 50 100 N

data **juny 2022**

equip redactor **O U A**



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ
MP PAU27, MAS ALBA (SITGES)**

PROPOSTA aprovació inicial

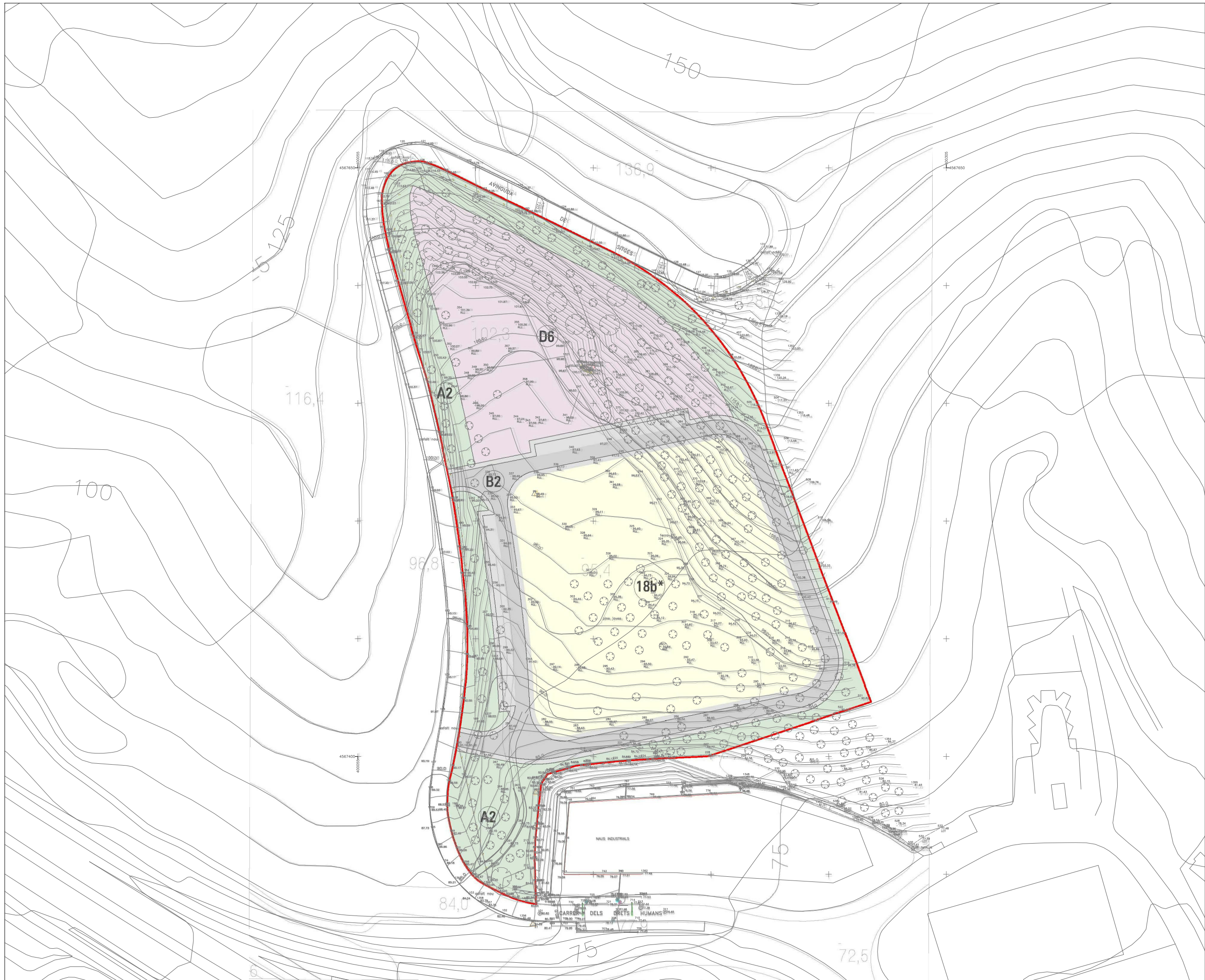
nº **PR. 03**

plànol **TOPOGRÀFIC**

escala 0 15 30

data juny 2022

equip redactor **O U A**



ÀMBIT PAU 01 - Cap d'Amunt de la Vila 34.790,09 m²s

SISTEMES 22.522,86 m²s

Viari (clau B2) 6.057,33 m²s

Espais lliures (clau A2) 8.275,89 m²s

Equipaments (clau D6) 8.189,64 m²s

ZONES 12.267,23 m²s

ZONA D'INDUSTRIA (clau 18b*) 12.267,23 m²s



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ
MP PAU27, MAS ALBA (SITGES)**

PROPOSTA aprovació inicial

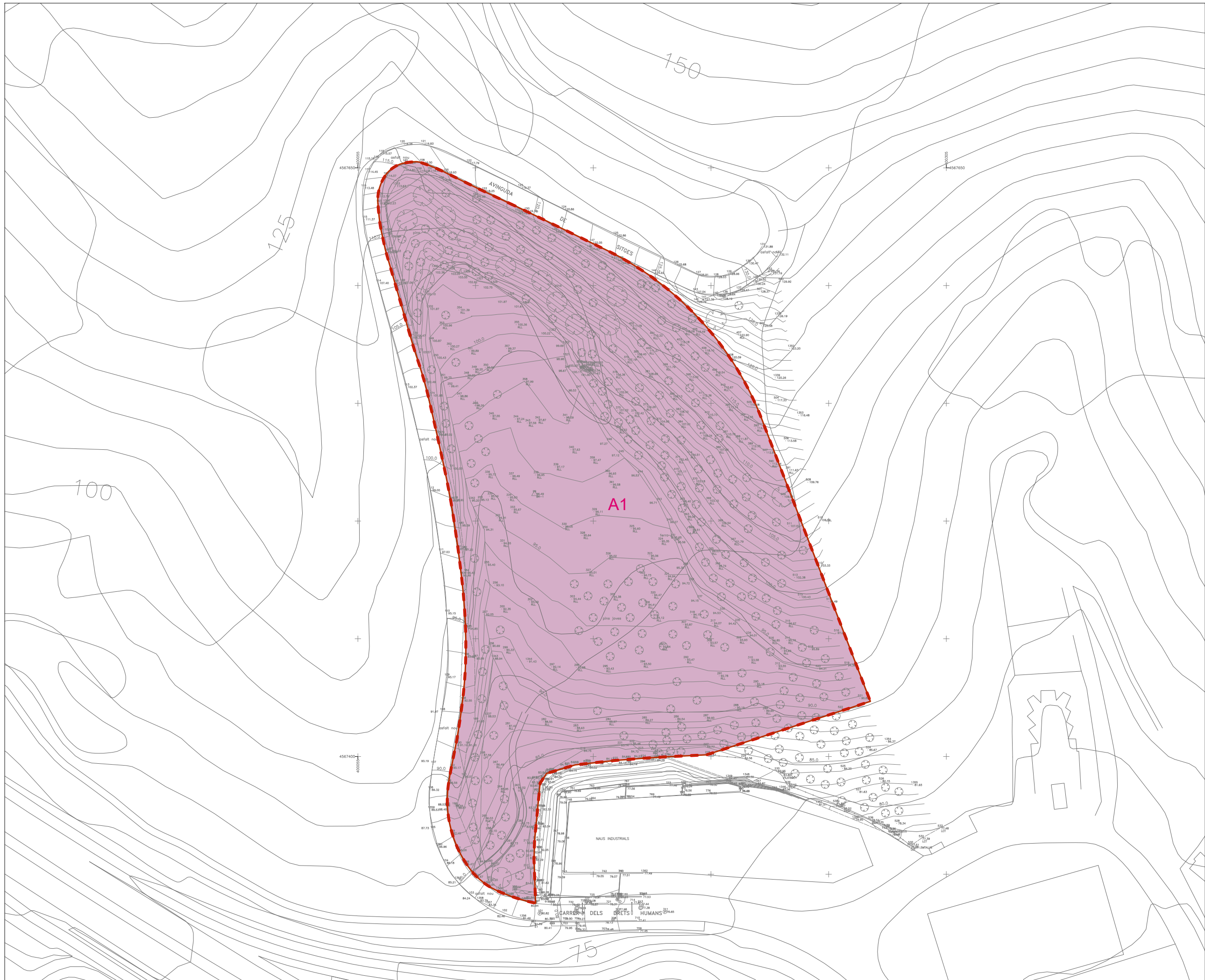
nº **PR. 04**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT**

escala 0 15 30

data juny 2022

equip redactor **O U A**



Finques aportades



Finca A1: CODELFE PENEDES 2006 SL



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ
MP PAU27, MAS ALBA (SITGES)**

PROPOSTA aprovació inicial

nº **PR. 05**

plànol **FINQUES APORTADES**

escala 0 15 30 N

data juny 2022

equip redactor **O U A**

Finques Resultants

SISTEMES

Resultant 1s (Sistema viari)

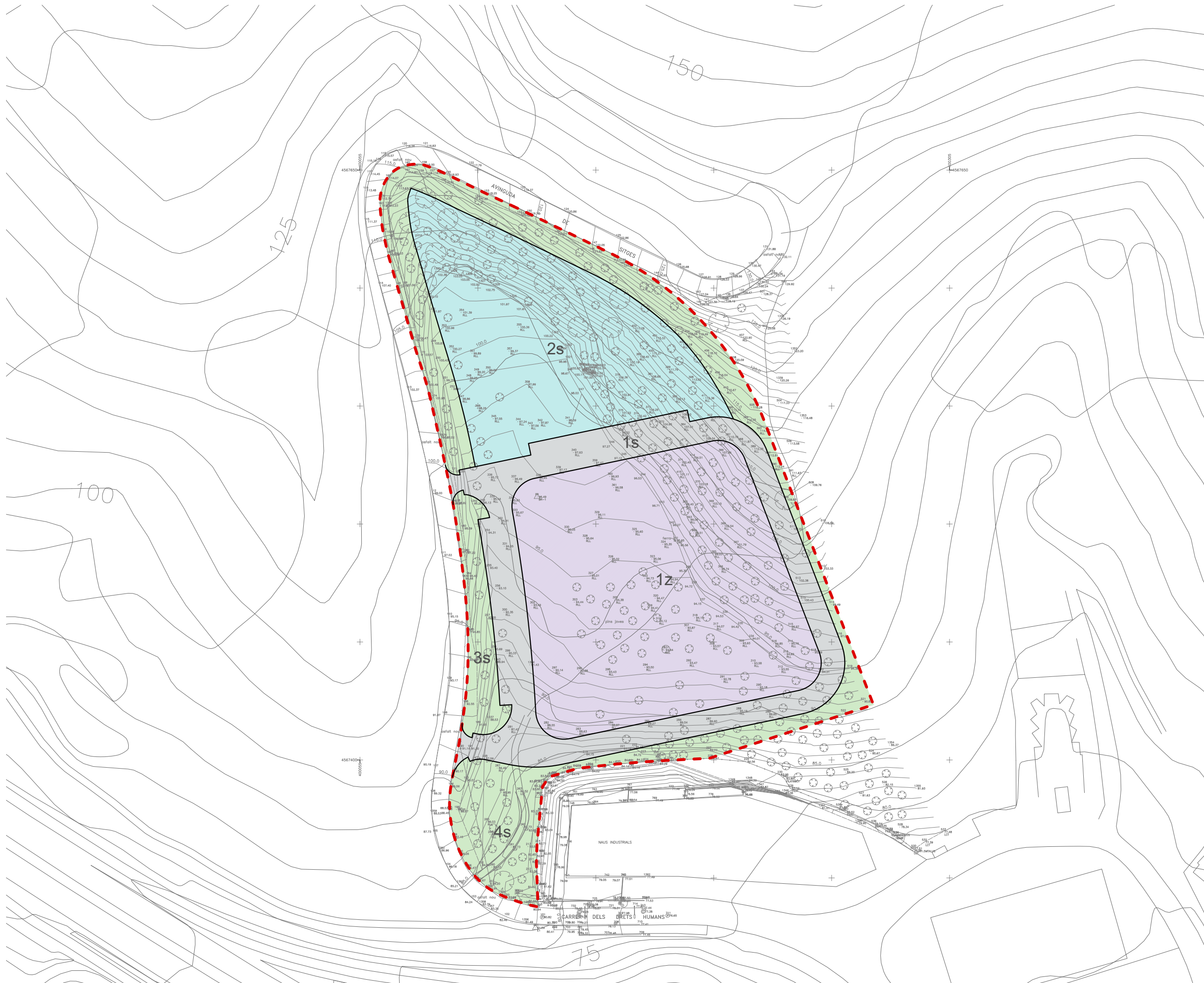
Resultant 2s (Equipaments)

Resultant 3s (Espais lliures)

Resultant 4s (Espais lliures)

ZONES

Resultant 1z



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ
MP PAU27, MAS ALBA (SITGES)**

PROPOSTA aprovació inicial

nº **PR. 06**

plànol **FINQUES RESULTANTS**

escala 0 15 30

data juny 2022

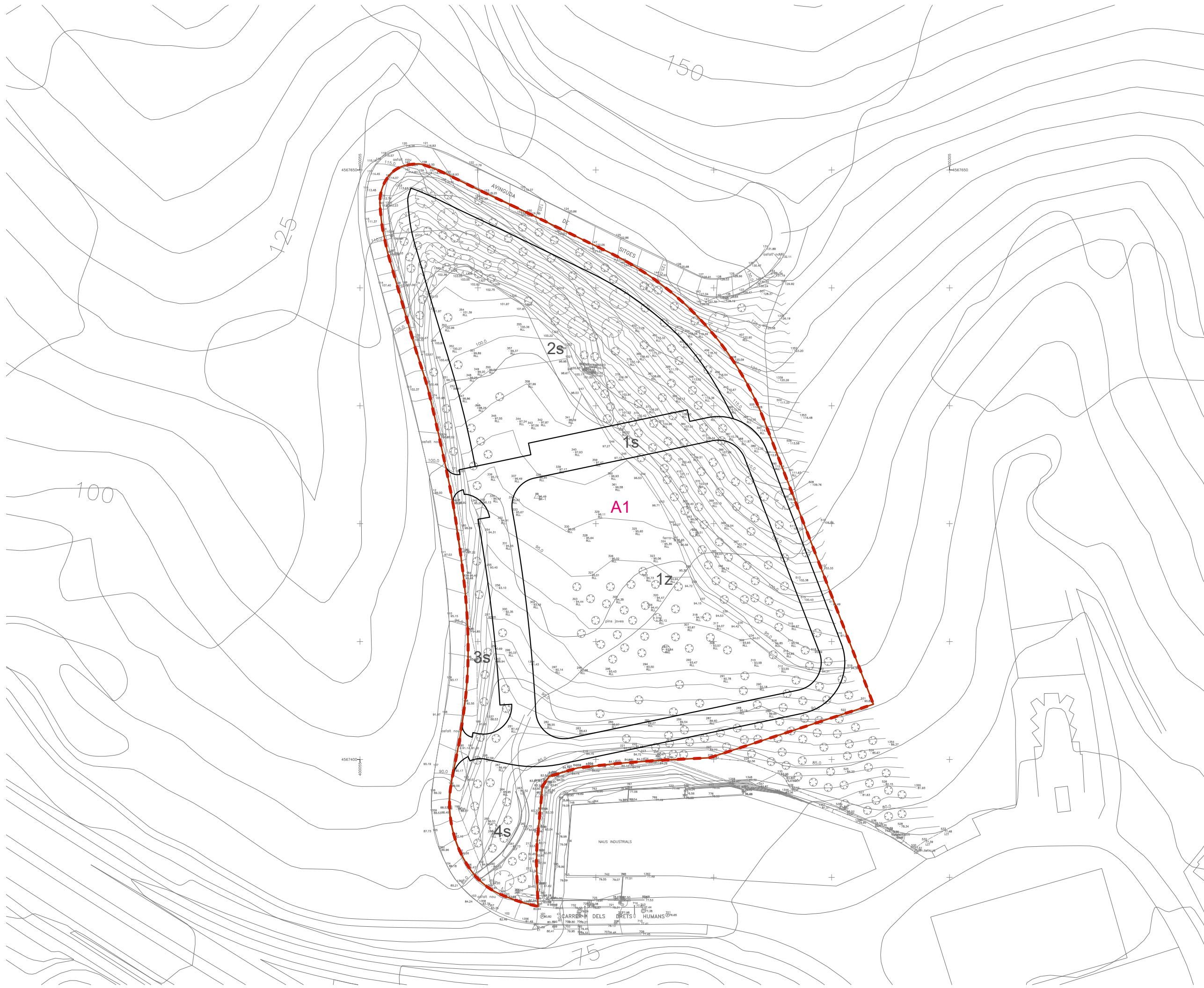
equip redactor **O U A**



Finques Resultants



Finques aportades



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ
MP PAU27, MAS ALBA (SITGES)**

PROPOSTA aprovació inicial

nº **PR. 07**

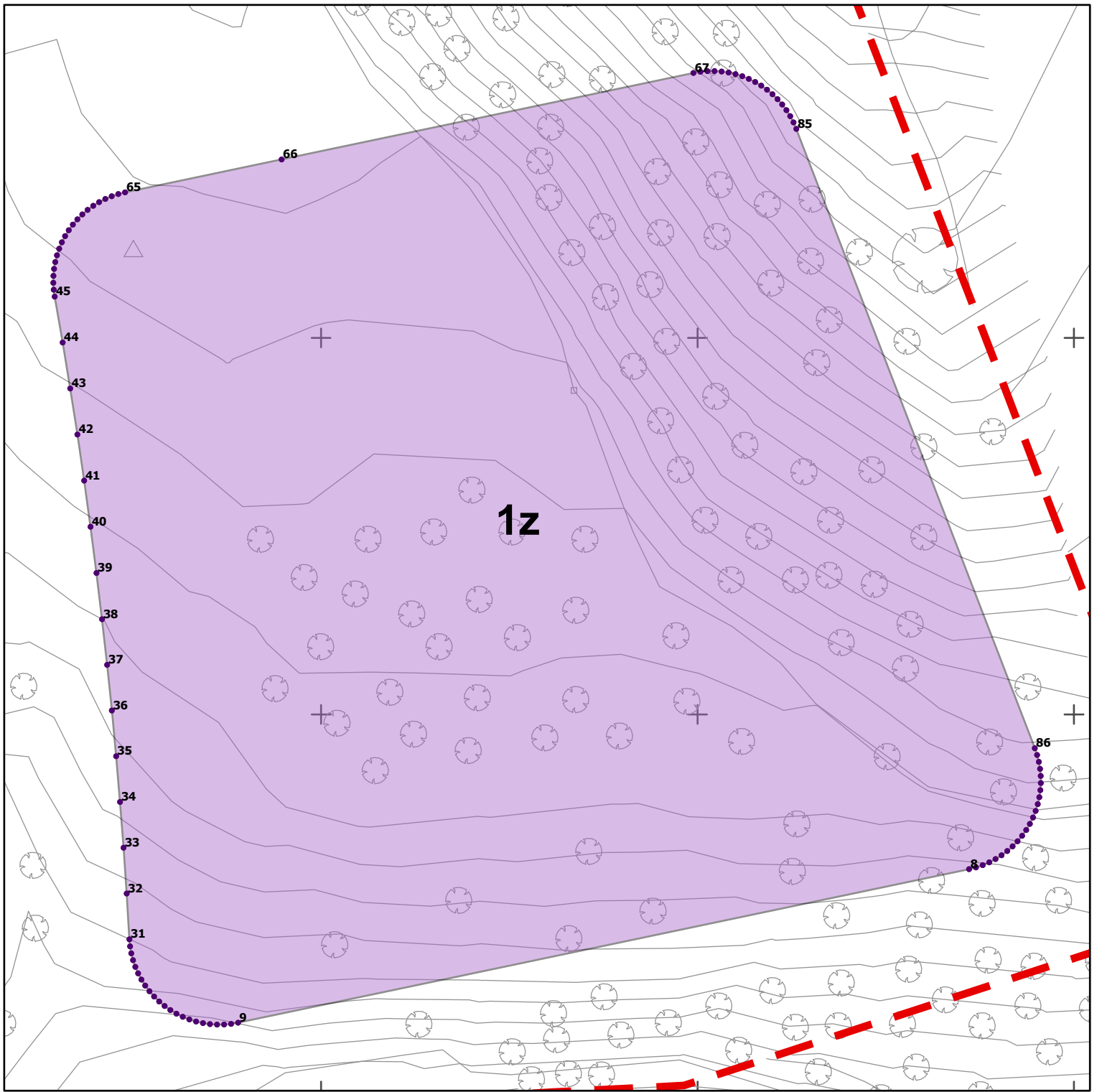
plànol **SUPERPOSICIÓ**

escala 0 15 30

data juny 2022

equip redactor **O U A**

D. FITXES PARCEL·LES RESULTANTS



Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE
1z	Edificació Filera agrupada	18b*	12.267,23 m ² s



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE
DE REPARCEL·LACIÓ MP PAU27,
MAS ALBA (SITGES).**

PROPOSTA aprovació inicial

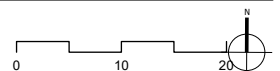
nº

PR. 08.1

plànol

PARCEL·LA 1z

escala



data

juny 2022

equip redactor



PUNTOS DE COORDENADAS UTM DE LA PARCEL·LA 1z

NUM.	X	Y	NUM.	X	Y
3	400.151,10	4.567.227,16	53	400.026,31	4.567.308,56
4	400.150,30	4.567.226,66	54	400.026,73	4.567.309,38
5	400.149,47	4.567.226,22	55	400.027,22	4.567.310,17
6	400.148,60	4.567.225,85	56	400.027,77	4.567.310,91
7	400.147,70	4.567.225,55	57	400.028,37	4.567.311,61
8	400.146,79	4.567.225,32	58	400.029,02	4.567.312,27
9	400.049,71	4.567.204,93	59	400.029,73	4.567.312,87
10	400.048,79	4.567.204,77	60	400.030,47	4.567.313,41
11	400.047,85	4.567.204,69	61	400.031,26	4.567.313,90
12	400.046,91	4.567.204,68	62	400.032,08	4.567.314,32
13	400.045,98	4.567.204,74	63	400.032,93	4.567.314,68
14	400.045,05	4.567.204,88	64	400.033,81	4.567.314,97
15	400.044,13	4.567.205,08	65	400.034,70	4.567.315,20
16	400.043,24	4.567.205,36	66	400.055,49	4.567.319,56
17	400.042,37	4.567.205,71	67	400.110,18	4.567.331,05
18	400.041,52	4.567.206,13	68	400.111,11	4.567.331,21
19	400.040,72	4.567.206,61	69	400.112,05	4.567.331,29
20	400.039,95	4.567.207,15	70	400.112,99	4.567.331,30
21	400.039,23	4.567.207,75	71	400.113,92	4.567.331,24
22	400.038,56	4.567.208,40	72	400.114,85	4.567.331,10
23	400.037,94	4.567.209,11	73	400.115,77	4.567.330,90
24	400.037,38	4.567.209,86	74	400.116,67	4.567.330,62
25	400.036,87	4.567.210,65	75	400.117,54	4.567.330,27
26	400.036,44	4.567.211,48	76	400.118,38	4.567.329,85
27	400.036,06	4.567.212,34	77	400.119,19	4.567.329,37
28	400.035,76	4.567.213,23	78	400.119,96	4.567.328,83
29	400.035,53	4.567.214,14	79	400.120,68	4.567.328,23
30	400.035,37	4.567.215,06	80	400.121,35	4.567.327,57
31	400.035,28	4.567.216,00	81	400.121,97	4.567.326,86
32	400.034,92	4.567.222,08	82	400.122,54	4.567.326,11
33	400.034,50	4.567.228,17	83	400.123,04	4.567.325,32
34	400.034,03	4.567.234,24	84	400.123,48	4.567.324,48
35	400.033,51	4.567.240,32	85	400.123,85	4.567.323,62
36	400.032,94	4.567.246,39	86	400.155,52	4.567.241,38
37	400.032,32	4.567.252,45	87	400.155,83	4.567.240,48
38	400.031,65	4.567.258,51	88	400.156,06	4.567.239,57
39	400.030,91	4.567.264,65	89	400.156,22	4.567.238,64
40	400.030,11	4.567.270,79	90	400.156,31	4.567.237,70
41	400.029,27	4.567.276,92	91	400.156,32	4.567.236,75
42	400.028,37	4.567.283,04	92	400.156,26	4.567.235,81
43	400.027,42	4.567.289,15	93	400.156,12	4.567.234,88
44	400.026,41	4.567.295,25	94	400.155,91	4.567.233,95
45	400.025,35	4.567.301,35	95	400.155,63	4.567.233,05
46	400.025,23	4.567.302,26	96	400.155,28	4.567.232,18
47	400.025,17	4.567.303,19	97	400.154,86	4.567.231,33
48	400.025,19	4.567.304,11	98	400.154,38	4.567.230,52
49	400.025,27	4.567.305,03	99	400.153,84	4.567.229,75
50	400.025,43	4.567.305,94	100	400.153,23	4.567.229,02
51	400.025,65	4.567.306,84	101	400.152,57	4.567.228,35
52	400.025,95	4.567.307,71	102	400.151,86	4.567.227,73



Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE
1s	Viari	B2	6.030,72 m ² s



AJUNTAMENT DE SITGES

MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MP PAU27, MAS ALBA (SITGES).

PROPOSTA aprovació inicial

PR. 08.2

nº

plànol

PARCEL·LA 1s

escala



data

july 2022

equip redactor



PUNTOS DE COORDENADAS UTM DE LA PARCELA LA 1s

NUM.	X	Y	NUM.	X	Y	NUM.	X	Y
1	399.998,61	4.567.312,73	62	400.032,08	4.567.314,32	193	400.007,81	4.567.307,80
2	400.002,83	4.567.203,37	63	400.032,93	4.567.314,68	194	400.008,66	4.567.307,47
3	400.151,10	4.567.227,16	64	400.033,81	4.567.314,97	195	400.009,47	4.567.307,08
4	400.150,30	4.567.226,66	65	400.034,70	4.567.315,20	196	400.010,26	4.567.306,63
5	400.149,47	4.567.226,22	66	400.055,49	4.567.319,56	197	400.011,01	4.567.306,11
6	400.148,60	4.567.225,85	67	400.110,18	4.567.331,05	198	400.011,71	4.567.305,55
7	400.147,70	4.567.225,55	68	400.111,11	4.567.331,21	199	400.012,38	4.567.304,93
8	400.146,79	4.567.225,32	69	400.112,05	4.567.331,29	200	400.012,99	4.567.304,27
9	400.049,71	4.567.204,93	70	400.112,99	4.567.331,30	201	400.013,55	4.567.303,56
10	400.048,79	4.567.204,77	71	400.113,92	4.567.331,24	202	400.014,06	4.567.302,81
11	400.047,85	4.567.204,69	72	400.114,85	4.567.331,10	203	400.014,51	4.567.302,02
12	400.046,91	4.567.204,68	73	400.115,77	4.567.330,90	204	400.014,90	4.567.301,20
13	400.045,98	4.567.204,74	74	400.116,67	4.567.330,62	205	400.015,23	4.567.300,35
14	400.045,05	4.567.204,88	75	400.117,54	4.567.330,27	206	400.015,49	4.567.299,49
15	400.044,13	4.567.205,08	76	400.118,38	4.567.329,85	207	400.015,69	4.567.298,60
16	400.043,24	4.567.205,36	77	400.119,19	4.567.329,37	208	400.010,76	4.567.297,73
17	400.042,37	4.567.205,71	78	400.119,96	4.567.328,83	209	400.011,88	4.567.291,22
18	400.041,52	4.567.206,13	79	400.120,68	4.567.328,23	210	400.012,94	4.567.284,69
19	400.040,72	4.567.206,61	80	400.121,35	4.567.327,57	211	400.013,93	4.567.278,15
20	400.039,95	4.567.207,15	81	400.121,97	4.567.326,86	212	400.014,87	4.567.271,61
21	400.039,23	4.567.207,75	82	400.122,54	4.567.326,11	213	400.015,74	4.567.265,05
22	400.038,56	4.567.208,40	83	400.123,04	4.567.325,32	214	400.016,54	4.567.258,49
23	400.037,94	4.567.209,11	84	400.123,48	4.567.324,48	215	400.017,29	4.567.251,92
24	400.037,38	4.567.209,86	85	400.123,85	4.567.323,62	216	400.017,97	4.567.245,34
25	400.036,87	4.567.210,65	86	400.155,52	4.567.241,38	217	400.018,59	4.567.238,76
26	400.036,44	4.567.211,48	87	400.155,83	4.567.240,48	218	400.019,15	4.567.232,17
27	400.036,06	4.567.212,34	88	400.156,06	4.567.239,57	219	400.019,65	4.567.225,58
28	400.035,76	4.567.213,23	89	400.156,22	4.567.238,64	220	400.020,08	4.567.218,98
29	400.035,53	4.567.214,14	90	400.156,31	4.567.237,70	221	400.025,07	4.567.219,28
30	400.035,37	4.567.215,06	91	400.156,32	4.567.236,75	222	400.025,09	4.567.218,36
31	400.035,28	4.567.216,00	92	400.156,26	4.567.235,81	223	400.025,03	4.567.217,44
32	400.034,92	4.567.222,08	93	400.156,12	4.567.234,88	224	400.024,91	4.567.216,53
33	400.034,50	4.567.228,17	94	400.155,91	4.567.233,95	225	400.024,71	4.567.215,63
34	400.034,03	4.567.234,24	95	400.155,63	4.567.233,05	226	400.024,45	4.567.214,75
35	400.033,51	4.567.240,32	96	400.155,28	4.567.232,18	227	400.024,12	4.567.213,89
36	400.032,94	4.567.246,39	97	400.154,86	4.567.231,33	228	400.023,72	4.567.213,05
37	400.032,32	4.567.252,45	98	400.154,38	4.567.230,52	229	400.023,27	4.567.212,26
38	400.031,65	4.567.258,51	99	400.153,84	4.567.229,75	230	400.022,75	4.567.211,49
39	400.030,91	4.567.264,65	100	400.153,23	4.567.229,02	231	400.022,17	4.567.210,77
40	400.030,11	4.567.270,79	101	400.152,57	4.567.228,35	232	400.021,55	4.567.210,10
41	400.029,27	4.567.276,92	102	400.151,86	4.567.227,73	233	400.020,87	4.567.209,48
42	400.028,37	4.567.283,04	103	400.115,49	4.567.341,12	234	400.020,15	4.567.208,91
43	400.027,42	4.567.289,15	104	400.114,27	4.567.341,25	235	400.019,38	4.567.208,39
44	400.026,41	4.567.295,25	105	400.113,03	4.567.341,31	236	400.018,58	4.567.207,94
45	400.025,35	4.567.301,35	106	400.111,80	4.567.341,29	237	400.017,74	4.567.207,55
46	400.025,23	4.567.302,26	107	400.110,57	4.567.341,21	238	400.016,88	4.567.207,23
47	400.025,17	4.567.303,19	108	400.109,34	4.567.341,06	239	400.016,00	4.567.206,97
48	400.025,19	4.567.304,11	109	400.108,13	4.567.340,84	240	400.015,10	4.567.206,78
49	400.025,27	4.567.305,03	110	400.100,54	4.567.339,25	241	400.014,18	4.567.206,66
50	400.025,43	4.567.305,94	111	400.099,51	4.567.344,14	242	400.013,48	4.567.206,62
51	400.025,65	4.567.306,84	112	400.032,18	4.567.330,00	243	400.012,77	4.567.206,62
52	400.025,95	4.567.307,71	113	400.033,21	4.567.325,10	244	400.012,07	4.567.206,66
53	400.026,31	4.567.308,56	114	400.009,58	4.567.320,14	245	400.011,37	4.567.206,74
54	400.026,73	4.567.309,38	185	400.119,11	4.567.340,34	246	400.010,67	4.567.206,86
55	400.027,22	4.567.310,17	186	400.117,92	4.567.340,67	247	400.008,65	4.567.207,27
56	400.027,77	4.567.310,91	187	400.116,71	4.567.340,93	248	400.008,25	4.567.205,31
57	400.028,37	4.567.311,61	188	400.005,23	4.567.308,31	249	400.007,65	4.567.205,47
58	400.029,02	4.567.312,27	189	400.005,51	4.567.308,32	250	400.007,08	4.567.205,70
59	400.029,73	4.567.312,87	190	400.005,79	4.567.308,30	251	400.006,54	4.567.205,99
60	400.030,47	4.567.313,41	191	400.006,06	4.567.308,27	252	400.006,03	4.567.206,35
61	400.031,26	4.567.313,90	192	400.006,95	4.567.308,07	253	400.005,57	4.567.206,76

NUM.	X	Y	NUM.	X	Y
254	400.005,16	4.567.207,22	464	400.151,29	4.567.216,20
255	400.004,81	4.567.207,72	465	400.152,49	4.567.216,63
256	400.004,51	4.567.208,27	466	400.153,65	4.567.217,14
257	400.004,29	4.567.208,84	467	400.154,78	4.567.217,71
258	400.004,13	4.567.209,43	468	400.155,88	4.567.218,35
259	400.004,04	4.567.210,04	469	400.156,94	4.567.219,04
260	400.004,02	4.567.210,66	470	400.157,96	4.567.219,80
261	400.004,07	4.567.211,28	471	400.158,94	4.567.220,62
297	400.000,24	4.567.304,12	472	400.159,86	4.567.221,49
298	400.000,17	4.567.304,71	473	400.160,73	4.567.222,41
299	400.000,17	4.567.305,30	474	400.161,55	4.567.223,38
300	400.000,23	4.567.305,89	475	400.162,31	4.567.224,40
301	400.000,36	4.567.306,47	476	400.163,01	4.567.225,46
302	400.000,55	4.567.307,03	477	400.163,65	4.567.226,55
303	400.000,81	4.567.307,57	478	400.164,22	4.567.227,68
304	400.001,12	4.567.308,07	479	400.164,73	4.567.228,85
305	400.001,49	4.567.308,54	480	400.165,17	4.567.230,04
306	400.001,91	4.567.308,96	481	400.165,54	4.567.231,25
307	400.002,37	4.567.309,33	482	400.165,84	4.567.232,49
308	400.002,87	4.567.309,65	483	400.166,07	4.567.233,74
309	400.003,41	4.567.309,91	484	400.166,23	4.567.235,00
310	400.003,96	4.567.310,11	485	400.166,31	4.567.236,26
311	400.004,54	4.567.310,24	486	400.166,32	4.567.237,53
312	400.004,95	4.567.308,28	487	400.166,25	4.567.238,80
427	399.999,92	4.567.188,55	488	400.166,12	4.567.240,06
428	400.000,13	4.567.189,46	489	400.165,91	4.567.241,31
429	400.000,42	4.567.190,35	490	400.165,63	4.567.242,55
430	400.000,77	4.567.191,21	491	400.165,27	4.567.243,77
431	400.001,19	4.567.192,04	492	400.164,85	4.567.244,97
432	400.001,68	4.567.192,84	493	400.133,18	4.567.327,22
433	400.002,22	4.567.193,60	494	400.132,70	4.567.328,36
434	400.002,82	4.567.194,32	495	400.132,16	4.567.329,48
435	400.003,48	4.567.194,98	496	400.131,55	4.567.330,57
436	400.004,18	4.567.195,60	497	400.130,88	4.567.331,62
437	400.004,94	4.567.196,15	498	400.130,16	4.567.332,63
438	400.005,73	4.567.196,65	499	400.129,38	4.567.333,60
439	400.006,56	4.567.197,08	500	400.128,54	4.567.334,52
440	400.007,41	4.567.195,27	501	400.127,66	4.567.335,40
441	400.008,15	4.567.195,59	502	400.126,72	4.567.336,22
442	400.008,92	4.567.195,84	503	400.125,74	4.567.336,99
443	400.009,70	4.567.196,03	504	400.124,72	4.567.337,70
444	400.010,50	4.567.196,16	505	400.123,66	4.567.338,35
445	400.011,30	4.567.196,23	506	400.122,57	4.567.338,95
446	400.012,11	4.567.196,22	507	400.121,44	4.567.339,48
447	400.012,91	4.567.196,16	508	400.120,29	4.567.339,94
448	400.013,70	4.567.196,03	581	400.002,76	4.567.318,71
449	400.023,88	4.567.193,94	582	400.003,17	4.567.316,75
450	400.025,72	4.567.193,59	583	400.002,59	4.567.316,66
451	400.027,58	4.567.193,31	584	400.002,00	4.567.316,64
452	400.029,44	4.567.193,09	585	400.001,40	4.567.316,68
453	400.031,31	4.567.192,93	586	400.000,82	4.567.316,79
454	400.033,19	4.567.192,84	587	400.000,25	4.567.316,96
455	400.035,07	4.567.192,81	588	399.999,71	4.567.317,20
456	400.036,95	4.567.192,85	589	399.999,20	4.567.317,49
457	400.038,82	4.567.192,95	590	399.998,72	4.567.317,85
458	400.040,69	4.567.193,11	591	399.998,28	4.567.318,25
459	400.042,56	4.567.193,34	592	399.997,89	4.567.318,70
460	400.044,41	4.567.193,63	593	399.997,56	4.567.319,18
461	400.046,26	4.567.193,98	594	399.997,28	4.567.319,71
462	400.148,84	4.567.215,53	595	399.997,06	4.567.320,26
463	400.150,08	4.567.215,83	596	399.996,90	4.567.320,83



Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE
2s	Equipament	D6	8.189,64 m ² s



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE
DE REPARCEL·LACIÓ MP PAU27,
MAS ALBA (SITGES).**

PROPOSTA aprovació inicial

nº

PR. 08.3

plànol

PARCEL·LA 2s

escala



data

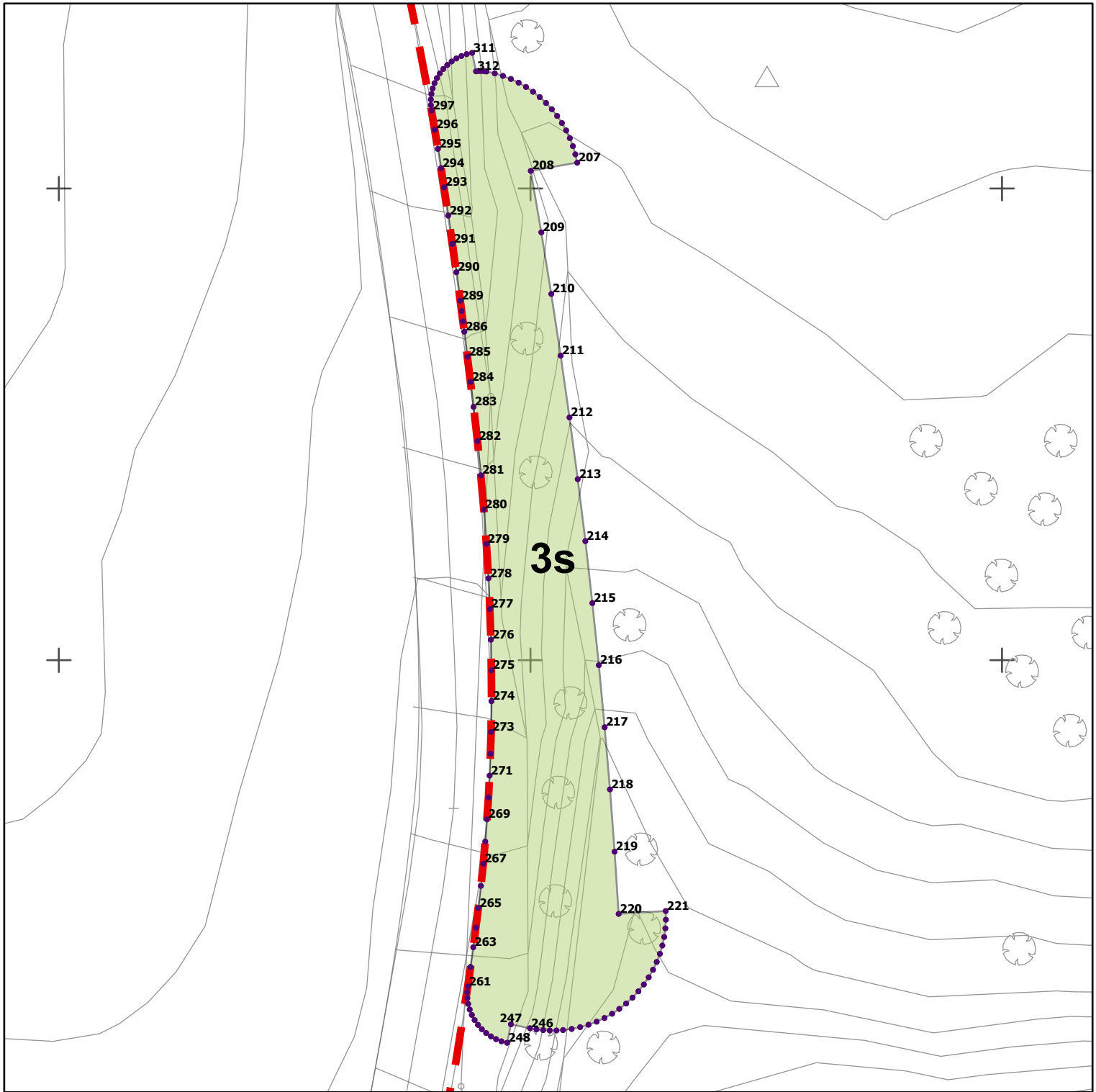
juny 2022

equip redactor



PUNTS DE COORDENADES UTM DE LA PARCEL·LA 2s

NUM.	X	Y	NUM.	X	Y
103	400.115,49	4.567.341,12	146	399.981,06	4.567.434,22
104	400.114,27	4.567.341,25	147	399.981,17	4.567.434,76
105	400.113,03	4.567.341,31	148	399.981,33	4.567.435,29
106	400.111,80	4.567.341,29	149	399.982,32	4.567.438,16
107	400.110,57	4.567.341,21	150	399.985,18	4.567.437,13
108	400.109,34	4.567.341,06	151	399.992,36	4.567.434,09
109	400.108,13	4.567.340,84	152	400.002,67	4.567.429,04
110	400.100,54	4.567.339,25	153	400.020,85	4.567.420,47
111	400.099,51	4.567.344,14	154	400.033,45	4.567.414,41
112	400.032,18	4.567.330,00	155	400.058,71	4.567.402,13
113	400.033,21	4.567.325,10	156	400.061,50	4.567.400,74
114	400.009,58	4.567.320,14	157	400.064,25	4.567.399,28
115	400.008,66	4.567.324,86	158	400.066,97	4.567.397,76
116	400.007,68	4.567.329,56	159	400.069,65	4.567.396,18
117	400.006,65	4.567.334,26	160	400.072,30	4.567.394,54
118	400.005,57	4.567.338,94	161	400.074,91	4.567.392,83
119	400.004,43	4.567.343,61	162	400.077,48	4.567.391,07
120	400.003,24	4.567.348,26	163	400.080,00	4.567.389,24
121	400.002,00	4.567.352,91	164	400.082,49	4.567.387,36
122	400.000,91	4.567.356,83	165	400.084,93	4.567.385,43
123	399.999,80	4.567.360,75	166	400.087,32	4.567.383,44
124	399.998,64	4.567.364,66	167	400.089,67	4.567.381,39
125	399.997,46	4.567.368,55	168	400.091,97	4.567.379,29
126	399.994,98	4.567.376,67	169	400.094,23	4.567.377,14
127	399.992,55	4.567.384,80	170	400.095,95	4.567.375,41
128	399.990,17	4.567.392,94	171	400.097,63	4.567.373,64
129	399.987,84	4.567.401,10	172	400.099,27	4.567.371,83
130	399.986,89	4.567.404,41	173	400.100,86	4.567.369,98
131	399.985,94	4.567.407,72	174	400.102,40	4.567.368,09
132	399.984,98	4.567.411,02	175	400.103,90	4.567.366,17
133	399.984,01	4.567.414,32	176	400.105,36	4.567.364,21
134	399.983,48	4.567.416,19	177	400.106,76	4.567.362,21
135	399.983,01	4.567.418,08	178	400.108,12	4.567.360,18
136	399.982,59	4.567.419,98	179	400.109,86	4.567.357,45
137	399.982,22	4.567.421,89	180	400.111,54	4.567.354,68
138	399.981,91	4.567.423,81	181	400.113,17	4.567.351,87
139	399.981,65	4.567.425,74	182	400.114,74	4.567.349,03
140	399.981,46	4.567.427,45	183	400.116,25	4.567.346,17
141	399.981,28	4.567.429,16	184	400.117,71	4.567.343,27
142	399.981,12	4.567.430,87	185	400.119,11	4.567.340,34
143	399.980,98	4.567.432,58	186	400.117,92	4.567.340,67
144	399.980,96	4.567.433,13	187	400.116,71	4.567.340,93
145	399.980,99	4.567.433,68			



Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE
3s	Espais lliures	A2	1.232,54 m²s



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE
DE REPARCEL·LACIÓ MP PAU27,
MAS ALBA (SITGES).**

PROPOSTA aprovació inicial

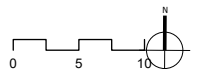
nº

PR. 08.4

plànol

PARCEL·LA 3s

escala



data

juny 2022

equip redactor



PUNTOS DE COORDENADAS UTM DE LA PARCELA LA 3s

NUM.	X	Y	NUM.	X	Y
188	400.005,23	4.567.308,31	251	400.006,54	4.567.205,99
189	400.005,51	4.567.308,32	252	400.006,03	4.567.206,35
190	400.005,79	4.567.308,30	253	400.005,57	4.567.206,76
191	400.006,06	4.567.308,27	254	400.005,16	4.567.207,22
192	400.006,95	4.567.308,07	255	400.004,81	4.567.207,72
193	400.007,81	4.567.307,80	256	400.004,51	4.567.208,27
194	400.008,66	4.567.307,47	257	400.004,29	4.567.208,84
195	400.009,47	4.567.307,08	258	400.004,13	4.567.209,43
196	400.010,26	4.567.306,63	259	400.004,04	4.567.210,04
197	400.011,01	4.567.306,11	260	400.004,02	4.567.210,66
198	400.011,71	4.567.305,55	261	400.004,07	4.567.211,28
199	400.012,38	4.567.304,93	262	400.004,37	4.567.213,35
200	400.012,99	4.567.304,27	263	400.004,66	4.567.215,44
201	400.013,55	4.567.303,56	264	400.004,94	4.567.217,52
202	400.014,06	4.567.302,81	265	400.005,20	4.567.219,60
203	400.014,51	4.567.302,02	266	400.005,48	4.567.221,95
204	400.014,90	4.567.301,20	267	400.005,72	4.567.224,29
205	400.015,23	4.567.300,35	268	400.005,94	4.567.226,64
206	400.015,49	4.567.299,49	269	400.006,12	4.567.229,00
207	400.015,69	4.567.298,60	270	400.006,27	4.567.231,31
208	400.010,76	4.567.297,73	271	400.006,40	4.567.233,63
209	400.011,88	4.567.291,22	272	400.006,49	4.567.235,95
210	400.012,94	4.567.284,69	273	400.006,55	4.567.238,27
211	400.013,93	4.567.278,15	274	400.006,59	4.567.241,53
212	400.014,87	4.567.271,61	275	400.006,58	4.567.244,78
213	400.015,74	4.567.265,05	276	400.006,53	4.567.248,04
214	400.016,54	4.567.258,49	277	400.006,43	4.567.251,29
215	400.017,29	4.567.251,92	278	400.006,28	4.567.254,55
216	400.017,97	4.567.245,34	279	400.006,05	4.567.258,19
217	400.018,59	4.567.238,76	280	400.005,79	4.567.261,83
218	400.019,15	4.567.232,17	281	400.005,47	4.567.265,46
219	400.019,65	4.567.225,58	282	400.005,10	4.567.269,10
220	400.020,08	4.567.218,98	283	400.004,69	4.567.272,72
221	400.025,07	4.567.219,28	284	400.004,37	4.567.275,38
222	400.025,09	4.567.218,36	285	400.004,04	4.567.278,03
223	400.025,03	4.567.217,44	286	400.003,71	4.567.280,68
224	400.024,91	4.567.216,53	287	400.003,58	4.567.281,78
225	400.024,71	4.567.215,63	288	400.003,43	4.567.282,88
226	400.024,45	4.567.214,75	289	400.003,28	4.567.283,98
227	400.024,12	4.567.213,89	290	400.002,87	4.567.286,98
228	400.023,72	4.567.213,05	291	400.002,44	4.567.289,99
229	400.023,27	4.567.212,26	292	400.002,00	4.567.292,99
230	400.022,75	4.567.211,49	293	400.001,55	4.567.295,99
231	400.022,17	4.567.210,77	294	400.001,24	4.567.298,02
232	400.021,55	4.567.210,10	295	400.000,92	4.567.300,06
233	400.020,87	4.567.209,48	296	400.000,58	4.567.302,09
234	400.020,15	4.567.208,91	297	400.000,24	4.567.304,12
235	400.019,38	4.567.208,39	298	400.000,17	4.567.304,71
236	400.018,58	4.567.207,94	299	400.000,17	4.567.305,30
237	400.017,74	4.567.207,55	300	400.000,23	4.567.305,89
238	400.016,88	4.567.207,23	301	400.000,36	4.567.306,47
239	400.016,00	4.567.206,97	302	400.000,55	4.567.307,03
240	400.015,10	4.567.206,78	303	400.000,81	4.567.307,57
241	400.014,18	4.567.206,66	304	400.001,12	4.567.308,07
242	400.013,48	4.567.206,62	305	400.001,49	4.567.308,54
243	400.012,77	4.567.206,62	306	400.001,91	4.567.308,96
244	400.012,07	4.567.206,66	307	400.002,37	4.567.309,33
245	400.011,37	4.567.206,74	308	400.002,87	4.567.309,65
246	400.010,67	4.567.206,86	309	400.003,41	4.567.309,91
247	400.008,65	4.567.207,27	310	400.003,96	4.567.310,11
248	400.008,25	4.567.205,31	311	400.004,54	4.567.310,24
249	400.007,65	4.567.205,47	312	400.004,95	4.567.308,28
250	400.007,08	4.567.205,70			



Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE
4s	Espais lliures	A2	7.069,96 m ² s



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE
DE REPARCEL·LACIÓ MP PAU27,
MAS ALBA (SITGES).**

PROPOSTA aprovació inicial

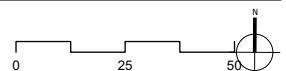
nº

PR. 08.5

plànol

PARCEL·LA 4s

escala



data

juny 2022

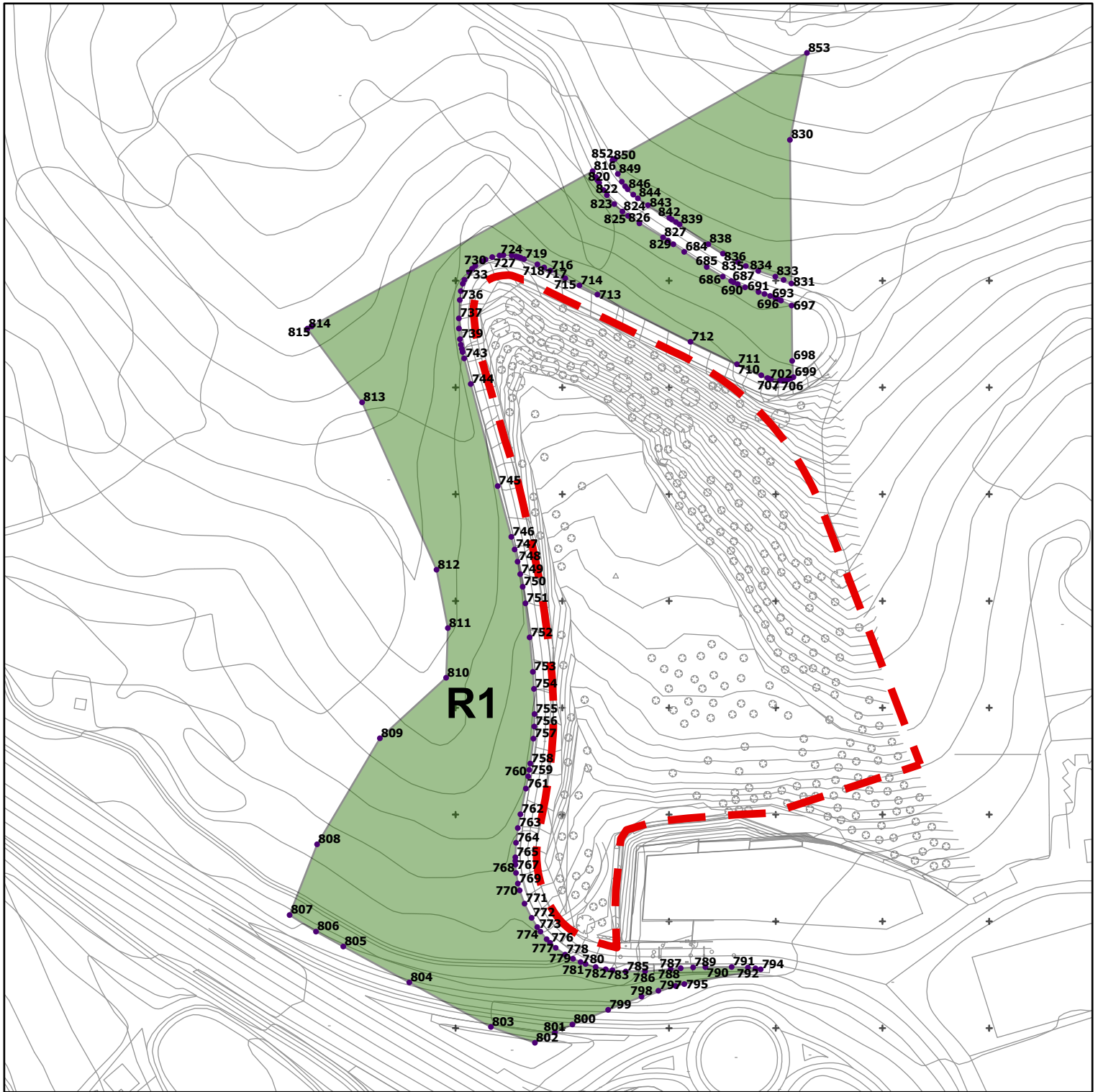
equip redactor



PUNTOS DE COORDENADAS UTM DE LA PARCEL·LA 4s

NUM.	X	Y	NUM.	X	Y	NUM.	X	Y
313	399.997,79	4.567.443,92	375	400.081,66	4.567.195,09	437	400.004,94	4.567.196,15
314	400.000,40	4.567.442,65	376	400.069,79	4.567.194,16	438	400.005,73	4.567.196,65
315	400.003,01	4.567.441,38	377	400.053,09	4.567.192,31	439	400.006,56	4.567.197,08
316	400.005,61	4.567.440,10	378	400.040,90	4.567.188,67	440	400.007,41	4.567.195,27
317	400.008,22	4.567.438,81	379	400.038,14	4.567.184,52	441	400.008,15	4.567.195,59
318	400.009,66	4.567.438,10	380	400.035,81	4.567.160,45	442	400.008,92	4.567.195,84
319	400.011,11	4.567.437,39	381	400.035,56	4.567.151,99	443	400.009,70	4.567.196,03
320	400.012,57	4.567.436,69	382	400.036,13	4.567.135,82	444	400.010,50	4.567.196,16
321	400.014,02	4.567.436,00	383	400.036,25	4.567.133,57	445	400.011,30	4.567.196,23
322	400.017,03	4.567.434,58	384	400.034,18	4.567.134,03	446	400.012,11	4.567.196,22
323	400.020,04	4.567.433,17	385	400.032,12	4.567.134,54	447	400.012,91	4.567.196,16
324	400.023,06	4.567.431,76	386	400.030,08	4.567.135,11	448	400.013,70	4.567.196,03
325	400.026,08	4.567.430,37	387	400.028,05	4.567.135,73	449	400.023,88	4.567.193,94
326	400.027,60	4.567.429,66	388	400.026,04	4.567.136,40	450	400.025,72	4.567.193,59
327	400.029,12	4.567.428,95	389	400.024,05	4.567.137,13	451	400.027,58	4.567.193,31
328	400.030,63	4.567.428,23	390	400.022,07	4.567.137,91	452	400.029,44	4.567.193,09
329	400.032,15	4.567.427,50	391	400.020,12	4.567.138,75	453	400.031,31	4.567.192,93
330	400.034,40	4.567.426,41	392	400.018,81	4.567.139,37	454	400.033,19	4.567.192,84
331	400.036,65	4.567.425,32	393	400.017,53	4.567.140,05	455	400.035,07	4.567.192,81
332	400.038,90	4.567.424,23	394	400.016,29	4.567.140,79	456	400.036,95	4.567.192,85
333	400.045,86	4.567.420,85	395	400.015,08	4.567.141,59	457	400.038,82	4.567.192,95
334	400.052,83	4.567.417,47	396	400.013,91	4.567.142,45	458	400.040,69	4.567.193,11
335	400.059,79	4.567.414,08	397	400.012,79	4.567.143,36	459	400.042,56	4.567.193,34
336	400.061,22	4.567.413,39	398	400.011,71	4.567.144,33	460	400.044,41	4.567.193,63
337	400.062,64	4.567.412,69	399	400.010,68	4.567.145,35	461	400.046,26	4.567.193,98
338	400.064,07	4.567.412,00	400	400.009,70	4.567.146,41	462	400.148,84	4.567.215,53
339	400.066,94	4.567.410,63	401	400.008,77	4.567.147,53	463	400.150,08	4.567.215,83
340	400.069,77	4.567.409,19	402	400.007,90	4.567.148,68	464	400.151,29	4.567.216,20
341	400.072,56	4.567.407,69	403	400.006,85	4.567.150,20	465	400.152,49	4.567.216,63
342	400.075,32	4.567.406,12	404	400.005,87	4.567.151,75	466	400.153,65	4.567.217,14
343	400.078,04	4.567.404,49	405	400.004,94	4.567.153,34	467	400.154,78	4.567.217,71
344	400.080,72	4.567.402,79	406	400.004,07	4.567.154,96	468	400.155,88	4.567.218,35
345	400.083,36	4.567.401,03	407	400.003,26	4.567.156,62	469	400.156,94	4.567.219,04
346	400.085,96	4.567.399,20	408	400.002,52	4.567.158,30	470	400.157,96	4.567.219,80
347	400.088,51	4.567.397,32	409	400.001,84	4.567.160,01	471	400.158,94	4.567.220,62
348	400.091,02	4.567.395,37	410	400.001,22	4.567.161,74	472	400.159,86	4.567.221,49
349	400.093,48	4.567.393,36	411	400.000,67	4.567.163,50	473	400.160,73	4.567.222,41
350	400.095,89	4.567.391,30	412	400.000,19	4.567.165,28	474	400.161,55	4.567.223,38
351	400.098,25	4.567.389,18	413	399.999,77	4.567.167,07	475	400.162,31	4.567.224,40
352	400.100,56	4.567.387,00	414	399.999,42	4.567.168,88	476	400.163,01	4.567.225,46
353	400.102,82	4.567.384,77	415	399.999,14	4.567.170,69	477	400.163,65	4.567.226,55
354	400.105,03	4.567.382,49	416	399.998,93	4.567.172,52	478	400.164,22	4.567.227,68
355	400.107,17	4.567.380,15	417	399.998,79	4.567.174,36	479	400.164,73	4.567.228,85
356	400.109,27	4.567.377,77	418	399.998,71	4.567.176,20	480	400.165,17	4.567.230,04
357	400.111,30	4.567.375,33	419	399.998,71	4.567.178,04	481	400.165,54	4.567.231,25
358	400.113,28	4.567.372,85	420	399.998,77	4.567.179,87	482	400.165,84	4.567.232,49
359	400.115,20	4.567.370,32	421	399.998,90	4.567.181,71	483	400.166,07	4.567.233,74
360	400.117,05	4.567.367,74	422	399.999,11	4.567.183,54	484	400.166,23	4.567.235,00
361	400.118,85	4.567.365,12	423	399.999,38	4.567.185,36	485	400.166,31	4.567.236,26
362	400.120,58	4.567.362,46	424	399.999,86	4.567.188,22	486	400.166,32	4.567.237,53
363	400.122,24	4.567.359,76	425	399.999,87	4.567.188,33	487	400.166,25	4.567.238,80
364	400.123,85	4.567.357,02	426	399.999,89	4.567.188,44	488	400.166,12	4.567.240,06
365	400.125,38	4.567.354,24	427	399.999,92	4.567.188,55	489	400.165,91	4.567.241,31
366	400.126,85	4.567.351,43	428	400.000,13	4.567.189,46	490	400.165,63	4.567.242,55
367	400.128,25	4.567.348,58	429	400.000,42	4.567.190,35	491	400.165,27	4.567.243,77
368	400.129,59	4.567.345,70	430	400.000,77	4.567.191,21	492	400.164,85	4.567.244,97
369	400.130,85	4.567.342,79	431	400.001,19	4.567.192,04	493	400.133,18	4.567.327,22
370	400.132,05	4.567.339,85	432	400.001,68	4.567.192,84	494	400.132,70	4.567.328,36
371	400.133,17	4.567.336,88	433	400.002,22	4.567.193,60	495	400.132,16	4.567.329,48
372	400.178,46	4.567.219,29	434	400.002,82	4.567.194,32	496	400.131,55	4.567.330,57
373	400.108,92	4.567.196,58	435	400.003,48	4.567.194,98	497	400.130,88	4.567.331,62
374	400.091,69	4.567.195,72	436	400.004,18	4.567.195,60	498	400.130,16	4.567.332,63

NUM.	X	Y	NUM.	X	Y	NUM.	X	Y
499	400.129,38	4.567.333,60	561	399.984,01	4.567.414,32	623	399.975,82	4.567.399,18
500	400.128,54	4.567.334,52	562	399.984,98	4.567.411,02	624	399.975,13	4.567.401,57
501	400.127,66	4.567.335,40	563	399.985,94	4.567.407,72	625	399.974,43	4.567.403,96
502	400.126,72	4.567.336,22	564	399.986,89	4.567.404,41	626	399.973,85	4.567.405,98
503	400.125,74	4.567.336,99	565	399.987,84	4.567.401,10	627	399.973,26	4.567.408,00
504	400.124,72	4.567.337,70	566	399.990,17	4.567.392,94	628	399.972,68	4.567.410,01
505	400.123,66	4.567.338,35	567	399.992,55	4.567.384,80	629	399.972,56	4.567.410,43
506	400.122,57	4.567.338,95	568	399.994,98	4.567.376,67	630	399.972,45	4.567.410,84
507	400.121,44	4.567.339,48	569	399.997,46	4.567.368,55	631	399.972,35	4.567.411,26
508	400.120,29	4.567.339,94	570	399.998,64	4.567.364,66	632	399.972,25	4.567.411,68
509	400.119,11	4.567.340,34	571	399.999,80	4.567.360,75	633	399.971,82	4.567.413,68
510	400.117,71	4.567.343,27	572	400.000,91	4.567.356,83	634	399.971,38	4.567.415,69
511	400.116,25	4.567.346,17	573	400.002,00	4.567.352,91	635	399.970,96	4.567.417,69
512	400.114,74	4.567.349,03	574	400.003,24	4.567.348,26	636	399.970,54	4.567.419,69
513	400.113,17	4.567.351,87	575	400.004,43	4.567.343,61	637	399.970,36	4.567.420,62
514	400.111,54	4.567.354,68	576	400.005,57	4.567.338,94	638	399.970,20	4.567.421,55
515	400.109,86	4.567.357,45	577	400.006,65	4.567.334,26	639	399.970,05	4.567.422,48
516	400.108,12	4.567.360,18	578	400.007,68	4.567.329,56	640	399.969,93	4.567.423,41
517	400.106,76	4.567.362,21	579	400.008,66	4.567.324,86	641	399.969,72	4.567.425,23
518	400.105,36	4.567.364,21	580	400.009,58	4.567.320,14	642	399.969,54	4.567.427,05
519	400.103,90	4.567.366,17	581	400.002,76	4.567.318,71	643	399.969,37	4.567.428,87
520	400.102,40	4.567.368,09	582	400.003,17	4.567.316,75	644	399.969,22	4.567.430,69
521	400.100,86	4.567.369,98	583	400.002,59	4.567.316,66	645	399.969,17	4.567.431,73
522	400.099,27	4.567.371,83	584	400.002,00	4.567.316,64	646	399.969,18	4.567.432,76
523	400.097,63	4.567.373,64	585	400.001,40	4.567.316,68	647	399.969,24	4.567.433,79
524	400.095,95	4.567.375,41	586	400.000,82	4.567.316,79	648	399.969,36	4.567.434,82
525	400.094,23	4.567.377,14	587	400.000,25	4.567.316,96	649	399.969,54	4.567.435,84
526	400.091,97	4.567.379,29	588	399.999,71	4.567.317,20	650	399.969,77	4.567.436,84
527	400.089,67	4.567.381,39	589	399.999,20	4.567.317,49	651	399.970,06	4.567.437,83
528	400.087,32	4.567.383,44	590	399.998,72	4.567.317,85	652	399.970,40	4.567.438,80
529	400.084,93	4.567.385,43	591	399.998,28	4.567.318,25	653	399.970,79	4.567.439,75
530	400.082,49	4.567.387,36	592	399.997,89	4.567.318,70	654	399.971,24	4.567.440,68
531	400.080,00	4.567.389,24	593	399.997,56	4.567.319,18	655	399.971,74	4.567.441,58
532	400.077,48	4.567.391,07	594	399.997,28	4.567.319,71	656	399.972,28	4.567.442,45
533	400.074,91	4.567.392,83	595	399.997,06	4.567.320,26	657	399.972,77	4.567.443,14
534	400.072,30	4.567.394,54	596	399.996,90	4.567.320,83	658	399.973,30	4.567.443,79
535	400.069,65	4.567.396,18	597	399.996,28	4.567.323,75	659	399.973,87	4.567.444,40
536	400.066,97	4.567.397,76	598	399.995,64	4.567.326,66	660	399.974,48	4.567.444,97
537	400.064,25	4.567.399,28	599	399.995,01	4.567.329,58	661	399.975,13	4.567.445,50
538	400.061,50	4.567.400,74	600	399.994,36	4.567.332,49	662	399.975,81	4.567.445,99
539	400.058,71	4.567.402,13	601	399.993,42	4.567.336,66	663	399.976,52	4.567.446,44
540	400.033,45	4.567.414,41	602	399.992,47	4.567.340,83	664	399.977,27	4.567.446,83
541	400.020,85	4.567.420,47	603	399.991,51	4.567.344,99	665	399.978,03	4.567.447,18
542	400.002,67	4.567.429,04	604	399.990,53	4.567.349,15	666	399.978,82	4.567.447,48
543	399.992,36	4.567.434,09	605	399.990,18	4.567.350,59	667	399.979,62	4.567.447,72
544	399.985,18	4.567.437,13	606	399.989,81	4.567.352,02	668	399.980,44	4.567.447,91
545	399.982,32	4.567.438,16	607	399.989,43	4.567.353,45	669	399.981,63	4.567.448,12
546	399.981,33	4.567.435,29	608	399.989,04	4.567.354,87	670	399.982,83	4.567.448,28
547	399.981,17	4.567.434,76	609	399.988,39	4.567.357,10	671	399.984,03	4.567.448,39
548	399.981,06	4.567.434,22	610	399.987,72	4.567.359,32	672	399.985,24	4.567.448,45
549	399.980,99	4.567.433,68	611	399.987,02	4.567.361,54	673	399.985,83	4.567.448,44
550	399.980,96	4.567.433,13	612	399.986,29	4.567.363,74	674	399.986,42	4.567.448,37
551	399.980,98	4.567.432,58	613	399.985,47	4.567.366,23	675	399.987,00	4.567.448,26
552	399.981,12	4.567.430,87	614	399.984,67	4.567.368,73	676	399.987,57	4.567.448,10
553	399.981,28	4.567.429,16	615	399.983,90	4.567.371,24	677	399.988,84	4.567.447,66
554	399.981,46	4.567.427,45	616	399.983,16	4.567.373,76	678	399.990,10	4.567.447,21
555	399.981,65	4.567.425,74	617	399.982,06	4.567.377,57	679	399.991,36	4.567.446,73
556	399.981,91	4.567.423,81	618	399.980,96	4.567.381,38	680	399.992,61	4.567.446,23
557	399.982,22	4.567.421,89	619	399.979,86	4.567.385,19	681	399.993,92	4.567.445,68
558	399.982,59	4.567.419,98	620	399.978,74	4.567.389,05	682	399.995,22	4.567.445,12
559	399.983,01	4.567.418,08	621	399.977,63	4.567.392,92	683	399.996,51	4.567.444,53
560	399.983,48	4.567.416,19	622	399.976,51	4.567.396,79			



Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE
R1	Sòl No Urbanitzable	SNU	34.217,85 m ² s



AJUNTAMENT DE SITGES

MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MP PAU27, MAS ALBA (SITGES).

PROPOSTA aprovació inicial

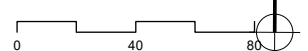
PR. 08.6

nº

plànol

PARCEL·LA R1

escala



data

juny 2022

equip redactor



PUNTOS DE COORDENADAS UTM DE LA PARCEL·LA R1

NUM.	X	Y	NUM.	X	Y	NUM.	X	Y
684	400.067,87	4.567.459,35	741	399.963,67	4.567.413,95	798	400.047,87	4.567.110,60
685	400.078,42	4.567.452,25	742	399.964,05	4.567.412,45	799	400.032,24	4.567.104,41
686	400.085,94	4.567.447,76	743	399.964,80	4.567.409,45	800	400.015,50	4.567.097,56
687	400.089,89	4.567.445,66	744	399.967,86	4.567.397,47	801	400.007,29	4.567.093,83
688	400.091,01	4.567.445,12	745	399.980,49	4.567.349,67	802	399.997,93	4.567.088,99
689	400.092,97	4.567.444,17	746	399.986,87	4.567.325,89	803	399.977,32	4.567.096,41
690	400.096,37	4.567.442,74	747	399.988,42	4.567.319,99	804	399.939,08	4.567.117,24
691	400.102,68	4.567.440,55	748	399.989,80	4.567.314,27	805	399.908,16	4.567.134,07
692	400.105,48	4.567.439,61	749	399.991,04	4.567.308,44	806	399.895,37	4.567.141,04
693	400.108,15	4.567.438,70	750	399.992,20	4.567.302,52	807	399.883,00	4.567.148,80
694	400.110,51	4.567.437,76	751	399.993,49	4.567.294,75	808	399.895,89	4.567.181,92
695	400.111,84	4.567.437,16	752	399.995,44	4.567.278,82	809	399.925,30	4.567.231,58
696	400.113,21	4.567.436,54	753	399.996,97	4.567.262,69	810	399.956,33	4.567.259,92
697	400.118,19	4.567.434,21	754	399.997,48	4.567.254,71	811	399.957,14	4.567.283,17
698	400.118,46	4.567.408,30	755	399.997,75	4.567.242,91	812	399.951,83	4.567.310,49
699	400.119,03	4.567.400,65	756	399.997,62	4.567.237,08	813	399.916,97	4.567.388,88
700	400.117,85	4.567.400,12	757	399.997,23	4.567.231,41	814	399.891,38	4.567.423,40
701	400.116,65	4.567.399,66	758	399.995,74	4.567.219,74	815	399.893,33	4.567.424,48
702	400.115,85	4.567.399,39	759	399.995,27	4.567.216,76	816	400.024,97	4.567.497,11
703	400.114,46	4.567.399,13	760	399.994,77	4.567.213,75	817	400.026,52	4.567.494,35
704	400.113,87	4.567.399,11	761	399.993,70	4.567.208,01	818	400.026,87	4.567.493,67
705	400.113,45	4.567.399,12	762	399.991,13	4.567.195,98	819	400.027,22	4.567.492,90
706	400.112,77	4.567.399,15	763	399.989,90	4.567.189,55	820	400.028,05	4.567.491,65
707	400.108,53	4.567.399,69	764	399.989,06	4.567.182,64	821	400.030,12	4.567.488,25
708	400.107,76	4.567.399,92	765	399.988,76	4.567.175,85	822	400.031,64	4.567.485,89
709	400.106,89	4.567.400,27	766	399.988,75	4.567.174,18	823	400.035,11	4.567.481,72
710	400.103,96	4.567.401,55	767	399.988,77	4.567.172,35	824	400.038,91	4.567.478,23
711	400.092,59	4.567.406,70	768	399.989,07	4.567.168,52	825	400.041,55	4.567.476,20
712	400.070,82	4.567.417,24	769	399.989,94	4.567.163,55	826	400.046,88	4.567.472,68
713	400.027,19	4.567.439,34	770	399.990,79	4.567.160,34	827	400.057,97	4.567.466,12
714	400.018,78	4.567.443,63	771	399.993,07	4.567.154,13	828	400.060,30	4.567.464,61
715	400.012,15	4.567.447,01	772	399.996,39	4.567.147,48	829	400.062,79	4.567.462,89
716	400.005,16	4.567.450,57	773	399.999,03	4.567.143,15	830	400.117,39	4.567.511,76
717	400.002,27	4.567.452,02	774	400.000,51	4.567.141,05	831	400.118,09	4.567.444,53
718	399.999,09	4.567.453,48	775	400.003,42	4.567.137,49	832	400.114,45	4.567.446,21
719	399.992,85	4.567.455,95	776	400.005,04	4.567.135,81	833	400.110,56	4.567.447,75
720	399.991,34	4.567.456,49	777	400.007,67	4.567.133,44	834	400.102,59	4.567.450,40
721	399.990,59	4.567.456,76	778	400.012,09	4.567.130,29	835	400.096,73	4.567.452,71
722	399.989,85	4.567.457,00	779	400.015,79	4.567.128,31	836	400.093,07	4.567.454,51
723	399.989,08	4.567.457,22	780	400.019,32	4.567.126,78	837	400.086,00	4.567.458,52
724	399.987,06	4.567.457,63	781	400.021,67	4.567.125,90	838	400.079,17	4.567.462,91
725	399.983,18	4.567.457,79	782	400.026,39	4.567.124,46	839	400.065,72	4.567.472,20
726	399.981,36	4.567.457,62	783	400.031,10	4.567.123,41	840	400.063,97	4.567.473,30
727	399.977,94	4.567.456,89	784	400.034,24	4.567.122,92	841	400.062,06	4.567.474,52
728	399.974,78	4.567.455,75	785	400.040,48	4.567.122,37	842	400.060,91	4.567.475,25
729	399.973,21	4.567.454,97	786	400.049,54	4.567.122,45	843	400.050,88	4.567.481,17
730	399.970,01	4.567.452,83	787	400.061,54	4.567.123,49	844	400.046,17	4.567.484,39
731	399.968,49	4.567.451,45	788	400.066,25	4.567.123,90	845	400.044,00	4.567.486,14
732	399.967,10	4.567.449,84	789	400.072,04	4.567.124,29	846	400.041,38	4.567.488,66
733	399.964,89	4.567.446,26	790	400.077,80	4.567.124,38	847	400.040,20	4.567.490,02
734	399.964,13	4.567.444,44	791	400.090,10	4.567.124,48	848	400.038,63	4.567.492,20
735	399.963,19	4.567.440,97	792	400.097,69	4.567.124,20	849	400.036,77	4.567.495,83
736	399.962,75	4.567.436,79	793	400.101,27	4.567.123,83	850	400.034,24	4.567.502,22
737	399.962,31	4.567.428,19	794	400.103,69	4.567.123,39	851	400.034,54	4.567.502,39
738	399.962,34	4.567.423,45	795	400.067,91	4.567.116,49	852	400.035,42	4.567.502,87
739	399.962,79	4.567.418,45	796	400.063,82	4.567.115,60	853	400.125,38	4.567.552,51
740	399.963,23	4.567.415,86	797	400.055,78	4.567.113,35			

E. TESTIMONIS ESTUDI DE MERCAT



330.000 €

Nau industrial a Levantina - Montgavina -
Quintmar Sitges

 [Levantina - Montgavina - Quintmar](#)

300 m² 1.100 €/m²

Naves en venta de obra nueva en zona exclusiva de polígono industrial Mas Alba

Disponemos de 4 naves de obra nueva a la venta en el polígono industrial Mas Alba de Sitges , ofrecen 200m² de nave más 100m² en una primera planta y 100m² de una terraza superior con vistas al mar. tienes diferente precio en función de ubicación, a partir de 280.000€ hasta 370.000€

La estructura de las naves está prefabricada de hormigón armado, con ventanales de vidrio de grandes dimensiones (Climalit). Aluminio.

Cubiertas tipo sandwich aislante de acero lacado blanco y remates metálicos termolacados en fachadas. Aseo equipado (ubicacion a elegir)

Acabados básicos : Pavimentos hormigón fratasado, paredes y forjados vistos prefabricados de hormigón, terraza exterior aislada con acabado de hormigón fratasado.[IW]

última modificació 25/03/2022

Superficie 300 m²

Distribució

Característiques generals

Certificat energètic :

Consumo: G ▶ 999 kW h m² / año

Emisiones: G ▶ 999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

idealista

Solvía Solvia inmobiliaria
Madrid

Nave en venta en Urb. Av Cami Pla, Levantina-Montgavina-Quintmar

Sitges

894.000 € ~~918.000 €~~ ↓ 3%1.530 m² | 584 €/m²

Guardar



Desca



Características básicas

1.530 m² construidos

Segunda mano/buen estado

3 aseos o baños

Certificado energético del edificio terminado

Consumo: **D**[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Nave Industrial situada en Sitges. Cuenta con una superficie de 1530 m² y dispone de 3 baños. Esta ubicado en el polígono industrial de la población.

i Anuncio actualizado hace 3 días

Ubicación

Urb. Av Cami Pla

Distrito Levantina-Montgavina-
Quintmar
Sitges
Garraf, Barcelona



639.000 €

Nave industrial 1154 m. oportunidad alquilada en Levantina - Montgavina - Quintmar Sitges

 [Levantina - Montgavina - Quintmar - Avinguda Camí Pla](#)

1.154 m² 3 baños 554 €/m²

1154 m. OPORTUNIDAD ALQUILADA

Nave industrial, ALQUILADA CON RENTABILIDAD del 7,7 % totalmente demostrable, actual tienda de electrodomésticos, situada a pie de la C-32 y polígono mas Alba distribuida en 2 plantas de 780 m y planta alta preparada para carga y actualmente como almacén y oficinas de 350 m. más patio anexo para camiones-muelle de carga y Garaje- parkings propio-muelle de carga.

-información por correo.

IDEAL PARA CUALQUIER ACTIVIDAD.

Etiqueta energética: 'C'

precio negociable. OPORTUNIDAD PASA OFERTA

última modificación 22/03/2022

Distribución	Superficie 1154 m ² 3 Aseos
---------------------	-------------------------------------------

Características generales	Año construcción 1999
----------------------------------	-----------------------



284.310 €

Nave industrial ¡¡nave industrial - zona pol sta
magdalena!! en Vilanova i la Geltrú

📍 Masia Nova-Solicrup

298 m² 954 €/m²

¡¡NAVE INDUSTRIAL EN VILANOVA I LA GELTRÚ - ZONA POL STA MAGDALENA!!

¡¡NAVE INDUSTRIAL EN VILANOVA I LA GELTRÚ - ZONA POL STA MAGDALENA!!
Nave industrial pareada que forma parte de un conjunto industrial, con una superficie de 298 m² de los cuales 209 m² se ubican en planta baja y el resto en planta altillo. Se sitúa en el sector Torrent de Santa Magdalena. Polígono consolidado, con buenos accesos y calles anchas que posibilitan la maniobra de camiones. Muy bien comunicada con a la autopista C-31. Nave polivalente, apta para distintos usos. Prácticamente nueva. ¡¡VENGA A VERLA SIN NINGÚN COMPROMISO!!

última modificación 13/04/2022

Superficie 298 m²

Distribución

Características generales

Año construcción 2005

Certificado energético :

Consumo: G ▶ 999 kW h m² / año

Emisiones: G ▶ 999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)



435.000 €

Nave industrial en Masia Nova-Solicrup Vilanova i la Geltrú

 [Masia Nova-Solicrup](#) - Avinguda d'Eduard Toldrà

623 m² 698 €/m²

Nave industrial

Nave a la venta. Antiguo concesionario oficial de motos, en inmejorable zona de paso en la entrada de Vilanova i la Geltrú.

La nave consta de 600 metros, dos plantas de 300 metros cada una. Es una nave esquinera con zona peatonal, ignífugada, con cristales de seguridad y bolardos anti alunizaje , ubicada en la Avenida Eduard Toldrà con gran visibilidad.

En la primera planta podemos encontrar un espacio diáfano de alrededor de 200 metros, utilizado anteriormente como expositor de vehículos y resto zona de taller, con acceso directo desde el lateral.

En planta superior, a la que podemos acceder bien por escaleras interiores o bien por montacargas, podemos encontrar zona totalmente adaptada para oficinas, y resto de almacén.

última modificación 11/04/2022

Superficie 623 m²

Distribución

Año construcción 1995

Características generales



222.400 €

Nave industrial en venta !!! en Barri de Mar
Vilanova i la Geltrú

 Barri de Mar

250 m² 890 €/m²

Nave Industrial en Venta en Vilanova i la Geltrú!!!

Nave industrial de 250m. Tiene puerta de carga y descarga y puerta peatonal. Totalmente diáfana! La Propiedad se entregará en condiciones, previo a la venta. Por cualquier consulta estamos a vuestra disposición. El precio no incluye impuestos ni tasas. El ITP debe sumarse a la compra en viviendas de segunda mano, en viviendas de obra nueva el IVA y AJD y en ambos casos las tasas notariales y registrales. El precio de la oferta puede modificarse o cancelarse sin previo aviso. Todos los datos presentados son puramente indicativos.

última modificación 26/05/2022

Superficie 250 m²

Distribución

Características generales

Año construcción 2002

Certificado energético :

Consumo: G ▶ 999 kW h m² / año

Emisiones: G ▶ 999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Cuota comunidad 25€

Equipamiento comunitario
