

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

**JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU-5 LA GRANJA  
II DE SITGES**

E q u i p r e d a c t o r :

Joan E. Rodés

*Bufete*  
**MIGUEL RODÉS VERDALET**  
*Abogados*

Eduardo Hernández Ordax



Barcelona, 31 de maig 2024

(Text refós incorporant informe Exp. 23-01-000008-003067/2020 suspensió tràmit per  
Aprovació Inicial i prescripcions de l'acord de la JGL de 4 març 2024)

# Í N D E X

## CAPÍTOL 1.- A S P E C T E S G E N E R A L S

<b><u>1.1.- ANTECEDENTS</u></b>	Pàg.7
<b><u>1.2.-OBJECTE DEL PROJECTE</u></b>	Pàg. 13
<b><u>1.3.- MARC LEGISLATIU I URBANÍSTIC</u></b>	Pàg. 13
<b><u>1.4.- BASES D'ACTUACIÓ, ESTATUTS I JUNTA DE COMPENSACIÓ</u></b>	Pàg. 14
<b><u>1.5.- INTERESSATS EN L'EXPEDIENT</u></b>	Pàg. 14
<b><u>1.6.- SISTEMA D'ACTUACIÓ</u></b>	Pàg. 17

## **CAPÍTOL 2- DETERMINACIONS DEL PROJECTE**

**PRIMERA.- DESCRIPCIÓ DE PROPIETAS ANTIGUES (APORTADES)** Pàg. 16

**SEGONA.- CRITERI UTILITZAT PER DEFINIR EL DRET DE CADA PROPIETARI:**

<b>2.1</b>	– Definició dels drets aportats	Pàg. 33
<b>2.2</b>	– Criteris de valoració de construccions i d'altres elements a enderrocar, de càrregues i d'altres drets incompatibles	Pàg. 34
2.2.1	Les plantacions, els sembrats, les obres i instal·lacions que hi hagi al sòl.	Pàg. 34
2.2.2	<i>Drets reals sobre immobles</i>	Pàg. 36
2.2.3	<i>Arrendaments</i>	Pàg. 37
2.2.4	<i>Criteris de definició i valoració dels drets aportats.</i>	Pàg. 38
2.2.5	<i>Criteris adoptats respecte a les càrregues</i>	Pàg. 38
2.2.6	<i>Reallotjament</i>	Pàg. 38
2.2.7	<i>Estat d'empadronaments</i>	Pàg. 39
2.2.8	<i>Treballs arqueològics</i>	Pàg. 42
<b>2.3</b>	- Criteris de de formació de finques resultants i valoració de les superfícies adjudicades	Pàg. 42
<b>2.4</b>	<b>COMPTE DE LIQUIDACIÓ</b>	<b>PÀG.44</b>
2.4.1.-	<i>Despeses d'urbanització</i>	Pàg. 45
2.4.2.-	<i>Indemnitzacions per l'adjudicació</i>	Pàg. 46
2.4.3.-	<i>Quantificació de l'aprofitament de l'àmbit</i>	Pàg. 46
<b>2.5</b>	<b>VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS</b>	<b>PÀG. 53</b>
<b>2.6</b>	Càlcul de la cessió de l'aprofitament urbanístic a l'Administració	Pàg. 53
<b>2.7</b>	Relació entre habitatges i sostre	Pàg. 54

<b><u>TERCERA.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS</u></b>	Pàg. 57
a).- Relació solars resultants (privats) .....	Pàg. 57
b).- Terrenys de cessió a l'Ajuntament .....	Pàg. 66
<b><u>QUARTA.- ADJUDICACIONS</u></b>	Pàg. 70
<b><u>CINQUENA.- INDICACIÓ DE A QUINES FINQUES D'APORTACIÓ CORRESPONEN LES RESULTANTS</u></b>	Pàg. 78
<b><u>SISENA.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL</u></b>	Pàg. 78
<b>JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL</b>	<b>PÀG. 78</b>
6.3.1.- Despeses d'urbanització:	Pàg. 79
6.3.2.- Taxa Canon de l'ACA	Pàg. 79
6.3.3.- Obres urbanització entorn Vinyet	Pàg. 79
6.3.4.- Treballs arqueològics	Pàg. 79
6.3.5.- Despeses de gestió, honoraris i similars	Pàg. 79
6.3.6.- Indemnitzacions	Pàg. 80
6.3.7.- Indemnitzacions i altres càrregues	Pàg. 85
<b><u>SETENA.- EFECTES APROVACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ</u></b>	Pàg. 85
<b>FITXES DE FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIÓ</b>	Pàg. 87

## **PLÀNOLS (escala entre 1:500 i 1:3000)**

1. SITUACIÓ
2. ORTOFOTOMAPA
- 3.1. CARTOGRAFIA TOPOGRÀFICA
- 3.2. CARTOGRAFIA CADASTRAL
4. PLANEJAMENT VIGENT
5. FINQUES APORTADES: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
6. FINQUES RESULTANTS
7. SUPERPOSICIÓ DE FINQUES APORTADES vs RESULTANTS
8. SITUACIÓ DELS BÉNS A INDEMNITZAR

## **ANNEXES**

- ANNEX I. CERTIFICAT DE TITULARITAT I CÀRREGUES DE LES FINQUES COMPRESSES DINS L'ÀMBIT DEL SECTOR
- ANNEX II. QUADRE DE DADES i CLP
- ANNEX III. PLÀNOLS
- ANNEX IV.a. CÀCUL DELS VALORS DE MERCAT
- ANNEX IV.b. ACTUALITZACIÓ CÀCUL DELS VALORS DE MERCAT
- ANNEX V. VALORS D'INDEMNITZACIÓ DE LES EDIFICACIONS
- ANNEX VI. VALORACIÓ INDEMNITZACIÓ PER DIFERÈNCIA DE RENDES



# **PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**

## **1.- A S P E C T E S   G E N E R A L S**

### **1.1.- ANTECEDENTS**

#### **I.- Àmbit d'actuació**

Es correspon amb l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat PPU-5, de 70.190 m<sup>2</sup>. L'àmbit, de configuració allargada, limita per la part nord amb la via del tren que discorre lleugerament elevada i conforma un talús al llarg del sector, pel cantó sud amb el Passeig de Vilanova que és un dels principals eixos de l'estructura viària bàsica del municipi, a l'est amb el teixit urbà consolidat (sector recentment urbanitzat de la Granja Est) i a l'oest amb el restaurant conegut com "La Masia".

Està travessat pel carrer Jaume Figueres i Dobal que passa per sota la via del tren i comunica el teixit urbà del Vinyet amb el barri de la Plana, al nord de l'àmbit a l'altre cantó de la via fèrria, i amb l'àmbit PPU-1 "La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda", també consolidat i connectat amb aquest a través del carrer esmentat.

L'àmbit reparcel·lable queda delimitat en el plànol 1

**II.-** Els terrenys inclosos a l'àmbit presenten una topografia força plana i estan ocupats en la seva major part per vegetació arbustiva, una pineda i alguns arbres de diverses espècies situats predominantment en la franja de sòl confrontant amb el passeig i amb la via del tren.

Hi ha quatre edificacions aïllades destinades a habitatge, amb les seves edificacions auxiliars, (doncs ja s'ha enderrocat un edifici en ruïnes, abans destinat a Hotel), una activitat comercial de venda al detall de plantes i productes de jardineria explotat pel propietari del sòl i un minigolf explotat per un llogater. El sector està conformat per 27 parcel·les de 14 propietaris diferents (comptant a ADIF com a continuador de beneficiaris d'expropiacions).

L'àmbit inclou una àrea d'expectativa arqueològica a la part nord de l'ermita del Vinyet, identificada amb el número 27 de l'inventari, i que correspon a una part del terreny de cessió d'equipaments, actualment ocupat pel minigolf.

**III.- Normativa urbanística i situació jurídica:** Planejament vigent i antecedents urbanístics;

- **Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB)**, aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 i publicat en el DOGC el 12 de maig del 2010.

El planejament territorial preveu per al nucli urbà de Sitges un creixement de tipus moderat i li atribueix una polaritat de caràcter comarcal.

Pel que fa als assentaments urbans, concretament al plànol num. 2.3 "Sistema urbà, estratègies urbanes" del PTMB, reconeix l'àmbit de La Granja II com a nucli urbà amb capacitat de desenvolupament.

- **Pla d'ordenació urbanística municipal de Sitges (POUM)** aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 30 de març de 2006 i publicat al DOGC núm. 4670 de 24 de maig de 2006.

Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 9 de setembre de 2009 que estima en part uns recursos d'alçada interposats contra el POUM de Sitges.

Text refós de la modificació puntual del POUM de Sitges (XII) "Normativa urbanística i Ordenances de l'edificació", aprovat definitivament per la CTUB el 31 d'octubre de 2012 i publicat al DOGC el 4 de febrer de 2013 (expedient 2010/41832/B).

- **Modificació Puntual del POUM referida a l'àmbit PPU 5 LA GRANJA II** (Aprovació definitiva per la CTU en data 6 d'agost 2020)  
Sobre l'anterior base normativa s'inicià la tramitació d'un anterior Pla Parcial, respecte del qual la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió d'11 de desembre de 2013 va emetre informe, a l'efecte de l'article 87 del TRLLU sobre el Pla parcial urbanístic PPU5, la Granja II, promogut per Ajuntament de Sitges, amb les prescripcions següents:

*1.1 Cal que amb caràcter previ o simultani a l'aprovació d'aquest Pla parcial es tramiti una modificació puntual del POUM per modificar la fitxa normativa del sector amb l'objecte d'admetre l'ús comercial, o en el seu defecte, excloure*



*aquest ús dels previstos en l'ordenació del Pla parcial. En cas d'admetre l'ús comercial, cal tramitar simultàniament amb alguna de les figures de planejament la modificació de la trama urbana consolidada del municipi per tal d'incloure-hi aquest àmbit.*

*1.2 Cal que el Pla parcial reguli els paràmetres d'edificació per a l'ús*

*hotel·ler, amb el compliment de les condicions fixades per aquest ús en l'article 173 de la normativa Urbanística del POUM, sens perjudici que es pugui posposar la concreció dels volums al desenvolupament d'un Pla especial d'ordenació volumètrica.*

*1.3 Cal garantir la continuïtat de la xarxa del sistema viari evitant l'aparició de carrers sense sortida i giratoris en "cul de sac"*

En conseqüència es formulà proposta per ajustar els paràmetres del sector de sòl urbanitzable delimitat PPU5 La Granja II, i establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic, sense la necessitat posterior de tramitar aquesta figura de planejament, que ha resultat amb la Modificació Puntual que s'està referint en aquest epígraf.

I com a resultat del tràmit seguit, la fitxa de característiques vigent per al sector PPU5 La Granja II és la següent:

- |  |  |                                       |
|--|--|---------------------------------------|
| - Superfície del sector                                  |  | 7,019ha                               |
| - Edificabilitat bruta:                                  | Residencial  | 0,4m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
|  | Hotel·ler i altres usos  | 0,1m <sup>2</sup> st/ha               |
| - Densitat bruta màxima:                                 |  | 31 hab/ha                             |
| - Zona de ciutat jardí semi-intensiva, clau 15g i 15ghpo |  |                                       |
| - Cessió de vialitat, parcs i jardins equipaments:       |  | 60%                                   |
| - Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector |  |                                       |
| - Usos admesos:  | habitatge unifamiliar i plurifamiliar, sanitari-assistencial, associatiu, esportiu, religiós, cultural, oficines-administratiu, restauració, hotel·ler i educatiu. |                                       |
- En quant a l'ús hotel·ler, cal aplicar les condicions de regulació fixades en aquestes només per a les implantacions hotel·leres en sòl urbanitzable.
- Reserves d'habitatge protegit: 20% del sostre residencial per a règim general i 10% del sostre residencial per a règim concertat. En total, es farà una reserva mínima de 75 habitatges assequibles.
  - Es preveu la gestió del sector en un únic polígon, a desenvolupar pel sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació bàsica.

Pel que fa als usos, s'ha introduït l'ús comercial i apart-hotel a les noves zones d'aprofitament privat de caràcter no residencial, s'ha reduït l'edificabilitat bruta per a l'ús hotel·ler i altres usos diferents al residencial

de 0,2m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s a 0,1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, i ha augmentat l'edificabilitat bruta per a l'ús residencial de 0,3 m<sup>2</sup>st/ a 0,4m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, mantenint el sostre total del sector. I la densitat bruta de 29 hab/ha quedat en 31 hab/ha, augmentant els habitatges de protecció pública de 65 a 75 (d'una superfície útil de 90 m<sup>2</sup>).

El següent quadre mostra els paràmetres del planejament vigent:

		PLANEJAMENT	
		SUPERFÍCIE	
clau			
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>70.190,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>42.934,23 m<sup>2</sup>s</b>	<b>61,17%</b>
Viari	<b>B2</b>	5.083,88 m <sup>2</sup> s	7,24%
Itineraris de vianants	<b>A5</b>	3.157,23 m <sup>2</sup> s	4,50%
Parcs, jardins i places públiques	<b>A2</b>	23.620,84 m <sup>2</sup> s	33,65%
Reserva d'Equipament	<b>D0</b>	5.649,34 m <sup>2</sup> s	8,05%
Protecció de sistemes	<b>P</b>	4.998,70 m <sup>2</sup> s	7,12%
Sistema Ferroviari	<b>B4</b>	424,24 m <sup>2</sup> s	0,60%
<b>ZONES</b>		<b>27.255,77 m<sup>2</sup>s</b>	<b>38,83%</b>
Ciutat jardí semiintensiv a La Granja	<b>15g</b>	14.796,26 m <sup>2</sup> s	21,08%
Ciutat jardí semi. La Granja Habit. Protegit	<b>15gHPO</b>	5.541,93 m <sup>2</sup> s	7,90%
Zona Comercial	<b>20g</b>	1.529,10 m <sup>2</sup> s	2,18%
Zona Terciària	<b>13g</b>	5.388,48 m <sup>2</sup> s	7,68%

<b>Índex edificabilitat bruta (IEB)</b>	<b>0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
<b>IEB residencial</b>	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<b>IEB Hoteler i altres usos</b>	0,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<b>Densitat bruta habitatges</b>	31,00 hab/Ha
Nº màx habitatges	216,00 hab.
Nº hab hpp	75,00 hab.
Nº hab lliures	141,00 hab.
sostre/habitatge	129,98 m <sup>2</sup> st/h.
<b>Sostre residencial</b>	28.076,00 m <sup>2</sup> st
Res. LLIURE	19.653,20 m <sup>2</sup> st 70,00%
Res. HPC	2.807,60 m <sup>2</sup> st 10,00%
Res. HPO	5.615,20 m <sup>2</sup> st 20,00%
<b>Terciari</b>	6.619,00 m <sup>2</sup> st
<b>Comercial</b>	400,00 m <sup>2</sup> st
<b>Sostre TOTAL</b>	<b>35.095,00 m<sup>2</sup>st</b>

En quant als sistemes urbanístics, s'ha eliminat el vial prolongació de l'avinguda de les cases del Sord que el POUM dibuixava amb un pas sota la via del tren, i com a contrapartida s'ha millorat la connexió viària existent sota-via del carrer Jaume Figueres i Dobal.

Així, pel que fa a la vialitat, el planejament determina ara el següent:

- El manteniment del carrer existent que travessa el sector en el sentit nord-sud (Jaume Figueres i Dobal), millorant el seu pas per sota del tren per al trànsit de vianants i bicicletes.
- La construcció de la vorera nord del Passeig de Vilanova

Pel que fa a la zona comercial (clau 20g) s'ha incorporat a la normativa urbanística del POUM un nou article 166bis regulador d'aquesta zona, establint una superfície mínima de la parcel·la de 1.000m<sup>2</sup>, un sostre màxim de 400m<sup>2</sup>st, una alçada de PB+1PP, separació de l'edificació als límits segons es grafia al plànol vinculant de Normativa (o.04), i s'admet un soterrani que pot ocupar el 100% de la parcel·la.

Pel que fa als usos, s'admet el comercial, oficines-administratiu, restauració i recreatiu, i determinant-se que a partir del moment de l'Aprovació Definitiva de la Modificació puntual del POUM, l'àmbit corresponent al sector PPU5 La Granja II quedà inclòs a la Trama Urbana Consolidada (TUC) de Sitges.

En relació amb l'aprofitament urbanístic: La Modificació puntual del POUM no ha comportat cap transformació global dels usos establerts en el planejament vigent, ja que únicament ha ampliat el ventall d'usos admissibles en les zones no residencials, afegint l'ús d'apart-hotel, a més de l'ús hoteler, i incorporant l'ús comercial amb l'objecte de reconèixer una activitat preexistent que es podrà mantenir, així com admetent el petit comerç com a ús compatible a la zona terciària. I ha comportat el canvi d'ús de 7.019m<sup>2</sup>st no residencial a sostre residencial (concretat en 12 habitatges més) respecte el previst en el planejament vigent, destinat essencialment a incrementar el nombre d'habitatges de protecció pública, i amb l'objecte d'ampliar lleugerament la superfície dels habitatges de manera que s'ajustin al model existent a l'entorn.

D'altra banda, s'ha establert una important àrea d'equipaments (clau DO), de 5.649,34m<sup>2</sup>, envoltada de zones verdes on està emplaçada l'àrea d'expectativa arqueològica i al davant de l'Ermita del Vinyet. En consideració a aquesta preexistència la parcel·la resultant que acollirà l'equipament pel fet d'estar dintre d'una àrea d'expectativa arqueològica, el projecte d'edificació de l'equipament s'haurà de sotmetre a les prescripcions que es detallen a l'informe emès per la Direcció General de Patrimoni per tal de garantir la preservació i posada en valor de les restes arqueològiques que puguin trobar-se (art. 37.5 de les normes

urbanístiques de la modificació puntual del POUM a l'àmbit del PPU-5 "La Granja II").

Pel que fa al sistema d'espais lliures, s'ha establert una franja de sòl amb aquest destí al llarg de tot el front de la via fèrria, de 35m d'amplada i una superfície de 23.620,84m<sup>2</sup> (clau A2, "Parcs, jardins i places públiques") qualificant de sistema d'espais lliures, amb la categoria d'itinerari de vianants (clau A.5), tres peces de sòl de 3.157,23m<sup>2</sup>, que connecten el Passeig de Vilanova amb l'espai lliure principal, i alhora separen les illes edificables, admetent sobre aquest espai lliure el pas de vehicles per accedir a les parcel·les privades.

Pel que fa al sòl d'aprofitament privat, el planejament el disposa en 5 illes edificables confrontants amb el Passeig de Vilanova, amb la zona comercial a l'extrem oest del sector recollint una activitat existent; a llevant del carrer Jaume Figueres i Dobal s'ubica l'illa destinada als usos terciaris; i pel que fa a l'ús residencial, ha quedat distribuït en 3 illes (la situada a ponent destinada a HPO) ordenades amb blocs aïllats i jardins comunitaris a l'interior.

3,1) En quant a les zones residencials l'article 161.2 de la normativa del POUM modificat regula la zona de ciutat jardí semiintensiva (clau 15) amb la incorporació de dues noves subzones: 15g "Granja II" i 15g "hpo Granja II", establint per a aquestes dues subzones una façana mínima de parcel·la de 25m, el tipus d'edificació aïllada, l'ús plurifamiliar i unes determinades separacions entre edificacions i de les edificacions als límits de la parcel·la, i els gàlibos màxims dels diferents blocs edificables, estan fixats normativament per a cada bloc un sostre màxim, un nombre màxim d'habitatges i un nombre de plantes que oscil·la entre PB+2PP+àtic i PB+3PP+àtic.

*Pel que fa a la zona terciària (clau 13g) el nou article 159bis regulador d'aquesta zona estableix una superfície mínima de la parcel·la de 4.000m<sup>2</sup>, un sostre màxim de 6.619m<sup>2</sup>st, una alçada de PB+3PP, una ocupació màxima del 70% en PB i del 50% en PP. S'admet una planta àtic enretirada 3m respecte a la planta pis, i un soterrani que pot ocupar el 100% de la parcel·la (art 43-3 i 4).*

**VII.-** Com a conseqüència de tot el que s'ha exposat anteriorment, s'ha de tramitar el present Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit.

La reparcel·lació comportarà cessió del 10% d'aprofitament mig, el que es concretarà en el sòl destinat a habitatge protegit.

## **1.2.-OBJECTE DEL PROJECTE**

És la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats pel mencionat àmbit de planejament.

### **1.3.- MARC LEGISLATIU I URBANÍSTIC**

#### **1.3.1.- INSTRUMENT DE GESTIÓ URBANÍSTICA**

El projecte de reparcel·lació ha estat redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

Legislació

- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/12 de 22 de febrer.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del sector públic.
- Reial Decret 1093/1997 sobre inscripció al Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.
- Llei 38/1999 de 5 de novembre d'Ordenació de la edificació.
- Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de 18 de juliol.
- Real Decreto 1492/2011 d'3 24 de octubre pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

#### **1.3.2 INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT I PROJECTE D'URBANITZACIÓ**

Els citats anteriorment a l'antecedent 1.1-III.

El present instrument de gestió urbanística es presenta per a la tramitació simultània amb el Projecte d'Urbanització.

### **1.4.- BASES D'ACTUACIÓ, ESTATUTS I JUNTA DE COMPENSACIÓ**

1.4.1.- Aprovats els Estatuts i Bases de la Junta de Compensació en data 16 de juliol 2009 per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sitges, i verificat el text refós dels mateixos per acord de la mateixa JGL en data 24 de setembre 2009.

1.4.2.- Atorgada l'escriptura de Constitució de la Junta de Compensació en data 18 de desembre 2009, autoritzada pel Notari de Sitges Sr Oscar-Marcos Sánchez Ferreiro, practicada la inscripció en el REUC, en data 31 d'agost 2021 sota n° 5048.

### **1.5.- INTERESATS EN L'EXPEDIENT**

En compliment d'allò disposat en l'article 129, 2 de la TRLUC, s'han considerat com a "interessats" les persones següents:

- a) Els propietaris dels terrenys inclosos en el sector.

- b) Els titulars de drets que puguin resultar afectats.
- c) Els titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en l'expedient i acreditin aquesta condició.

Ara bé, a efectes de determinar la titularitat s'han aplicat els criteris de la Llei d'expropiació forçosa, en especial l'article 3, que disposa que excepte prova que demostrï el contrari, es considera titular qui amb aquest caràcter consta en els registres públics que produeixin presumpció de titularitat, presumpció que només pot ser destruïda judicialment o, en el seu defecte, per qui aparegui amb tal caràcter en registres fiscals o qui ho sigui pública i notòriament.

En mèrits del que disposa l'article 145 del RLUC, el Projecte de reparcel·lació conté l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació i especifica llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària en els termes del següent quadre:

<b>NOM I COGNOMS</b>	<b>CONDICIÓ D'INTERESSAT</b>	<b>DOMICILI NOTIFICACIONS</b>
SITGES SUR S.L.	Titular aportada n°s 1 al 12 Titular quota resultant n°s 2 i 4	Rambla Catalunya, 18, pl. 6 <sup>a</sup> 08007 Barcelona <a href="mailto:ramon.sanchez@ardstone.com">ramon.sanchez@ardstone.com</a>
ALDIMOR 99 S.L.	Titular aportada n° 13 Titular quota Resultant n°	Avda Josep Tarradellas 157, ppal 1 <sup>a</sup> 08029 Barcelona <a href="mailto:crovira@grup-prosol.com">crovira@grup-prosol.com</a>
LAURA TRILLA TORT	Titular aportada n° 14	Pg. Vilanova 110, Sinia Bort-08870 SITGES <a href="mailto:trillatort@hotmail.com">trillatort@hotmail.com</a>
NERON INVERSIONES S.L. THOT ADVICE S.L.	Cotitulars aportades n° 15 i 16	P° Gracia 111, Barcelona Cardenal Vives i Tutó, 26-28, 3°B- Barcelona <a href="mailto:araventossoler@gmail.com">araventossoler@gmail.com</a> <a href="mailto:jorge.arques@cuatrecasas.com">jorge.arques@cuatrecasas.com</a>
FRANCESC LÓPEZ OJUEL JAIME LÓPEZ OJUEL VINYET LÓPEZ OJUEL	Cotitulars aportada n° 17	Pau Benazet 11, 2°. 08080 Sitges <a href="mailto:jaimeojuel@hotmail.com">jaimeojuel@hotmail.com</a>
DOLORS AMORÓS ROSELL	Titular aportada 18	P° Vilanova, 114- 08870 SITGES <a href="mailto:adelf@fqingenieria.es">adelf@fqingenieria.es</a>

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES CANTARERO S.A.	Titular aportada nº 19	C/ Mossen Quintí Mallofré, 3, àtic 2ª- 08030 Barcelona <a href="mailto:info@jesuspastor.org">info@jesuspastor.org</a>
JOSEP FONOLLEDA PRATS PERE FONOLLEDA PRATS MONTSERRAT FONOLLEDA PRATS MIREIA FONOLLEDA RAMBOUX MARIA FONOLLEDA PRATS ROSER FONOLLEDA PRATS JORDI FONOLLEDA PRATS	Cotitular aportada nº 20	Josep Renom, nº 44, 08201 Sabadell <a href="mailto:fonoespa@gmail.com">fonoespa@gmail.com</a>
SITQUATRE S.L. ROSA Mª BUTI FERRET ANA Mª BUTI FERRET MARIA NICOLAS BUTI SITGES VALL S.L.	Cotitular aportada nº 21	Espalter, 38- 08870 SITGES <a href="mailto:info@finquesbuti.com">info@finquesbuti.com</a>
Mª LAURA RIBO DE ZULUOGA ANA ISABEL RIBO DE ZULUOGA CARMEN ALEJANDRA JAIME RIBÓ CASALS RAMON RIBÓ CASALS LIDIA RIBÓ OLIVÉ	Cotitulars aportada nº 22	Pº de la Bonanova, 70-76 – 2º - 2ª- Barcelona <a href="mailto:rriboc@gmail.com">rriboc@gmail.com</a>
EKIPA S.L.	Titular aportada nº	Pª Vilanova, 64, 08870 SITGES <a href="mailto:leo.stober@sunway.es">leo.stober@sunway.es</a>
JOSEP VENTURA ROIG ROSA CASANOVA BRIVA	Cotitulars aportada nº 25	Sant Josep, 43, 08870 SITGES <a href="mailto:a.ventura@coac.net">a.ventura@coac.net</a>
MIQUEL BLANCH ROIG TERESA BLANCH ROIG	Cotitular aportada nº 26	C/ Verge de la Llum 18, 2-1- 08870 SITGES <a href="mailto:miquel@blanchroig.es">miquel@blanchroig.es</a>

NURIA TORRENT CLAVERO	Titular aportada nº 27	Espalter nº 15, àtic 2ª- 08770 sitges
ADIF S.A.	Titular aportada	C/Ocata s/n 08003 Barcelona <a href="mailto:eruiz@adif.es">eruiz@adif.es</a>
DOMINGO RODRÍGUEZ FUSTE I BARBARA BRAMPTON RODRÍGUEZ	Arrendataris aportada	Pg. Vilanova 130- 08870 SITGES
CAIXA BANK S.A. RAFAEL BERTRAN ALACIO	Acreeedora hipotecaria  Arrendatari aportada 22	Diagonal 621-629 08028 Barcelona  Pg. Vilanova nº 142 08870 SITGES Cervantes 15, 08870 SITGES <a href="mailto:Arantxa29@gmail.com">Arantxa29@gmail.com</a>
GIACOMO ROGNONI	Arrendatari aportada nº 20	Pg. Vilanova nº 134- 08870 SITGES

## **1.6.- SISTEMA D'ACTUACIÓ**

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Correspon al projecte de reparcel·lació concretar les cessions dels espais públics que passaran a titularitat municipal, i establir la titularitat dels espais privats.

## **2.- DETERMINACIONS DEL PROJECTE**

### **PRIMERA.- DESCRIPCIÓ DE PROPIETATS ANTIGUES**

#### **I.- FINQUES PERTANYENTS A SITGES SUR S.L**

1.-) RÚSTICA.- PIEZA DE TIERRA SITA EN SITGES, PARTIDA MADRIGUERA. Tiene una superficie de 34 áreas, 80 centiáreas, equivalentes a 3.480 metros cuadrados. LINDA: Norte, en línea de 75 metros, camino de carros, en utilidad exclusiva de la finca, caotra propia



de Don Pedro Montané Fals limítrofe a ésta; Sur, Cayetana Bori, en línea de 53 metros; Este, camino torrente; y Oeste, finca de Pedró Montané, mediante zanja de desagüe.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9659001CF9695N-0001/QO.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 81, libro 15, folio 81, **finca 992**. Idufir 08107000305592.

TÍTULO.- Compra según escritura otorgada el día 29 septiembre 2016 ante el Notario de Barcelona Don Fernando Bautista Pérez que causó la inscripción 4ª de fecha 11 de Noviembre 2016.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

2) URBANA.- SOLAR EN SITGES, CALLE RIERA XICA, NÚMERO 7. Tiene una superficie de 5.100,43 metros cuadrados. LINDA: Norte, fincas de Antonio Pañella Comas y Juan Fusté Albareda; Sur, finca de Don Francisco Marcé; Este, finca de Doña Josefa Rodríguez; y Oeste, finca de Doña María del Vinyet Tort Comas.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9359009CF9695N-0001/RO.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1.681, libro 522, folio 8, **finca 1.796**. Idufir 08107000313900.

TÍTULO.- Inscripción 13ª de fecha 20 de abril de 2017 de COMPRAVENTA de la participación de VEINTE POR CIENTO de la finca mediante ESCRITURA otorgada en Barcelona el 29 de marzo de 2017 ante su notario DON FERNANDO BAUTISTA PÉREZ.

Inscripción 14ª de fecha 24 de abril de 2017 de COMPRAVENTA de la participación de un VEINTE POR CIENTO de la finca mediante ESCRITURA otorgada en Barcelona el 29 de marzo de 2017 ante su notario DON FERNANDO BAUTISTA PÉREZ.

Inscripción 15ª de fecha 25 de abril de 2017 de COMPRAVENTA de la participación de un VEINTE POR CIENTO de la finca mediante ESCRITURA otorgada en Barcelona el 29 de marzo de 2017 ante su notario DON FERNANDO BAUTISTA PÉREZ.

Inscripción 16ª de fecha 26 de abril de 2017 de COMPRAVENTA de la participación de un DOCE POR CIENTO de la finca mediante ESCRITURA otorgada en Barcelona el 29 de marzo de 2017 ante su notario DON FERNANDO BAUTISTA PÉREZ.

Inscripción 17ª de fecha 27 de abril de 2017 de COMPRAVENTA de la participación de un VEINTIDOS POR CIENTO de la finca mediante

ESCRITURA otorgada en Barcelona el 29 de marzo de 2017 ante su notario DON FERNANDO BAUTISTA PÉREZ.

Inscripción 18ª de fecha 3 de mayo de 2017 de COMPRAVENTA de la participación de un SEIS POR CIENTO de la finca mediante ESCRITURA otorgada en Barcelona el 29 de marzo de 2017 ante su notario DON FERNANDO BAUTISTA PÉREZ.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

3) URBANA.- PARCELA DE TERRENO EN SITGES, PARTIDA MADRIGUERA, PASEO DE VILANOVA, NÚMERO 98. Tiene una superficie de 3.458,78 metros cuadrados. LINDA: Norte, tierras de José María Artés; Sur, Carretera de Barcelona; Este, tierras de Don Francisco Masip; y Oeste, tierras de Doña María Rovira.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1.494, libro 424, folio 19, **finca 2185** Idufir 08107000317595.

TÍTULO: Compra según escritura otorgada el día 15 septiembre 2016 ante el Notario de Barcelona Don Fernando Bautista PÉREZ que causó la inscripción 10ª de fecha 26 de octubre 2016

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

4) URBANA.- PIEZA DE TIERRA EN SITGES, PASEO VILANOVA, PARTIDA MADRIGUERA, NÚMERO 98. Tiene una superficie de 43 áreas, 38 centiáreas y 5.700 centímetros cuadrados, equivalentes a 4.338,57 metros cuadrados. LINDA: Norte, tierras de Doña Manuela Russell y Don Ramón Tort y Mata; Sur, camino a la Carretera de Barcelona; Este, tierras de sucesores de Mariano Robert; y Oeste, camino.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1.494, libro 424, folio 23, **finca 1.226**. Idufir 08107000307947.

REFERENCIA CATASTRAL COMÚN.- 9359004CF9695N-0001/TO.

TÍTULO : Compra según escritura otorgada el día 15 Septiembre 2016 ante el Notario de Barcelona Don Fernando Bautista Pérez que causó la inscripción 12ª de fecha 26 octubre de 2016.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

5) URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO DE VIÑA EN SITGES, PARTIDA MADRIGUERA, PUNTO DENOMINADO SELLARÉS. Tiene una superficie

de 16 áreas y 53 centiáreas, equivalentes a 1.653 metros cuadrados. LINDA: Norte, línea del ferrocarril; Sur, finca de Pelegrí Bori; Este, finca de esta misma procedència de José Gual Gavaldá; y Oeste, camino público.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9359006CF9695N-0001/MO.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1.583, libro 468, folio 215, **finca 10.859**. Idufir 08107000407289.

TÍTULO.- Compra a según escritura otorgada el día 25 de Mayo 2017 ante el Notario de Barcelona Don Fernando Bautista PÉREZ que causó la inscripción 7ª de fecha 14 de Junio 2017.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

6) RÚSTICA, HOY, URBANA.- PIEZA DE TIERRA EN SITGES, PARTIDA MADRIGUERA, PUNTO DENOMINADO D'ELS CASALOTS DEL VINYET QUE ES LA PARCELA 53, DEL POLÍGONO SIETE, DEL CATASTRO DE FINCAS RÚSTICAS DE SITGES. Es indivisible y tiene una superficie de 24 áreas, 88 centiáreas y 90 decímetros cuadrados, equivalentes a 2.488,90 metros cuadrados. LINDA: Norte, vía ferroviaria; Sur, finca Aiguablava de sucesores de Florencia Bofill; Este, sucesores de García Mussons, mediante camino; y Oeste, finca de Jaun Camps.

REFERENCIA CATASTRAL: 9157001CF9695N0001UO

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 2.014, libro 650, folio 35, **finca 519**. Idufir 08107000300887.

TÍTULO.- Compra según escritura otorgada el día 10 de Enero 2017 ante el Notario de Barcelona Don Fernando Bautista PÉREZ que causó la inscripción 7ª de fecha 22 de Febrero 2017

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites)

7) URBANA.- CASA DENOMINADA "TORRE AIGUABLAVA", HOY, "DES ORANGERS", EN SITGES, SECTOR EL VINYET, CON FRENTE AL PASO DE VILLANUEVA, SIN NÚMERO. El terreno tiene una superficie de 3.211,95 metros cuadrados y la construcción de 275 metros cuadrados, compuesta de planta sótano, planta baja y un piso, cubierta de terrado. Está rodeada de jardín. LINDA: frente, Sur, Paseo Vilanova; fondo, tierras de Juan Amell y Juan Fusté; derecha, tierras de Ramona Tallada o sucesores; izquierda Oeste, en línea de cincuenta y seis metros veinte centímetros con resto de finca matriz de que se segregó una de sus porciones de Don José Sala Arin o sus sucesores; y al fondo, Norte, parte con tierras de Juan Fusté o sus causahabientes y parte en línea de treinta

y dos metros setenta centímetros, con tierras de Juan Amell y el mismo Juan Fusté.

REFERENCIAS CATASTRALES: 9157002CF9695N0001HO Y  
9157003CF9695N0001WO.

**Se hace constar que sobre esta finca existía una construcción en mal estado y que ya ha sido objeto de demolición con carácter previo a la promoción urbanística**

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1.211, libro 284, folio 184, **finca 11.599**. Idufir 08107000319407.

TÍTULO.- Compra según escritura otorgada el día 10 de Enero 2017 ante el Notario de Barcelona Don Fernando Bautista PÉREZ que causó la inscripción 5ª de fecha 22 de Febrero 2017

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites)

8) RÚSTICA: PORCIÓN DE TERRENO plantada de viña, sita en SITGES, PARAJE DEL VIÑET O DE LA MADRIGUERA. SUPERFICIE del terreno: ochocientos quince metros cuadrados con once centímetros cuadrados. LINDA: norte, finca de Juan Amell; sur, carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell; este en línea de cuarenta y nueve metros con cincuenta centímetros, con la finca de donde se segregó; oeste, en línea de cuarenta y seis metros, con finca de donde se segregó, propiedad de Josep María Noguera Llerandi. La referencia catastral de este finca pertenece a esta finca junto con la finca 2345 de Sitges.

Título.- le pertenece por compra en Escritura otorgada el día 31 de julio de dos mil diecisiete, ante el notario de Barcelona Don Fernando Bautista Pérez, que causó la inscripción 3ª de fecha 26 de septiembre de 2017, en el tomo 1716 del archivo, libro 538 de Sitges, folio 142, **finca número 2344**.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites)

9) URBANA: pieza de tierra, secano que fue viña, en término municipal de Sitges, y en su partida Cal Bort, también denominada Sobre lo Vinyet, superficie real y según el catastro veintinueve áreas, sesenta centiáreas, a la que conduce un camino para uso de los dueños de los predios colindantes, que sale al que lleva a la capilla de Nuestra Señora del Vinyet. Linderos: frente, Norte y Este, fincas de Don Juan Ferrer Plana; fondo, Sur, con fincas de la carretera de Vilanova; derecha, Oeste, con el citado camino. Referencia Catastral 9057006CF9695N0001FO.

Título.- Le pertenece por compra en ESCRITURA otorgada el día 20 de octubre de 2016, ante el Notario de Barcelona Don Eduardo Bautista Blázquez, que causó la inscripción 6ª de fecha 23 de noviembre de 2016 en el tomo 1659 del archivo, libro 510 de Sitges, folio 191, **finca número 1354**.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites)

10) RÚSTICA: Porción de terreno plantada de viña, situada en el término de Sitges, partida del Vinyet o de la Madriguera, de medida superficial setecientos cincuenta y seis metros cuadrados con sesenta y un centímetros cuadrados, equivalente a veinte mil veintisiete palmos cuadrados con cincuenta y tres centésimas de palmo; lindante por norte, con tierras de Don Juan Amell; por Sur, con la carretera que de Barcelona conduce a Santa Cruz de Calafell; por Este, con la finca de donde se segregó en una longitud de cuarenta y seis metros y por Oeste, en una línea de cuarenta y dos metros, con cincuenta decímetros con la expresada finca de donde se segregó.

Referencia Catastral: 9057003CF9695N0001PO. Dicha referencia catastral pertenece a esta finca junto con la 2344 de Sitges.

Título.- Le pertenece por compra en ESCRITURA otorgada el día 31 de julio de dos mil diecisiete, ante el Notario de Barcelona Don Fernando Bautista Pérez, que causó la inscripción 4ª de fecha 26 de septiembre de 2017 en el tomo 2082 del archivo, libro 683 de Sitges, folio 196, **finca número 2345**.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites)

11) RÚSTICA: PORCIÓN DE TERRENO, plantada de viña, sita en Sitges, Partida La Madriguera, superficie del terreno, seis áreas noventa y siete centiáreas con once decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, con finca de José Milá; al Sur, con la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell; por el Este, una línea de cuarenta y dos metros cincuenta centímetros con finca de la que se segregó, propiedad de Herminia Aparicio Palacín; y por Oeste, en una línea de treinta y nueve metros, con finca de la que formaba parte, propiedad de Don Amado Serraller Carral y Don José Royo Zurita.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sitges, al tomo 1481, libro 415, folio 196, inscripción 4ª, **finca número 2348**, Idufir 08107000319384.

TÍTULO.- Pertenece a SITGES SUR, SL, SOCIEDAD UNIPERSONAL en PLENO DOMINIO, Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 18 de Diciembre de 2017 ante su Notario

DON FERNANDO BAUTISTA PÉREZ, que causó la inscripción 11ª de la finca de fecha 19 de enero de 2018. Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

12.) RÚSTICA.- PORCIÓN DE TERRENO, plantada viña sita en SITGES, partida "La Madriguera"; de superficie seiscientos doce metros cuadrados. LINDA: al Norte, con tierras de José Milá; al Sur, con la Carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell; por el Este, con parcela de la que ésta formó parte, propiedad de Germaine Robert Cabrolie; y por Oeste, con la indicada porción segregada de la finca matriz y vendida a Doña Cristina Fonolleda.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sitges, al tomo 1481, libro 415, folio 193, **finca número 2343**, Idufir 08107000319322

TITULO.- Pertenece a SITGES SUR, SL, SOCIEDAD UNIPERSONAL en PLENO DOMINIO, Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 18 de Diciembre de 2017 ante su Notario DON FERNANDO BAUTISTAPÉREZ, que causó la inscripción 12ª de la finca de fecha 19 de enero de 2.018.

La referencia catastral común de esta finca, y de la anterior registral 2348 es la 905700CF9695N0001LO.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites)

## **II. - FINCA PERTENECIENTE A LA COMPAÑÍA MERCANTIL "ALDIMOR 99, S.L.".**

13 ) URBANA.- PIEZA DE TIERRA SITA EN SITGES, PARTIDA MADRIGUERA, PASSEIG VILANOVA, NÚMERO 101. Tiene una superficie de 4.166 metros cuadrados. LINDA: Norte, resto de finca matriz, mediando vía férrea; Sur, Ramón Artigas Caverdós; Este, tierra de Don Jorge St. Noble; y Oeste, Antonio Mussons.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9359007CF9695N-0001/OO.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1.626, libro 492, folio 40, **finca 691**. Idufir 08107000302713.

TÍTULO.- Compra en ejercicio de derecho de opción mediante escritura autorizada el día 20 de noviembre de 2.001, por el Notario de Barcelona DON JUAN MANUEL JORGE ROMERO y de una escritura de ratificación autorizada ante el mismo notario de fecha 28 de noviembre de 2001, que causó la inscripción 7ª de la finca de fecha 16 de febrero 2002.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del

Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

### **III- FINCA PERTENECIENTE A DOÑA LAURA TRILLA TORT EN PLENO DOMINIO Y CON CARÁCTER PRIVATIVO.**

14) RÚSTICA.- TROZO DE TIERRA, CON UNA ANTIGUA MASÍA O CASA DE LABRANZA, EN SITGES, PARTIDA MADRIGUERA, LUGAR CONOCIDO COMO SINIA DEL BORT O BORI. Tiene una superficie de 17 áreas, 76 centiáreas, 32 centímetros cuadrados, equivalentes a 1.776,32 metros cuadrados. LINDA: Norte, Doña Salomé viuda de Mussons; Sur, finca de Francisco Marcé y parcela de Miguel Trilla y esposa; Este, finca de Ramón Tort; Oeste, parcela de Manuela Rosell Vazquez y carretera o camino del Tort.

REFERENCIA CATASTRAL.- \*\*9359008CF9695N-0001/KO.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1540, libro 448, folio 40, **finca 1.231**. Idufir 08107000308012.

TÍTULO.- Compra a DOÑA MARÍA DEL VINYET TORT COMAS mediante escritura autorizada el día 9 de junio de 1.989, por el Notario de Sitges DON JORGE IRANZO BARCELÓ, con el número 849 de protocolo, causante de la inscripción 10ª.

CARGAS VIGENTES: Hipoteca a favor de CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA en garantía del pago a dicha caja de el saldo resultante de la liquidación de la cuenta de Crédito hasta el límite del Crédito concertado de NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS de principal; hasta NUEVE MIL QUINCE EUROS CON DICIOCHO CÉNTIMOS, en concepto de intereses ordinarios devengados durante el último año al tipo máximo de 10% anual; hasta DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO CON DOCE EUROS en concepto de intereses de demora del último año al tipo pactado del 20% anual y la cantidad de TRECE MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS, en concepto de costes y gastos. Tasada para subasta en la suma que resulta de multiplicar por uno con veinticinco la cantidad señalada a efectos del Mercado Hipotecario que es de CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS, PLAZO: el vencimiento final del Crédito no podrá excedir del día treinta de noviembre de dos mil veintiocho. Interés Ordinario Inicial: 5%.- FORMALIZADA en escritura de fecha 20 de noviembre de 1998 autorizada por el notario DON FERNANDO DE PERAL ORTEGA de SANT PERE DE RIBES. INSCRITA en la inscripción 11ª, con la fecha 2 de enero de 1999.

Hipoteca a favor de CAIXABANK S.A en cuanto a LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO, en GARANTIA de a): la devolución de un préstamo de SESENTA Y CINCO MIL EUROS de capital prestado; b) del pago de sus

intereses por el plazo de seis meses, a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas; c) del pago de los intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón de tipo convenido, hasta el máximo establecido en el pacto de intereses de demora, teniendo en cuenta que en ningún caso este límite máximo podrá ser superior al que represente en cada momento del resultado de multiplicar por tres el interés legal del dinero si la presente operación se ha concedido para adquirir la vivienda habitual de la parte deudora y se garantiza con hipoteca constituida sobre esta vivienda y d) de la cantidad de tres mil doscientos seiscientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos veintiocho euros. Con un PLAZO de 360 meses con fecha de vencimiento el 1 de febrero de 2046. Interés Ordinario Inicial: 3,7%.- FORMALIZADA en escritura de fecha 25 de enero de 2016 autorizada por el notario DON OSCAR MARCOS SANCHEZ FERREIRO de SITGES- INSCRITA en la inscripción 12ª, con la fecha 18 de abril de 2016

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 12, de fecha 18 de abril de 2016.

#### **IV.- FINCAS PERTENECIENTES, POR MITADES INDIVISAS, A LAS COMPAÑÍAS MERCANTILES “NERÓN INVERSIONES, S.L.” Y “THOT ADVICE, S.L.”.**

15) URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO EN SITGES, PARTIDA LA MADRIGUERA, PUNTO DENOMINADO SELLARÉS. Tiene una superficie de 803 metros cuadrados. LINDA: Norte, línea del ferrocarril, mediante camino del resto de finca matriz de que se segrega lo descrito; Sur, con finca de Don Pelegri Bori; Este, con finca de esta misma procedencia propiedad del Señor Marrugat; y Oeste, finca de Don Francisco Lopez Gijón.

REFERENCIA CATASTRAL.-9359012CF9695N-0001/RO.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1.839, libro 575, folio 88, **finca 10.898**. Idufir 08107000407678.

TÍTULO.- Compra a DOÑA ANTONIA SANCHO ESTEVE mediante escritura autorizada el día 18 de febrero de 2.005, por el Notario de Barcelona DON BARTOLOMÉ MASOLIVER RÓDENAS, con el número 392 de protocolo que causó la inscripción 2ª de la finca de fecha 6 de abril de 2005

16) RÚSTICA: Porción de terreno, viña, en término municipal de SITGES y su partida "La Madriguera", punto llamado Sellares, de cabida ocho áreas y tres centiáreas; lindante: al norte, con la línea del ferrocarril, en línea de catorce metros noventa decímetros; al Sur, con esquina de sucesores de Pelegri Bori, en línea de trece metros noventa decímetros;



al Este, con la de sus sucesores de Mariano Robert; y al Oeste con resto de finca matriz que se segrega lo descrito.

Referencia Catastral: 9359013CF9695N0001DO

INSCRIPCIÓN.- Inscripción 2ª en el tomo 1561, libro 457, folio 37, **finca 10.313**. Idufir 08107060400808.

TÍTULO.- Pertenece a THOT ADVICE SL y a NERÓN INVERSIONES SL SOCIEDAD UNIPERSONAL en cuanto a una mitad indivisa cada una de ellas adquiridas por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 20 de Enero de 2005 ante su Notario BARTOLOME MASOLIVER RODENAS que causó la inscripción 2ª de la finca de fecha 10 de marzo de 2005.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites)

**V.- FINCA PERTENECIENTE A DON FRANCISCO LÓPEZ OJUEL, DON JAIME LÓPEZ OJUEL, DOÑA VINYET LÓPEZ OJUEL**

17) URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO, EN TÉRMINO MUNICIPAL DE SITGES, PARTIDA “LA MADRIGUERA”, PUNTO LLAMADO SELLARÉS, HOY, PASEO VILANOVA, NÚMERO 108C. Tiene una superficie de 8 áreas y 10 centiáreas (810 metros cuadrados). LINDA: Noroeste, ferrocarril; Sur, finca de los sucesores de Don Pelegrí Bori; Este, resto de finca matriz de la que se segregó; Oeste, parcela de Don José Gual Gavaldá.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9359011CF9695N0001KO.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 2007, libro 646 de Sitges, folio 186, **finca 10.860**.

TÍTULO.- Inscripción 2ª de fecha 9 de marzo de 2010 de HERENCIA en cuanto al CINCUENTA POR CIENTO de la finca a favor de DON FRANCISCO, DON JAIME y DOÑA VINYET LOPEZ OJUEL, por terceras e iguales partes indivisas mediante escritura otorgada en Sitges el 16 de febrero de 2010 ante su notario Doña María del Pilar Cabanas Trejo.

Inscripción 3ª de fecha 17 de marzo de 2010 de DONACION en cuanto al restante CINCUENTA POR CIENTO de la finca a favor de DON FRANCISCO, DON JAIME Y DOÑA VINYET LOPEZ OJUEL, por terceras e iguales partes indivises por Donación mediante escritura otorgada en Sitges el 16 de febrero de 2010 ante su notario Doña Maria del Pilar Cabanas Trejo que causó la inscripcoón 3ª de la finca de fecha 17 de marzo de 2010.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

**VI.-FINCA PERTENECIENTE, CON CARÁCTER PRIVATIVO, A DOÑA MARÍA DOLORES AMORÓS ROSELL.**

18) RÚSTICA, Pieza de tierra, huerta situada en Término de Sitges, partida de la Madriguera denominada Sinia del Bori y también del Bort. Tiene una superficie de 575, 38 metros cuadrados. LINDA: Norte, Sra. Salomé, viuda de Mussons; Sur, carretera o camino de Tort; Este, finca de procedencia; y Oeste, calle en proyecto.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9359005CF9695N-0001/FO.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 127, libro 28, folio 49, **finca 1.937**. Idufir 08107000315270.

TÍTULO.- Compra a DOÑA MANUELA ROSELL VAZQUEZ mediante escritura autorizada el día 22 de marzo de 1.989, por el Notario de Sitges DON JORGE IRANZO BARCELÓ, con el número 394 de protocolo, que causó la inscripción 2ª de la finca de fecha 24 de mayo de 1989.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

**VII.- FINCA PERTENECIENTE A CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES CANTARERO S.A.**

19) URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO EN SITGES, SECTOR EL VINYET, CON FRENTE AL PASEO DE VILANOVA, NÚMERO 122 (SEGÚN CATASTRO). Tiene una superficie de 2.000,23 metros cuadrados. LINDA: frente, Sur, Paseo Vilanova; por la espalda Norte en línea de treinta y siete metros con finca de Juan Amell y Juan Fusté; derecha entrando este en línea de cincuenta y seis metros y veinte centímetros con otra finca de esta procedencia propia de José Sala Arini; e izquierda, terreno de Rafael Muñoz. García y María Udata Parsi.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9057002CF9695N-0001/QO.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 193, libro 59, folio 125, **2.415**. Idufir 08107000320076.

TÍTULO.- Compra a DON JOSÉ SALA ARÍN mediante escritura autorizada el día 14 de julio de 1.987, por el Notario de Barcelona DON JOSEP MARÍA VALLS I XUFRE, con el número 2.317 de protocolo, causante de la inscripción 13ª de la finca de fecha 2 de noviembre de 1987.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

**VIII.-FINCA PERTENECIENTE A DON JOSEP, DON PERE, DOÑA MONTSERRAT, DOÑA MARÍA, DOÑA ROSER, DON JORDI FONOLLEDA PRATS, y DOÑA MIREIA FONOLLEDA RAMBOUX (sucesora de JOAN) POR SÉPTIMAS PARTES INDIVISAS Y CON CARÁCTER PRIVATIVO.**

20) URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO EN SITGES, PARTIDA DEL VINYET O DE LA MADRIGUERA. El terreno tiene una superficie de 5 áreas y 55 centiáreas, equivalentes a 555 metros cuadrados. El mismo existe una casa de planta baja, con una superficie de 160 metros cuadrados, destinándose el resto a jardín. LINDA: frente, Sur, Carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell; fondo, Este, Miguel Serra Valls; derecha, Norte, José Milá; e izquierda, Oeste, Salvador Fonet, mediante camino.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9057005CF9695N-0001/TO.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1.836, libro 574, folio 147, **finca 2.883**. Idufir 08107000325002.

TÍTULO común de los Srs Fonolleda Prats: Herencia mediante escritura autorizada el día 14 de diciembre de 2.004, por el Notario de Sabadell DON JAVIER MICÓ GINER, causante de la inscripción 3ª. Y de la Sra Fonolleda Ramboux, Herencia, según escritura autorizada por el Notario de Terrassa Fernando PÉREZ-Sauquillo Conde numero 1441/19 de 27 de junio.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

**IX.- FINCA PERTENECIENTE A SITQUATRE S.L. (UNA MITAD INDIVISA), Y A DOÑA ROSA Mº, DOÑA ANA Mª BUTI FERRET, DOÑA MARIA NICOLAS BUTÍ, Y “SITGESVALL S.L.” (1/8 cada uno de los últimos cuatro).**

21) URBANA.- SOLAR EN SITGES, CON FRENTE A LA CALLE JAUME FIGUERAS, NÚMERO5 y 6, PARTIDA DEL VINYET. Tiene una superficie de 125 áreas, 86 centiáreas y 24 decímetros cuadrados, equivalentes a 12.586,24 metros cuadrados. En el Catastro está integrado por las parcelas 54 y 58 del polígono 7. Está cruzada de Norte a Sur por una senda de heredades. LINDA: Norte, vía férrea; Sur, fincas de María Rovira Almirall, Juan Fusté Mariana Fonet y Salvadora Foment Tasis; Este, finca de José Milá Concabella; y Oeste, José Antonio Ricart y Forment.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9057001CF9695N-0001/GO y

8756001CF9685N-0001/PT.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1.489, libro 421, folio 58, **finca 1.586**. Idufir 08107000311708.

Inscripción 6ª de fecha 25 de julio de 2012 de HERENCIA a favor de DOÑA ROSA MARIA BUTI FERRET, DOÑA ANA MARIA BUTI FERRET Y DOÑA MARIA NICOLAS BUTI FERRET, en cuanto a una octava parte indivisa cada una de ellas en escritura otorgada el día catorce de marzo de dos mil doce ante el notario de Barcelona, Don Ariel Sultán Benguigul.

Inscripción 7ª de fecha 21 de agosto de 2012 de APORTACION a favor de la entidad "SITGESVALL S.L.", en cuanto a una octava parte indivisa en escritura otorgada el veintiséis de junio e dos mil doce ante el notario de Vilanova i la Geltrú, Don Carlos José Sanz Izquierdo.

TÍTULO.- En cuanto a una octava parte indivisa de pleno dominio a SITQUATRE S.L. por Aportación mediante escritura autorizada el día 23 de noviembre de 2018, por el Notario de Sant Pere de Ribes DON FELIX MESTRE PORTABELLA, con el número 1.233 de protocolo, causante de la inscripción 8ª de fecha 5 de febrero de 2019.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

**X.- FINCA PERTENECIENTE A DOÑA MARIA LAURA, DOÑA ANA ISABEL Y DOÑA CARMEN ALEJANDRA RIBÓ DE ZULOAGA**, en cuanto a una novena parte (1/9) indivisa en plena propiedad cada una de ellas, **DON IGNACIO RIBÓ ORTEGO**, en cuanto a una tercera parte (o sea 3/9) indivisa en plena propiedad; **DOÑA LIDIA RIBÓ OLIVÉ**, en cuanto a una novena parte (1/9) indivisa en plena propiedad; Don **DAVID RIBÓ OLIVÉ** una novena parte (1/9) indivisa en plena propiedad: **DON RAMON RIBÓ CASALS**, una novena parte indivisa en plena propiedad.

REFERENCIA CATASTRAL.- 8756002CF9685N0001LT

22) RÚSTICA.- PORCIÓN DE TERRENO EN SITGES, PARTIDA MADRIGUERA, SECTOR L'ESTANYOL, Paseo de Vilanova, número ciento cuarenta y dos. Es indivisible y tiene una superficie de 43 áreas, 63 centiáreas, 68 decímetros cuadrados, equivalentes a 4.363,68 metros cuadrados. LINDA: Norte, Juan Ferret y Cristobal Butí; Sur, Oriente José Mirabent mediante un conducto de aguas pluviales; Este, mediodía con carretera que se separa esta finca de la porción segregada; y Oeste, Poniente con tierras de sucesores de Florencia Bofill.

REFERENCIA CATASTRAL.- 875600CF9685N0001LT

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 2049, libro 666, folio 84, **finca 1.543**. Idufir 08107000311197.

TÍTULO: HERENCIA a favor de Doña Maria Laura Ribó de Zuloaga, Doña Ana Isabel Ribo de Zuloaga, Doña Carmen Alejandra Ribo de Zuloaga en cuanto una TERCERA parte indivisa del pleno dominio; POR TERCERAS PARTES IGUALES INDIVISAS, por herència mediante escritura otorgada en Barcelona el 28 de julio de 2011 ante su notario DON JOSE CARLES FARRES USTRELL que causó Inscripción 8ª de fecha 29 de noviembre de 2011, y por cancelacion de usufructo causante de la inscripción 11ª según escritura de extinción de usufructo de 29 abril 2021 autorizada por la Notario de Barcelona Sra. Maria de Rocafiguera.

Don Ignacio Ribó Ortego en cuanto a una tercera parte indivisa en plena propiedad según la escritura citada del Notario Sr. Farres Ustrell de 28 julio 2011 en lo relativo a la nuda propiedad y otra de donación de 28 noviembre 2022 autorizada por el Notario de Barcelona Sr. Roselló Mestre, causante de la inscripción 12ª.

Y Doña Lidia Ribo Olive en cuanto a una novena parte indivisa en plena propiedad; Don David Ribo Olive en cuanto a una novena parte indivisa en plena propiedad; y Don Ramón Ribó Casals, en cuanto a una novena parte indivisa en plena propiedad, causadas por una escritura de herència de fecha 28 de julio de 2011 ante el notario de Barcelona, Don Joan Carles Farrés Ustrell que causó la inscripción 8ª de la finca de fecha 29 de noviembre de 2011; y Donación mediante sendes escrituras de 29-12-2022 autorizadas por el Notario de Barcelona Sr. Alfonso Roselló Mestre.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites)

Esta finca afecta al pago del importe provisional de la liquidación a girar en su día por la extinción del usufructo inscrito en la adjunta inscripción. Oficina Liquidadora de Barcelona, según consta al margen de la inscripción 8ª de Sitges, veintinueve de noviembre del año dos mil once.

Esta finca afecta al pago del importe provisional de la liquidación a girar en su día por la extinción del usufructo inscrito en la adjunta inscripción 11ª relativa al titulo de las Hermanas Ribó Zuloaga.

## **XI.- FINCAS PERTENECIENTES A EKIPA S.L. CON CARÁCTER PRIVATIVO.**

23) RÚSTICA, PARCELA DE TERRENO SECANO Y YERMO, DE FIGURA RECTANGULAR, EN SITGES Y SU PARTIDA DE LA MADRIGUERA, PUNTO DENOMINADO SOBRE LO VINYET (SECTOR VINYET). Tiene una superficie de sesenta y una áreas, doce centiáreas y setenta y dos decímetros cuadrados, equivalentes a 6.112,72 metros cuadrados. Es indivisible. LINDA: Noroeste, en recta de ochenta y un metros, línea del ferrocarril de Barcelona a Valencia; Suroeste, en línea de setenta y cinco

metros y medio, finca de Don José Robert Mestre; Sureste, en línea de cincuenta y nueve metros, Carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell; y Este, exactamente Noreste y Sureste, en línea quebrada que de Norte a Sur, mide dieciocho metros y sesenta centímetros, diez metros cuarenta y dos metros y medio, veinticinco metros y treinta y cuatro metros, fincas de Don Juan Ferrer Plana y Don Cristóbal Butí, de Doña Ana María Casals Roca Umbert, señor Ribó y de Don Juan Herrera Martínez Añover.

REFERENCIA CATASTRAL.- 8756004CF9685N-0001/FT. Se incorpora mediante testimonio el oportuno documento acreditativo de la citada referencia catastral.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 311, libro 79 de Sitges, Folio 50, **Finca 4.562**. Idufir/CRU 08107000333182.

TÍTULO.- COMPRAVENTA mediante escritura autorizada el día 9 de Marzo de 2021, por el Notario de Barcelona DON PABLO PLEGUEZUELOS MERINO, causante de la inscripción 6ª al Tomo 1992, libro 637 folio 184.

CARGAS: Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

24) RÚSTICA.- PARCELA DE TERRENO SITUADA EN SITGES, PARTIDA DE LA MADRIGUERA, EN EL PUNTO DENOMINADO EL VINYET, HOY PASSEIG DE VILANOVA NÚMERO 146. Tiene una superficie de ochocientos ochenta metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados. LINDA: Sur, Carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell; Norte, finca de que se segregó; Este, tierras de sucesores de Doña Florencia Bofill y de Don Juan Grau; y Oeste, finca del propio Don José Comas Carbonell.

REFERENCIA CATASTRAL.- 8756003CF9685N-0001/TT.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1992, libro 637 de Sitges, folio 187, **finca 2.352**. Idufir 08107000319445.

TÍTULO.- COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en Barcelona el 9 de marzo de 2021 ante su notario DON PABLO PLEGUEZUELOS MERINO, que causó la inscripción 5ª de la finca de fecha 20 de abril de 2021.

CARGAS: Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

**XII.- FINCA PERTENECIENTE A DOÑA ROSA CASANOVA BRIVA, en cuanto a la TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO.**

25) RÚSTICA.- PORCIÓN DE TIERRA EN SITGES, PARAJE LA MADRIGUERA. Pieza de tierra viña, situada en SITGES, partida " La Madriguera", tiene una extensión superficial de treinta y cuatro áreas. LINDA: norte, con el ferrocarril Madrid-Alicante que le separa de la porción segregada y vendida a Doña María Bordás Bertran; sur, ctra. comarcal 246 de BCN a Sta. Cruz de Calafell; este, con sucesores de María Forment de Ricart; oeste, con el camino del Clot que conduce a esta finca.

REFERENCIA CATASTRAL.- No me exhiben los señores comparecientes el oportuno documento acreditativo de la referencia catastral del inmueble descrito.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1.400, libro 375, folio 31, **finca 572**. Idufir 08107000301488.

TÍTULO.- Una mitad por Adjudicación por disolución de comunidad mediante escritura autorizada el día 28 de junio de 2.007, por el Notario de Sitges DON CARLOS-JOSÉ SANZ IZQUIERDO, con el número 759 de protocolo que causó la inscripción 4ª de la finca de fecha 5 de octubre de 2007. Y la restante mitad por herència de su esposo Don JOSÉ VENTURA ROIG.

CARGAS: Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

Es fa constar que aquesta finca cadastralment figura amb una superfície de 3.837 m<sup>2</sup>, i que segons medició topogràfica s'han constatat 3,859,29 m<sup>2</sup> que són els que es reconeixeran en aquest Projecte.

**XIII.- FINCA PERTENECIENTE A DON MIGUEL Y DOÑA TERESA BLANCH ROIG (antes de DOÑA JOSEFA ROIG SANFELIU)**

26) URBANA.- Porción de terreno viña, en partida La Madriguera, de SITGES, punto llamado Sellares. Su solar tiene una superficie de ochocientos dieciséis metros cuadrados. LINDA: Norte, con la línea del ferrocarril; Sur, con finca de los sucesores de Pelegrí Borí; y Este y Oeste, con resto de finca matriz de que se segregó.

REFERENCIA CATASTRAL.-

TÍTULO.- En cuanto a una mitad Compra a DON JOSÉ GUAL GAVALDÁ mediante escritura autorizada el día 5 de octubre de 1.982, por el Notario de Sitges DON MIGUEL ANGEL GARCÍA-RAMOS ITURRALDE, con el

número 1.717 de protocolo, causante de la inscripción 3ª. Y en cuanto a la otra mitad por HERENCIA mediante escritura otorgada en Sitges el 21 de enero de 1999 ante su notario Don CARLOS JOSE SANZ IZQUIERDO

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Sitges, tomo 1549, libro 452, folio 79, **finca 10.759**. Idufir 08107000406015.

Lliure de càrregues (excepte determinades afeccions fiscals sol·licitant del Sr. Registrador la cancel·lació de les caducades o prescrites).

#### **XIV.- FINCA PERTENECIENTE A NURIA TORENT CLAVERO**

27) URBANA: Pieza de tierra huerta, situada en término de Sitges, Partida la Madriguera, de cabida cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados con cincuenta y siete decímetros cuadrados. Lindante al norte calle sin nombre y Montserrat Tutusaus Rodriguez; al Sur, Vinyet Tort Comas, al Este, Mercedes Arch y al Oeste, señor Noble y Montserrat Tutusaus Rodriguez.

TÍTULO.- Le pertenece el pleno dominio de la finca en virtud de las siguientes inscripciones:

INSCRIPCIÓN 7ª de fecha 30 de abril de 1990 de COMPRAVENTA del pleno dominio de la finca mediante escritura otorgada en Sitges el 17 de marzo de 1990 ante su notario Don Gustavo Fernández Fernández en el tomo 139 del archivo, libro 33 de Sitges, folio 182, **finca número 2188**

**XV.- ADIF** reivindica i al·lega tenir inclosos a l'Inventari de Béns Immobles 1.236 m<sup>2</sup> de sòl procedent de 6 antics propietaris, a títol d'expropiació:

- MARIA FORNET TESIS
- HEREDEROS DE JUAN AMELL I BOFILL
- JOSE AMELL`JUAN i MIGUEL GULLÉ LAFONT
- ANTONIO MUSONS MIRABENT

Els beneficiaris inicials de tals expropiacions foren la "COMPAÑÍA DE LOS FERROCARRILES DE VALLS A VILLANUEVA Y BARCELONA" (any 1879) i la "COMPAÑÍA DE LOS FERROCARRILES DE MADRID A ZARAGOZA Y A ALICANTE" (l'any 1912).

En aquest Projecte de Reparcel·lació, i efectuades les comprovacions topogràfiques pertinents, es reconeixen els esmentats metres com d'aportació que li generen per tant els mateixos drets reparcel·latoris que a qualsevol altre propietari de sòl, amb independència del sòl que queda afectat com a Protecció del Sistema Ferroviari (P) i del Sistema Ferroviario (B4)



RESUM AGREGAT DRETS PROPIETARIS AMB SUPERFÍCIES AJUSTADES A REALITAT TOPOGRÀFICA

TITULARITAT	SUPERFICIE amb DRETS APROF	% DRETS APORTATS
Sitges Sur SL	29.452,22 m <sup>2</sup> s	42,896%
Aldimor 99 SL	4.202,76 m <sup>2</sup> s	6,121%
Sra. Torrent Clavero	472,45 m <sup>2</sup> s	0,688%
Laura Trilla Tort	1.776,40 m <sup>2</sup> s	2,587%

Neron Inv. slu + Thot Advice sl	1.616,55 m <sup>2</sup> s	2,354%
FAMILIA López Ojuel	825,67 m <sup>2</sup> s	1,203%
Miguel i Teresa Blanch Roig	846,84 m <sup>2</sup> s	1,233%
Maria Dolores Amorós Rosell	554,55 m <sup>2</sup> s	0,808%
Const. y Prom. Cantarero SA	2.116,60 m <sup>2</sup> s	3,083%
Família Fonolleda Prats	539,68 m <sup>2</sup> s	0,786%
Sitquatre SL	5.617,95 m <sup>2</sup> s	8,182%
Sitgesvall SL + Família Butí	5.617,95 m <sup>2</sup> s	8,182%
Família Ribó	3.799,77 m <sup>2</sup> s	5,534%
Ekipa SL.	6.757,47 m <sup>2</sup> s	9,842%
Rosa Casanova	3.859,29 m <sup>2</sup> s	5,621%
Adif	602,90 m <sup>2</sup> s	0,878%
<b>TOTAL</b>	<b>68.659,05 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,000%</b>

**SEGONA.- CRITERI UTILITZAT PER A DEFINIR EL DRET DE CADA PROPIETARI**

L'article 126.a del TRLUC estableix que el dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. La definició de l'àmbit de la reparcel·lació és fixat pel POUM del 2006, sense que l'última modificació del POUM hagi afectat la delimitació de l'àmbit.

La superfície de les finques incloses en aquest àmbit ha estat amidada sobre l'arxiu informàtic del topogràfic encarregat pels propietaris del sector. I tals propietaris tenen dret a rebre un aprofitament urbanístic equivalent al seu percentatge de sòl aportat.

Respecte a la delimitació i còmput de superfície de les parcel·les aportades, el present projecte de reparcel·lació ha tingut en compte d'acord amb la Llei i les Bases d'actuació per ordre jeràrquic en primer lloc la realitat existent segons aixecament topogràfic, la informació registral i finalment la informació cadastral.

En qualsevol cas, durant el període d'exposició pública, qualsevol propietari podrà en cas de desacord demanar la rectificació o modificació d'aquestes circumstàncies, la qual cosa podrà ser tinguda en compte en la mesura que s'aporti la fefaent informació: legal, tècnica, jurídica, econòmica, etc. que justifiqui de manera fidedigna el que se sol·licita. I per tant haurà de ser valorat després de l'Aprovació Inicial d'aquest instrument.

## **2-2 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS I D'ALTRES ELEMENTS QUE S'HAGIN D'ENDERROCAR, DE LES CÀRREGUES I D'ALTRES DRETS INCOMPATIBLES**

Els drets, edificacions i elements compatibles amb les determinacions del planejament no s'indemnitzaran si estan situats en finques de resultat adjudicades al mateix titular. Aquest mateix criteri és d'aplicació a aquells elements o edificacions que restin en situació de volum disconforme.

En el present projecte hi ha construccions i altres elements a enderrocar (antic Hotel Acapulco en estat pràcticament ruïnós (enderrocat al Febrer 2021)), i 10 cases i/o edificacions més construïdes sobre les finques aportades), i drets incompatibles (arrendaments).

En relació amb els béns i drets a indemnitzar, el present projecte de reparcel·lació inclou tots aquells que consten en la data de la seva redacció, i han estat valorats amb criteris professionals d'acord amb la legislació vigent segons la informació de la qual es disposa.

En qualsevol cas, durant el període d'exposició pública, qualsevol propietari podrà en cas de desacord demanar la rectificació o modificació d'aquestes circumstàncies, la qual cosa podrà ser tinguda en compte en la mesura que s'aporti la fefaent informació: legal, tècnica, jurídica, econòmica, etc. que justifiqui de manera fidedigna el que se sol·licita. I per tant haurà de ser valorat després de l'Aprovació Inicial d'aquest instrument.

*2.2.1. Les plantacions, els sembrats, les obres i instal·lacions que hi hagi al sòl.*

a.-No existeixen plantacions, ni sembrats, en el sòl, que s'hagin de valorar amb independència d'aquest, d'acord amb els criteris de la Llei d'expropiació forçosa, ni de conformitat amb el que estableix l'article 22.3 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que es va aprovar el Text Refós de la Llei del Sòl. En el present projecte no hi ha plantacions, sembrats, obres ni instal·lacions a indemnitzar.

b.- Les construccions existents són les que es valoren en el seu cas amb les seves instal·lacions, en els Informes que s'annexen emesos per VIA en data 23 de novembre de 2021. I en el cas de l'antic HOTEL ACAPULCO es té en compte el seu valor abans de l'enderroc per la Junta, que s'executà anticipadament per evitar riscos de col·lapse per ruïna i ocupacions. Al respecte de l'esmentat edifici de l'antic Hotel Acapulco s'ha de fer esment de que:

En la reunió del Consell Rector celebrada l'1 de juny de 2017 i en la reunió de l'Assemblea celebrada el 20 de juny de 2017 es va acordar enderrocar l'edifici i valorar-lo amb caràcter previ a l'enderroc, a l'efecte de la seva indemnització, com a despesa d'urbanització a càrrec de les persones propietàries. I, a continuació, es va acordar contractar a AVALUA, qui va a valorar l'edifici en 92.534,45 euros.

Conseqüentment l'Assemblea de 21 de desembre de 2021 per la que s'acordà entrar a tràmit el Projecte de Reparcel·lació aprovà el text del mateix recollint tal indemnització en favor del propietari, a més del cost de l'enderroc executat anticipadament per evitar riscos d'ocupació i de danys personals (18.350,00-€), que s'incorpora com a cost addicional d'urbanització.

Ambdós conceptes venen incorporats en la CLP, tenint en compte el que disposen els art. 126.1.e) del TRLUC i 149.3 del RLUC.

**RESUM DE VALORS RESULTANTS DE LES FITXES DE COST DE CONSTRUCCIÓ**

VALORACIÓ CONSTRUCCIONS					
ID		ADREÇA	IDENTIFICACIÓ		VALORACIÓ
Parcel·la	Edificació		CADASTRAL	REGISTRAL	
3	A	C. RIERA XICA 9	9359003CF9695N0001LO	4/ 2188	3.282,95 €
6	B	Pg. VILANOVA 110 (I)	9359008CF9695N0001KO	4/ 1231	305.522,70 €
8	C	Pg. VILANOVA 108 (D)	9359012CF9695N0001RO	4/ 10898	2.664,11 €
9	D	Pg. VILANOVA 108 (C)	9359011CF9695N0001KO	4/ 10860	2.122,38 €
12	E	Pg. VILANOVA 114 (I)	9359005CF9695N0001FO	4/ 1937	81.505,65 €
14-15	F	Pg. VILANOVA 118	9157003CF9695N0001WO	11599	92.534,45 €
18.1	G	Pg. VILANOVA 130	9057004CF9695N0001LO	2348	163.646,84 €
18.2	H			2343	
19	I	Pg. VILANOVA 134	9057005CF9695N0001TO	4/ 2883	79.621,23 €
20	J	C. JAUME FIGUERAS I DOBAL 4	9057006CF9695N0001FO	1354	18.341,12 €
22	K	Pg. VILANOVA 142	8756002CF9685N0001LT	4/ 1543	34.343,60 €
24	L	Pg. VILANOVA 158	8756007CF9685N0001KT	572	31.832,00 €
				<b>TOTAL</b>	<b>815.417,03 €</b>

### 2.2.2 Drets reals sobre immobles

L'article 22.4 del Reial Decret 7/2015, de 30 d'octubre, pel que es va aprovar el Text Refós de la Llei del Sòl, estableix que la valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, a l'efecte de la seva constitució, modificació o extinció, es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació forçosa que determinen l'apreujament i subsidiàriament, d'acord amb les normes del dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables. No obstant això, el precepte estableix que en expropiar una finca gravada amb càrregues, la corporació o organisme que l'efectuï podrà escollir entre valorar cadascun dels drets que hi concorren amb el de domini per a distribuir-lo entre els titulars de cadascun d'ells, o bé valorar l'immoble en el seu conjunt i consignar el seu import en la Caixa de Dipòsits, per tal que el Jutjat fixi i distribueixi, pel tràmit d'incidents, la proporció que correspondrà als respectius interessats.

En el cas del Projecte de Reparcel·lació, no existeixen drets reals en les finques aportades que no es puguin traslladar a les

finques de resultat que s'adjudicaran (eventualment en quota indivisa) als mateixos titulars que estaven gravats abans de la reparcel·lació.

### 2.2.3 –a: Arrendaments

*Les indemnitzacions per arrendaments de conformitat amb el que estableix el Reial Decret 7/2015 de 30 octubre, pel que es va aprovar el Text Refós de la Llei del Sòl, es fixaran d'acord amb el que preveu la Llei d'expropiació forçosa. No es tenen en compte, per disposició legal, possibles arrendaments posteriors a l'inici del procés urbanístic, ni possibles ocupacions en precari sense títol arrendatíci o altri.*

En la determinació de les indemnitzacions arrendatàries s'utilitzaran, d'acord amb allò que preveu l'article 44 de la Llei d'expropiació forçosa, les normes de la legislació d'arrendaments que sigui d'aplicació segons els tipus de contracte que es tracti i els criteris jurisprudencials.

En el present supòsit es té constància dels següents arrendaments:

D'habitatge:

i).-Passeig Vilanova 130 entre ELVIRA SERRA ROLDOS (antiga propietària, avui SITGES SUR S.L.) i DOMINGO RODRÍGUEZ FUSTE i BARBARA BRAMPTON RODRIGUEZ de 5 de juliol de 1982. La indemnització per extinció de l'arrendament s'ha establert pericialment en 106.032.-€ segons Informe de VIA ja esmentat, calculat per diferència de rendes de mercat, sens perjudici de la seva possible actualització.

Ús diferent d'habitatge

ii).-Passeig de Vilanova 120 entre Germans Fonolleda (propietaris) i GIACOMO ROGNONI de data 1 de maig 2019. És un contracte de temporada per a ús diferent del d'habitatge habitual, amb termini vençut i no prorrogable. Per tant no genera cap indemnització.

iii).-Contracte d'arrendament de TERRENY de data 1 d'abril de 2012, de Passeig de Vilanova 120, en favor de RAFAEL BERTRAN ALACIO, per termini d'un any (dotze mesos) essent l'objecte del contracte les activitats recreatives (mini-golf i cafeteria-bar). Per tant no genera cap indemnització.

### 2.2.3-b: Activitats

Consta l'existència d'una activitat de JARDINERIA i GARDEN al terreny propietat dels Srs Ventura/Casnovas, però coincidint en els mateixos la activitat i la titularitat dominical, com sigui que seran adjudicatari de finca resultant coincident amb l'aportada amb ús compatible segons el planejament, no meritirà cap determinació en ordre a indemnització per activitat; excepte pels 4 coberts i el lavabo i oficines, en la part que resulten incompatibles.

A l'expedient del Projecte d'Urbanització de tràmit simultani en curs s'hi incorpora un annex establint fases d'execució del front d'aquesta parcel·la amb el Passeig de Vilanova, que en garanteix l'accés segur, funcional i còmode de persones i vehicles durant l'execució de les obres d'urbanització. I per últim, després de l'Aprovació Inicial d'aquest instrument, es podrà valorar qualsevol element provatori que es presenti per aquest o qualsevol altre afectat, no constant fins ara

elements comparatius de gir, beneficis, plantacions, facturació, despeses, ni altre.

#### *2.2.4. Criteris de definició i valoració dels drets aportats.*

El dret dels propietaris afectats és proporcional a la superfície de les seves respectives finques que han estat incloses dins de la Unitat d'Actuació, d'acord amb el previst a l'art. 28.2 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que es va aprovar el Text Refós de la Llei de Sòl en relació amb l'article 126.1.a) del TRLUC.

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, en aplicació de l'article 132.2 del RLUC, ha de prevaler la realitat física sobre els títols.

En el cas del Projecte, els drets del propietaris sobre les finques aportades són valorats homogèniament en la proporció que la seva superfície representa a l'àmbit, i per tant no precisen altra valoració.

#### *2.2.5.- Criteris adoptats respecte a les càrregues.*

No existeixen càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, i per tant no és d'aplicació allò que determina l'article 126.1, f) del TRLUC.

Respecte a les càrregues existents en les finques aportades, que són compatibles amb el planejament que s'executa i amb l'adjudicació, es mantenen en les quotes dels aportants amb càrregues que s'adjudiquen de les finques resultants adjudicades a títol de subrogació real de les noves finques per les antigues o aportades.

D'acord amb l'article 46 del TRLUC, es cedeixen a l'Ajuntament, lliures de càrregues, els terrenys destinats a sistemes: espais lliures, equipaments i vialitat, així com el solar destinat a HPO.

#### *2.2.6.- Reallotjament*

a).- S'ha analitzat l'existència d'ocupants propietaris que resultin adjudicatariis d'aprofitament urbanístic o indemnització equivalent, inferior o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.

A aquests efectes s'ha de tenir en compte el següent càlcul:

Superfície màxima HPP (art.44 Decret 75/2014 Pla per al Dret a l'Habitatge	120 m <sup>2</sup> st útil
Coefficient m <sup>2</sup> st útil a m <sup>2</sup> st const.	1,333
<b>Sostre equivalent residencial en regim lliure sense urbanitzar</b>	<b>319,92 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Drets en Unitats d'Aprofitament equivalents</b>	<b>319,92 UAs</b>

En el nostre cas la Sra. Amorós té el seu habitatge dins de l'àmbit de gestió i els seus drets són de 163,46 UAs. Però en aquest projecte de reparcel·lació la Sra. Amorós rep el següent:

<b>Maria Dolores Amorós Rosell</b>		
<b>Valoració dret reallotjament</b>		<b>198.260,17 €</b>
<b>Valoració drets sòl + construcció</b>		<b>243.548,45 €</b>
<i>Valoració indenització construcció</i>		81.505,65 €
<i>Valoració drets sòl UAs</i>	163,46 UAs	162.042,80 €

Per tant, atès que el que l'esmentada propietària rep per compensació en la reparcel·lació és superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública, no cal contemplar cap altre dret amb caràcter complementari.

Com tampoc cal en el cas dels altres propietaris (Sra. Trilla i Sra. Amorós) amb habitatge a l'àmbit, atès que reben aprofitament i indemnitzacions per imports superiors.

b).- Respecte als Srs Brampton, que tenen un únic contracte sobre un únic habitatge situat al Passeig de Vilanova 130-132 i constitueixen una sola família, la Junta de Compensació no els pot reallotjar en Règim de Lloguer de Protecció, ja que tot el sòl destinat a HPO s'adjudica a l'Ajuntament de Sitges (i en petita mesura a ADIF), tenint en compte a més que en cas de reallotjament la indemnització per extinció d'arrendament es reduiria substancialment, ja que la diferència de rendes seria molt menor. El contracte es va signar amb el senyor Domingo Rodríguez Fusté i la seva esposa, la senyora Barbara Brampton, la qual va morir el passat mes d'agost de 2023. Les restants persones de la família empadronades a l'habitatge el mes de gener de 2023, senyors Blanca Rodríguez Brampton, Helen Rushton, i Bàrbara Sebastián Rodríguez no són arrendatàries.

#### *2.2.7.- Estat d'empadronaments.*

*S'ha procedit a la revisió de l'estat d'empadronaments facilitat per l'Ajuntament de Sitges en data 3 d'abril de 2024, el qual es resumeix en el quadre a continuació.*

*S'ha constatat que aquells casos on es generen drets queden ja recollits entre els apartats 2.2.3. a 2.2.6. anteriors.*

RESUM DE LES DADES D'EMPADRONAMENT QUE FAN REFERÈNCIA A  
L'ÀMBIT DEL PLA I SITUACIÓ DINS D'AQUEST PROJECTE DE  
REPARCEL·LACIÓ

ADREÇA	NOM	DATA ALTA	SITUACIÓ
PG. VILANOVA, Núm, 130	Blanca Elisabet Rodríguez Brampton	31/01/2023	Arrendament, Apartat 2.2.3-a, i)
	Helen Rushton		
	Domingo Rodríguez Fuste		
	Barbara Elisabet Sebastian Rodríguez		
PG. VILANOVA, Núm, 132	Domingo J Rodríguez Brampton	17/08/2023	Arrendament, Apartat 2.2.3-a, i)
PG. VILANOVA, Núm, 134, Pis BX	Luis Rognoni Cert	27/08/2012	Arrendament, Apartat 2.2.3-a, ii)
	Gemma Martinez Arques		
	Daniel Merino Martínez		
PG. VILANOVA, Núm, 108, Bloc I, Esc. C	Jamila Ben Moussa	22/10/2021	Edifici inexistent. En precari.  Empadronament posterior a l'aprovació del planejament.  No títol propietat o arrendament que justifiqui empadronament.
	Fatima Ben Moussa		
	Badr Bouzid		



<i>PG. VILANOVA, Núm, 108, Bloc E</i>	<i>Danuta Izabela Naczk</i>	<i>01/09/2023</i>	<i>Edifici inexistent. En precari.  Empadronament posterior a l'aprovació del planejament.  No títol propietat o arrendament que justifiqui empadronament.</i>
<i>PG. VILANOVA, Núm, 110, Pis BJ</i>	<i>Jose Camps Fabregat</i>	<i>01/05/1996</i>	<i>Apartat 2.2.6. a)  Juntacompensant adjudicatari d'aprofitament urbanístic.</i>
	<i>Laura Trilla Tort</i>		
<i>PG. VILANOVA, Núm, 114, Pis BJ</i>	<i>Adel Ferre Pepio</i>	<i>01/05/1996</i>	<i>Apartat 2.2.6. a)  Juntacompensant adjudicatari d'aprofitament urbanístic.</i>
	<i>M Dolors Amorós Rosell</i>		

Es té per tant també en compte el que s'estableix per l'art. 128.1 apartat a) del Reglament de la Llei d'Urbanisme; que diu:

*“ Que l'habitatge constitueix la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com **quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectui mitjançant una modificació puntual del planejament general, l'habitatge ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat o de la modificació puntual.***

*Per tant els empadronats després de la data de 31/01/2023 posterior a l'aprovació inicial de la MPPPOUM de l'àmbit del PPU 5 “La Granja II” (abril 2019), cas dels Srs. Jamila Ben Mousa, Fatima Ben Mousa, Badr Bouzid, així com Blanca Rodríguez, Domingo Rodríguez, Helen Rushton i Barbara Sebastian, tampoc tenen dret a real·lotjament, sense perjudici del que es resolgui respecte dels mateixos i de qualsevol altres possibles al·legants, sigui per la pròpia Junta o per la administració actuant abans de la aprovació definitiva, si formulen al·legacions dintre del període de informació pública*

NOM EMPADRONAT	ADREÇA	PROPIETARI	DATA ALTA	Drets reallojament	Motiu
Jamila + Fatima Ben Mousa; Badr Bouzid	PG. Vilanova núm. 01108 Bloc I Esc. C	NO	01/09/2023	NO	Data posterior a l'aprovació inicial de la MPPOUM del PPU 5 La Granja II (RLLUC art 128.1 a). No consta lloguer ni edificació
Jose Camps + Laura Trilla Sra Amoros	PG. Vilanova núm. 01110 Pis Bx	SI	01/05/1996	NO	Segons art. 219 RLLUC, propietariS amb drets d'aprofitament superior a edif. residencial lliure sense urbanitzar superior al doble de la sup. màx. establerta per l'HPP
Família Rodríguez + Rushton + Sebastian	PG. Vilanova núm. 0130	NO	17/08/2023	NO	Data posterior a l'aprovació inicial de la MPPOUM del PPU 5 La Granja II (RLLUC art 128.1 a)
Rognoni + Martinez + Merino	PG. Vilanova núm. 0134 Pis Bx	NO	27/08/2012	NO	Segons apartat 6 del contracte de lloguer Temporal. Us diferent de vivenda

### 2.2.8.- Treballs arqueològics.

Segons resulta acreditat amb detall a l'annex VI de la MMPP del planejament, entre els mesos de setembre de l'any 2003 fins al febrer del 2004 foren executats anticipadament treballs de prospecció arqueològica, pagats per la societat NOBLESA S.A. sobre terrenys aleshores propietat del Sr Comas, el que permeté deixar delimitat l'àmbit en el que encara manquen altres labors de prospecció arqueològica, en part del solar que per aquest instrument de gestió es destinarà a equipaments públics. Conseqüentment es preveu retornar a NOBLESA S.A. l'import (sense interessos) que va satisfer com a bestreta, tenint en compte a més que a tal efecte la dita societat ha renunciat al dret de superfície que titularitzava, per facilitar la gestió reparcel·latòria.

Segons l'informe de 21 d'octubre de 2019 del Departament de Cultura de la Generalitat, i les determinacions de la MMPP els rebaixos i moviments de terres que es realitzin a Ponent del Carrer Jaume Figueras i Dobal s'hauran de realitzar sota control arqueològic per documentar restes que puguin ser afectades. I el projecte d'edificació de l'equipament públic s'haurà de sotmetre a informe de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

### 2.3.- CRITERIS DE FORMACIÓ DE FINQUES RESULTANTS I VALORACIÓ DE LES SUPERFÍCIES ADJUDICADES

És d'aplicació allò disposat en els articles 37 i 1261.b del TRLUC, en l'article 28 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que es

va aprovar el Text Refós de la Llei de Sòl, i segons estableix en cada cas el planejament vigent, tenint en compte les circumstàncies pertinents:

Sòl expressat amb metres quadrats.

Possible ocupació de l'edificació segons paràmetres del pla.

Situació.

Característiques de les edificacions permeses.

Usos detallats.

Coeficients per proporció esponjament ( $m^2$  edificable/ $m^2$  lliure). No se n'apliquen.

L'ordenació de les parcel·les resultants s'ha treballat tenint en compte els paràmetres urbanístics fixats pel planejament vigent, així com els condicionants físics de l'àmbit i les obres d'urbanització a executar. Les finques resultants han d'estar definides atenent als criteris d'adjudicació de les finques resultants recollits en l'article 126 del TRLUC, desplegat en l'article 139 del RLUC, tenint en compte el següent:

- a. El dret dels propietaris és proporcional a la superfície de sòl de llurs finques incloses al PA
- b. En el projecte de reparcel·lació s'adjudica aprofitament urbanístic a tots els propietaris del sector.
- c. Existeixen excessos/defectes d'adjudicació per arrodonir a unitats d'habitatge les adjudicacions d'habitatge de renda lliure, de manera que en tots els cassos quan corresponia una fracció d'habitatge inferior a 0,5 s'adjudica per defecte, i per sobre de 0,5 per excés.
- d. Tota superfície inclosa en l'àmbit de la Unitat reparcel·lada, sigui o no sigui edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el Projecte de reparcel·lació o bé de confirmació de titularitat, en mèrits del previst a l'article 138.1 del RLUC .

En compliment d'allò disposat per l'article 126.1 del TRLUC i 138 del RLUC, únicament tenen dret a l'adjudicació de finques en propietat de les finques resultants amb aprofitament lucratiu, els propietaris de finques de la unitat reparcel·lable.

Per a l'adjudicació de finques s'han seguit els criteris establerts en els articles 126, 130.4 del TRLUC.

D'acord amb l'article 126.1.c) del TRLUC, en el Projecte de reparcel·lació s'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars, si bé donada la normativa de l'àmbit i la condició de solar resultant únic per illa, això és impossible d'assolir-se, sobretot per aconseguir no fraccionar, i al contrari agrupar, els drets dels propietaris amb més d'una finca d'aportació. No obstant, i respectant les majors agrupacions de coeficients possibles, sí que es pot preveure l'adjudicació en edificis o porteries concretes resultants de subdivisió i constitució de complex immobiliari ab initio, el que s'utilitza per

col·locar als agrupats o no en llocs de similars característiques d'ubicació en relació amb la de la seva aportació.

Les indemnitzacions en metàl·lic queden en el seu cas detallades segons resulta del CLP a l'annex adjunt. En el present supòsit, s'han adjudicat en proindivís les finques resultants on s'ubica el residencial lliure, donada la determinació del planejament que estableix que:

*“Cada illa constituirà una única finca que podrà ser dividida horitzontalment a través de l'instrument de gestió corresponent, formant una propietat horitzontal complexa a l'empara de l'art. 553-48 del Codi Civil de Catalunya o conjunt immobiliari, format inicialment per tantes entitats com edificis o porteries independents es puguin construir (i per tant integrant tals entitats inicials el dret de edificar el sol i subsòl, i consumint l'aprofitament assignat a tal entitat), que a la seva vegada podran ser subdividides horitzontalment de forma autònoma per els titulars adjudicataris de les entitats inicialment resultants, sense alterar els elements comuns i coeficients de la propietat horitzontal complexa.”*

#### Cessions obligatòries

La transmissió al municipi dels terrenys de cessió que es determinen a l'article 44.1.b) del TRLUC de i 42, b) del RLUC, serà obligatòria i gratuïta.

Les finques destinades pel planejament a domini i ús públic s'han adjudicat com a finques independents segons l'ús previst al POUM.

## **2.4.-COMPTE DE LIQUIDACIÓ.**

La justa distribució de beneficis i càrregues es materialitza amb l'adjudicació de les parcel·les resultants i es plasma en el compte de liquidació que determina quines són les quotes d'urbanització corresponents a cada propietari, calculades en funció de l'aprofitament urbanístic de les finques adjudicades. La liquidació definitiva tindrà lloc quan finalitzi la urbanització de la unitat reparcel·lable, en mèrits del que disposa l'article 163 del RLUC i, mentrestant, es considerarà com a “compte de liquidació provisional”, a l'empara del previst a l'article 149.2 del RLUC.

L'article 120 del TRLUC i l'article 127.1 del RLU, determinen quines són les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris. Per aquest motiu no incorpora conceptes derivats de Conveni.

Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada interessat quedaran compensades quan siguin de diferent signe, sent exigibles únicament els saldos compensats resultants, en virtut del que disposen els articles 126.1.e) del TRLUC i 149.3 del RLUC.

Tal i com estableix l'article 154 del RLUC, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació s'especificarà la responsabilitat que correspongui a cada finca resultant per raó del saldo de la liquidació definitiva, figurant l'import que correspongui a cadascuna en el saldo de liquidació provisional de la reparcel·lació i la

quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva.

L'article 159 de la mateixa norma possibilita la concentració de responsabilitat a què estiguessin subjectes determinades finques en altres finques resultants del projecte, sempre que les condicions que possibilitin la concentració estiguin previstes en el projecte o, en defecte d'aquesta previsió, la finca sobre la qual es pretengui la concentració estigui valorada en quantia suficient per suportar la seva pròpia responsabilitat i la de la finca alliberada, i que consenteixin en la concentració tots els seus titulars, tant del domini com d'altres drets i càrregues.

També es preveu la possibilitat que en el projecte de reparcel·lació es pugui establir que l'afecció del compte de liquidació no produeixi efectes respecte creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització d'obres d'urbanització o edificació, sempre que, en aquest últim cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la seva totalitat, en mèrits del previst a l'article 160 del RLUC.

#### *2.4.1.- Despeses d'urbanització*

Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen:

- 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 règim de sòl i de valoracions.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, que en aquest cas no es preveuen.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- h) Els costos per les actuacions arqueològiques realitzades i per realitzar

#### *2.4.2.- Compte de liquidació provisional (CLP) i definitiu (CLD)*

Les despeses d'urbanització i de planejament i gestió es distribueixen entre els adjudicataris de les finques que tenen edificabilitat pendent

d'executar, en proporció al valor de les seves finques resultants, tenint en compte el que disposa l'article 120.5 del TRLUC.

El compte de liquidació provisional inclou els imports de les despeses desglosant amb i/o sense IVA. Després de la Aprovació Inicial, si fos el cas que ja estigués aprovat definitivament el Projecte d'Urbanització, es modificaria el present instrument reparcel·ladori, incorporant el que resultés del Projecte d'Urbanització en aquesta CLP; i de igual manera per raó d'aquelles indemnitzacions o altres conceptes que s'estimessin procedents en funció del període d'informació pública, sigui per resolució de la pròpia Junta o per prescripció de l'Administració Actuant.

Per disposició del previst a l'article 162 del RLUC, el compte de liquidació definitiva regularitzarà el compte de liquidació provisional amb la incorporació de les diferències entre les despeses estimades i les reals pels conceptes imputables als propietaris de la unitat reparcel·lable.

Els errors i omissions que s'adverteixen en el compte de liquidació provisional, així com les rectificacions que s'estimin procedents, es tindran en compte en la liquidació definitiva, però no suspendran l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats en el projecte, en mèrits del que disposa l'article 149.2 del RLUC.

#### *2.4.3- Quantificació de l'aprofitament de l'àmbit*

Prèviament a la definició de l'aprofitament urbanístic que correspon a cada propietari, és necessari quantificar la totalitat d'aquest concepte situat en el sector, en funció de les determinacions fixades pel planejament.

Conforme a la finalitat de la valoració és aplicable el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre de 2011, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl. Aquest Reglament, que desenvolupa el text refós de la Llei de Sòl estatal en quant a "la valoració immobiliària", recull els mètodes i tècniques de valoració a aplicar en els supòsits contemplats a l'article 21.1 del Text Refós de la Llei de Sòl, tot això sense perjudici del que puguin establir altres legislacions especials i les seves normes de desenvolupament.

L'art. 34 del text refós de la Llei de Sòl i de Rehabilitació Urbana, 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, determina que per a la valoració del sòl urbanitzat no edificat serà aplicable l'art.22, apartats 1 i 2, els quals diuen 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<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.  
 VRS<sub>i</sub> = 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:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

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

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

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

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

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

*calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

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

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

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, aquest valor en última instància es basa en un estudi de mercat estadísticament significatiu.

Però més endavant, l'art. 27 diu 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'art.27 per a la valoració de les finques resultants tenim 2 possibilitats: mitjançant el sistema del valor residual (establert en l'art. 22 del mateix reglament), o el que acordin i subscriguin la totalitat dels propietaris.

En aplicació de l'art. 22 del Reglament de Valoracions al quadre següent es mostra el càlcul dels valors de repercussió del sòl urbanitzat per a cada ús considerat.

## **Valors de Venda**

Excepte els valors de venda de l'habitatge de protecció pública, la resta dels valors dels diferents usos s'han extret de l'informe i posterior actualització sobre l'obtenció dels valors de mercat en venda dels usos privatis



urbanístics previstos a l'àmbit repa·l·ladori del Polígon d'Actuació Urbanístic del PPU5 "La Granja II" de Sitges (veure ANNEXES)

Respecte als valors de l'habitatge de protecció oficial, el valor de venda per metre quadrat de sostre construït s'ha obtingut a partir dels valors de venda màxims establerts per la Generalitat de Catalunya per a l'habitatge protegit i de preu concertat a la zona A i A2, respectivament, i a data de la redacció del present document de repa·l·lació, segons el càlcul següent:

Preus màxims de venda (m<sup>2</sup>/st útil): **(Sitges: ZONA A i A2)**

**HPO = 2.385,63 €/m<sup>2</sup>stu**

**HPC = 3.001,68 €/m<sup>2</sup>stu**

I considerant un 25% com a coeficient que engloba el pas d'útil a construït incloent la part proporcional d'elements comuns, obtenim:

Preus màxims de venda (m<sup>2</sup>/st const.): **(Sitges: ZONA A i A2)**

*0,75 Coeficient conversió m<sup>2</sup> útils a m<sup>2</sup> construïts (inclou elements comuns)*

**HPO = 1.789,00 €/m<sup>2</sup>stc**

**HPC = 2.251,00 €/m<sup>2</sup>stc**

### **Costos de construcció.**

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquests dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del tercer trimestre de 2021.

En funció del tipus de construcció i ús i de les seves característiques i sistemes constructius; de totes les tipologies determinades a la revista BEC, s'han escollit les següents:

- Casa de renda normal entre mitgeres per a l'habitatge de renda lliure, al qual se li ha afegit un cost de 30 €/m<sup>2</sup>st per a la urbanització de les zones comunes de l'illa.
- Habitatge plurifamiliar aïllat de renda social B+4 plantes per a l'habitatge de protecció pública de preu concertat, al qual se li ha afegit un cost de 15 €/m<sup>2</sup>st per a la urbanització de les zones comunes de l'illa.
- Habitatge plurifamiliar aïllat de renda social B+2 plantes per a l'habitatge de protecció pública de règim general, al qual se li ha afegit un cost de 15 €/m<sup>2</sup>st per a la urbanització de les zones comunes de l'illa.
- En el cas dels locals comercials en planta baixa, s'ha considerat el cos promig dels dos tipus de naus del BEC, atès que el nivell d'acabat dels locals comercials seria en "brut".

### Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic.

En aplicació de l'art. 22 del Reglament de Valoracions el següent quadre apareix el càlcul dels valors de repercussió del sòl urbanitzat per a l'ús considerat:

		Comercial	Hoteler	HRLL	HPC	HPO
<b>Valor de mercat de l'immoble</b>	Vv	2.693,12 €/m <sup>2</sup> st	2.323,61 €/m <sup>2</sup> st	3.823,28 €/m <sup>2</sup> st	2.251,00 €/m <sup>2</sup> st	1.789,00 €/m <sup>2</sup> st
<b>Coefficient de ponderació</b>	K	1,40	1,40	1,40	1,40	1,25
<b>Valor de la construcció</b>	Vc=∑C	611,55 €/m <sup>2</sup> st	1.381,22 €/m <sup>2</sup> st	1.415,79 €/m <sup>2</sup> st	1.071,65 €/m <sup>2</sup> st	1.049,47 €/m <sup>2</sup> st
1 PEC Construcció *	C1	530,63 €/m <sup>2</sup> st**	1.198,45 €/m <sup>2</sup> st	1.228,45 €/m <sup>2</sup> st	934,72 €/m <sup>2</sup> st	915,36 €/m <sup>2</sup> st
PEC edificació		530,63 €/m <sup>2</sup> st**	1.198,45 €/m <sup>2</sup> st	1.198,45 €/m <sup>2</sup> st	919,72 €/m <sup>2</sup> st	900,36 €/m <sup>2</sup> st
PEC espais comuns				30,00 €/m <sup>2</sup> st	15,00 €/m <sup>2</sup> st	15,00 €/m <sup>2</sup> st
2 Seguretat i salut	2,00% PEC C2	10,61 €/m <sup>2</sup> st	23,97 €/m <sup>2</sup> st	24,57 €/m <sup>2</sup> st	18,69 €/m <sup>2</sup> st	18,31 €/m <sup>2</sup> st
3 Honoraris tècnics i permisos	10,65% PEC 11,25% PEC C3	59,70 €/m <sup>2</sup> st	134,83 €/m <sup>2</sup> st	138,20 €/m <sup>2</sup> st	99,55 €/m <sup>2</sup> st	97,49 €/m <sup>2</sup> st
4 Assegurança decennal	2,00% PEC C4	10,61 €/m <sup>2</sup> st	23,97 €/m <sup>2</sup> st	24,57 €/m <sup>2</sup> st	18,69 €/m <sup>2</sup> st	18,31 €/m <sup>2</sup> st
<b>Valor repercussió sòl urbanitzat</b>	VRS	1.312,11 €/m <sup>2</sup> st	278,50 €/m <sup>2</sup> st	1.315,12 €/m <sup>2</sup> st	536,21 €/m <sup>2</sup> st	381,73 €/m <sup>2</sup> st

\* Cost segons BEC 3 Tr 2021

\*\* Cost promig 2 tipus naus

\*\*\* Art 48 Decret 75-2014 Pla pel Dret a l'Habitatge

17,86% \*\*\*

16,00% \*\*\*

Pel que fa al "coeficient de ponderació K", en aplicació de l'article 22.2 del Reglament de Valoracions, en el cas de l'habitatge de protecció oficial de règim general, s'ha considerat 1,25 en comptes de l'1,4; atès que es tracta d'habitatges subjectes a un règim de protecció amb valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat de renda lliure.

Per tant, el valors de repercussió del sòl urbanitzat corresponent a cada ús considerat és:

- Comercial: 1.312,11 €/m<sup>2</sup>st
- Hoteler: 278,50 €/m<sup>2</sup>st
- Habitatge renda lliure: 1.315,12 €/m<sup>2</sup>st
- Habitatge protecció oficial: 536,21 €/m<sup>2</sup>st
- Habitatge preu concertat: 381,73 €/m<sup>2</sup>st

Pel que fa al valor residual del sòl sense urbanitzar, el punt 3 del mateix article 22 del reglament de valoracions, diu:

*"3.- En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad*

prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

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

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

		Comercial	Hoteler	HRLL	HPC	HPO	
<b>Coefficient d'homogeneïtzació</b>	Ch	0,998	0,212	1,000	0,408	0,290	
<b>SOSTRE</b>	St	400,00 m <sup>2</sup> st	6.619,00 m <sup>2</sup> st	19.653,20 m <sup>2</sup> st	2.807,60 m <sup>2</sup> st	5.615,20 m <sup>2</sup> st	35.095,00 m <sup>2</sup> st
<b>UAs</b>	UAs	399,20 UAs	1.403,23 UAs	19.653,20 UAs	1.145,50 UAs	1.628,41 UAs	24.229,54 UAs
<b>Valor</b>	€	524.844,00 €	1.843.391,50 €	25.846.316,38 €	1.505.463,20 €	2.143.490,30 €	31.863.505,38 €
<b>%</b>	%	1,647%	5,785%	81,116%	4,725%	6,727%	100,000%
<b>Cost Urbanització</b>	€	107.760,75 €	378.503,90 €	5.307.298,60 €	309.149,69 €	440.137,55 €	6.542.850,49 €

<b>Vrs</b>	<b>Valor de repercussió (sòl urbanitzat)</b>		<b>1.312,11 €/m²st</b>	<b>278,50 €/m²st</b>	<b>1.315,12 €/m²st</b>	<b>536,21 €/m²st</b>	<b>381,73 €/m²st</b>	
Uas	Total Unitats Aprofitament (- 10% cessió)	10,00%	359,28 UA	1.262,91 UA	17.687,88 UA	1.030,95 UA	1.465,57 UA	<b>21.806,59 UAs</b>
St	Total sostre lucratiu (- 10% cessió)	10,00%	360,00 m²st	5.957,10 m²st	17.687,88 m²st	2.526,84 m²st	5.053,68 m²st	<b>31.585,50 m²st</b>
<b>VS</b>	<b>Valor sòl urbanitzat no edificat (- 10% cessió)</b>	10,00%	<b>472.359,60 €</b>	<b>1.659.052,35 €</b>	<b>23.261.684,74 €</b>	<b>1.354.916,88 €</b>	<b>1.929.141,27 €</b>	<b>28.677.154,84 €</b>
<b>VSo</b>	<b>Valor sòl descomptades les càrregues</b>		<b>VS - G (1+TLR+PR)</b>					
<b>VS</b>	Valor del sòl urbanitzat no edificat		472.359,60 €	1.659.052,35 €	23.261.684,74 €	1.354.916,88 €	1.929.141,27 €	
<b>G</b>	Costos d'urbanització i altres càrregues		107.760,75 €	378.503,90 €	5.307.298,60 €	309.149,69 €	440.137,55 €	
<b>TLR</b>	Taxa lliure de Risc*		-0,341%	-0,341%	-0,341%	-0,341%	-0,341%	
<b>PR</b>	Prima de Risc		12,00%	11,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
<b>VSo</b>	<b>Valor del sòl descomptades les càrregues pendents</b>		<b>352.035,02 €</b>	<b>1.240.203,72 €</b>	<b>17.547.900,14 €</b>	<b>1.022.089,42 €</b>	<b>1.455.293,59 €</b>	<b>21.617.521,89 €</b>

**Vrsnu Valor de repercussió (sòl no urbanitzat)**

**991,33 €/UA**

\* Tipus mercat secundari deute públic termini 2-6 anys (BOE 3 de novembre de 2021)

A l'anterior quadre apareix el càlcul del valors residual del sòl sense urbanitzar per a la unitat d'aprofitament, sent aquest valor de **991,33 €/UA**.

D'altra banda i d'acord amb l'article 36 del referit Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 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.

Atès que l'àmbit d'actuació urbanística comprèn una única zona d'ús residencial plurifamiliar sense diferències que puguin generar modificacions de valor en funció de la seva situació, etc., obtindrem un únic coeficient d'homogeneïtzació, doncs no hi ha diferències de valor.

## 2.5.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS:

Les finques resultants s'han valorat segons el següent quadre:

Parcel·les RESULTANTS (zones)								
PARCEL·LA ZONES	CLAU	SUPERFÍCIE	Nº HAB.	SOSTRE	VALOR UAs	VALOR SÒL urbanitzat €	VALOR % total	VALOR % parcial
<b>TOTAL</b>		<b>27.255,48 m²s</b>	<b>216 Hab.</b>	<b>35.095,00 m²st</b>	<b>24.229,54 UAs</b>	<b>31.863.505,38 €</b>	<b>100,000%</b>	
<b>1</b>	<b>15g HP</b>	<b>5.541,93 m²s</b>	<b>75 Hab.</b>	<b>8.422,80 m²st</b>	<b>2.773,91 UAs</b>	<b>3.648.953,50 €</b>	<b>11,449%</b>	<b>100,000%</b>
A	15g HPO		25 Hab.	2.845,00 m²st	825,05 UAs	1.086.021,85 €	3,405%	29,743%
B	15g HPO		25 Hab.	2.770,20 m²st	803,36 UAs	1.057.468,45 €	3,316%	28,961%
C	15g HPC		17 Hab.	1.944,00 m²st	793,15 UAs	1.042.392,24 €	3,273%	28,593%
D	15g HPC		8 Hab.	863,60 m²st	352,35 UAs	463.070,96 €	1,455%	12,703%
<b>2</b>	<b>15g</b>	<b>6.249,40 m²s</b>	<b>65 Hab.</b>	<b>9.037,40 m²st</b>	<b>9.037,40 UAs</b>	<b>11.885.265,48 €</b>	<b>37,299%</b>	<b>100,000%</b>
E	15g		18 Hab.	2.368,40 m²st	2.368,40 UAs	3.114.771,54 €	9,775%	26,207%
F.1	15g		8 Hab.	1.122,14 m²st	1.122,14 UAs	1.475.793,41 €	4,631%	12,417%
F.2	15g		8 Hab.	1.122,13 m²st	1.122,13 UAs	1.475.793,41 €	4,631%	12,417%
F.3	15g		8 Hab.	1.122,13 m²st	1.122,13 UAs	1.475.793,41 €	4,631%	12,417%
G	15g		15 Hab.	2.155,90 m²st	2.155,90 UAs	2.835.230,08 €	8,898%	23,855%
H	15g		8 Hab.	1.146,70 m²st	1.146,70 UAs	1.507.883,63 €	4,733%	12,687%
<b>3</b>	<b>15g</b>	<b>8.546,26 m²s</b>	<b>76 Hab.</b>	<b>10.615,80 m²st</b>	<b>10.615,80 UAs</b>	<b>13.961.050,90 €</b>	<b>43,813%</b>	<b>100,000%</b>
I.1	15g		8 Hab.	1.116,00 m²st	1.116,00 UAs	1.467.725,28 €	4,606%	10,513%
I.2	15g		8 Hab.	1.116,00 m²st	1.116,00 UAs	1.467.725,28 €	4,606%	10,513%
I.3	15g		8 Hab.	1.116,00 m²st	1.116,00 UAs	1.467.725,28 €	4,606%	10,513%
J	15g		30 Hab.	4.158,40 m²st	4.158,40 UAs	5.468.822,86 €	17,163%	39,172%
K	15g		22 Hab.	3.109,40 m²st	3.109,40 UAs	4.089.052,20 €	12,832%	29,289%
<b>4</b>	<b>20g</b>	<b>1.529,45 m²s</b>		<b>400,00 m²st</b>	<b>399,20 UAs</b>	<b>524.844,00 €</b>	<b>1,648%</b>	
<b>5</b>	<b>13g</b>	<b>5.388,44 m²s</b>		<b>6.619,00 m²st</b>	<b>1.403,23 UAs</b>	<b>1.843.391,50 €</b>	<b>5,791%</b>	

## 2.6. Càlcul de la cessió de l'aprofitament urbanístic a l'Administració.

D'acord amb l'art. 20 de les normes urbanístiques del document de Modificació Puntual del POUM de Sitges a l'àmbit del PPU 5 "La Gramja II" els propietaris han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. I per tant, els propietaris tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

D'acord amb el que estableixen els articles 46 TRLU i l'article 142 RU, correspon al Projecte de reparcel·lació establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'ha de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració actuant.

En aplicació del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, a l'apartat anterior s'ha calculat el valor residual del sòl per a cada ús i posteriorment s'han valorat les finques resultants. De tot això ha resultat un valor total del polígon de 24.229,54 UAs, la qual cosa implica que el valor de la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament ha de ser de 2.422,95 UAs.

D'altra banda, d'acord amb l'art. 46 de la Llei d'Urbanisme, la cessió del sòl corresponent al 10% es realitza en la parcel·la destinada a habitatge de protecció pública i que té un valor de 2.773,91 UAs. En aquest sentit com no és possible individualitzar aquesta cessió en cap parcel·la sense incórrer en una adjudicació que sobrepassi el 15% dels drets, tenint en compte que per prescripció de la Generalitat de Catalunya cada mançana es finca única però susceptible de divisió horitzontal formant complexe immobiliari, per tant, es proposa adjudicar aquesta cessió en indivís sobre la finca única (solar 1 resultant), però ja configurant la propietat horitzontal complexa de la total illa, que té els gàlils dels edificis a contruir determinats per el planejament, i per tant determinant-se que la propietat dels edificis A, B i C correspondrà en exclusiva a L'Excm. Ajuntament de Sitges, lliure de Carregues.

Tenint en compte que el valor de la parcel·la resultant destinada a habitatge protecció pública té un valor de 2.773,91 UAs, i la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament total és de 2.422,95 UAs; s'adjudica a l'Ajuntament el 87,297% d'aquesta parcel·la, concretat en els edificis esmentats que suposen 2.421,56 UA's, i que es complementen en 1.827,95 € que es reflecteixen en la CLP.

Aquesta adjudicació de la cessió de l'aprofitament urbanístic a favor de l'administració actuant és possible a l'empara de l' article 43.4 del Reglament del TRLLU.

En resum, l'adjudicació corresponent al 10% de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Sitges es concreta de la forma següent:

- El **9,994%** en els **edificis A, B i C de la finca resultant 1** amb un total de **7.559,20 m<sup>2</sup>de sostre i 67 habitatges**, distribuïts en: 2.845,00 m<sup>2</sup>st i 25 habitatges de protecció oficial en l'edifici A, 2.770,20 m<sup>2</sup>st i 25 habitatges de protecció oficial en l'edifici B i, 1.944,00 m<sup>2</sup>st i 17 habitatges de protecció oficial de preu concertat en l'edifici C,
- I el **0,006%** restant se substitueix pel seu **valor econòmic en 1.827,95€**.

## **2.7 RELACIÓ ENTRE HABITATGES I SOSTRE**

El planejament estableix 3 unitats de zona destinades a habitatge que cadascuna d'elles constitueix la parcel·la mínima. Per a cada unitat de zona igualment el planejament estableix el sostre i el nombre d'habitatges així com la seva distribució en les diferents edificacions o blocs (veure quadre de parcel·les resultants).

Amb l'objectiu d'establir unes adjudicacions d'aprofitament equivalents, es tracta d'adjudicar en la mesura que sigui possible una ràtio de sostre per unitat d'habitatge el més pròxim possible a la mitjana de la unitat de zona. Concretament en els quadres següents s'exposen el sostre mitjà per a cada adjudicatari en cada unitat de zona:

<b>PARCEL·LA: 1</b>		
<b>Adjudicatari</b>	<b>Promig sostre per habitatge</b>	<b>% respecte Promig</b>
<b>Total parcel·la</b>	<b>112,30 m<sup>2</sup>st/Hab.</b>	
<b>Ajuntament de Sitges</b>	112,82 m <sup>2</sup> st/Hab.	0,463%
<b>Adif</b>	105,79 m <sup>2</sup> st/Hab.	<b>-5,797%</b>
<b>Junta de Compensació</b>	110,11 m <sup>2</sup> st/Hab.	-1,950%

En el cas de la parcel·la 1 l'adjudicació a l'ADIF és la que té una major diferència respecte a la mitjana d'uns 6 m<sup>2</sup> de sostre menys per unitat d'habitatge, que suposa un 5,797% de diferència. Però qualsevol altra adjudicació d'un número major o menor d'habitatges suposaria un diferència encara major.

<b>PARCEL·LA: 2</b>		
<b>Adjudicatari</b>	<b>Promig sostre per habitatge</b>	<b>% respecte Promig</b>
<b>Total parcel·la</b>	<b>139,04 m<sup>2</sup>st/Hab.</b>	
<b>Sra. Torrent Clavero</b>	140,27 m <sup>2</sup> st/Hab.	0,885%
<b>Neron Inv. slu + Thot Advice sl</b>	140,26 m <sup>2</sup> st/Hab.	0,877%
<b>FAMILIA López Ojuel</b>	140,27 m <sup>2</sup> st/Hab.	0,885%
<b>Miguel i Teresa Blanch Roig</b>	140,27 m <sup>2</sup> st/Hab.	0,885%
<b>Maria Dolores Amorós Rosell</b>	140,27 m <sup>2</sup> st/Hab.	0,885%
<b>Const. y Prom. Cantarero SA</b>	140,27 m <sup>2</sup> st/Hab.	0,885%
<b>Família Fonolleda Prats</b>	140,27 m <sup>2</sup> st/Hab.	0,885%
<b>Sit quatre SL</b>	137,97 m <sup>2</sup> st/Hab.	-0,770%
<b>Sitgesvall SL + Família Butí</b>	137,97 m <sup>2</sup> st/Hab.	-0,770%
<b>Família Ribó</b>	143,34 m <sup>2</sup> st/Hab.	<b>3,093%</b>
<b>Ekipa SL.</b>	136,74 m <sup>2</sup> st/Hab.	-1,654%
<b>Rosa Casanova</b>	140,27 m <sup>2</sup> st/Hab.	0,885%

En el cas de la parcel·la 2 l'adjudicació que té una major diferència respecte a la mitjana és d'uns 4 m<sup>2</sup> de sostre més per unitat d'habitatge sobre una mitjana de 139 m<sup>2</sup> de sostre per habitatge, que suposa un 3,093%.

PARCEL·LA: <b>3</b>		
Adjudicatari	Promig sostre per habitatge	% respecte Promig
<b>Total parcel·la</b>	<b>139,68 m²st/Hab.</b>	
<b>Sitges Sur SL</b>	139,72 m²st/Hab.	0,029%
<b>Aldimor 99 SL</b>	139,50 m²st/Hab.	-0,129%
<b>Laura Trilla Tort</b>	139,50 m²st/Hab.	-0,129%

Finalment en el cas de la parcel·la 3 a l'adjudicació és no hi ha diferències el ràtio de sostre per habitatge és gairebé exactament el mateix.

### **TERCERA.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS**

Com s'ha indicat el planejament determina que cada illa constituïria una única finca que podrà ser dividida horitzontalment a través de l'instrument de gestió corresponent, formant una propietat horitzontal complexa a l'empara de l'art. 553-48 del Codi Civil de Catalunya o conjunt immobiliari, format inicialment per tantes entitats com edificis o porteries independents es puguin construir (i per tant integrant tals entitats inicials el dret d'edificar el sòl i subsòl, i consumint l'aprofitament assignat a tal entitat), que a la seva vegada podran ser subdividides horitzontalment de forma autònoma pels titulars adjudicatariis de les entitats inicialment resultants, sense alterar els elements comuns i coeficients de la propietat horitzontal complexa.

Igualment, es constituirà amb caràcter perpetu una servitud de pas al subsòl de cadascun dels edificis o porteries per tal de possibilitar l'accés als aparcaments des d'una entrada comuna. Les cotes, dimensions i posició exacta de la servitud es precisaran en el projecte constructiu incorporat a la llicència d'obres que contempli l'edificació en subsòl i/o en Operació Jurídica Complementària. La servitud s'inscriurà al Registre de la Propietat mitjançant la declaració d'obra nova dels edificis. El propietari que iniciï la construcció de la primera edificació i subsòl tindrà dret a ser rescabalat de les despeses incorregudes en els elements comuns tant al sòl com al subsòl.

El projecte que defineixi les característiques i el cost de les zones comunitàries de la parcel·la, així com l'ocupació permesa per patis privats dels habitatges de planta baixa a cada edifici i el projecte a realitzar al subsòl per a aparcaments/trasters (de cada edifici o del conjunt) s'acordaran per votació entre tots els adjudicatariis de la parcel·la, essent



vàlid per a la presa de decisions el criteri de majoria simple de coeficients de propietat.

**a).- RELACIÓ SOLARS RESULTANTS (privats)**

**1.- SOLAR** de forma irregular, destinat a habitatge protegit (CLAU 15gHP), de superfície 5.541,93 m<sup>2</sup> i 8.422,80 m<sup>2</sup> de sostre també identificat com a **Illà 1**, en el que s'hi poden edificar quatre edificis, respectivament de superfícies sobre rasant de:

- Edifici "A"(HPO) de 2.845m<sup>2</sup> de sostre (corresponent a 25 habitatges de protecció oficial distribuïts en PB + 3, situat al Nord-oest del Solar), amb un coeficient de participació del 29,743 % en el complex Immobiliari que es constituirà, i una valoració de 825,05 UAs.

*Titular Adjudicatari: 100% a l'Ajuntament de Sitges (en concepte de la cessió del 10% d'aprofitament).*

*Càrregues: Lliure de càrregues.*

- Edifici "B" (HPO), de 2.770,20m<sup>2</sup>de sostre (corresponent a 25 habitatges de protecció oficial distribuïts en PB + 3, situat al Est del Solar), amb un coeficient de participació del 28,961% en el complex Immobiliari que es constituirà, i una valoració de 803,36 UAs.

*Titular Adjudicatari: 100% a l'Ajuntament de Sitges (en concepte de la cessió del 10% d'aprofitament).*

*Càrregues: Lliure de càrregues.*

- Edifici "C" (HPC) de 1.944 m<sup>2</sup> de sostre (corresponent a 17 habitatges de protecció oficial de preu concertat distribuïts en PB + 2, situat al Sud-oest del Solar), amb un coeficient de participació del 28,593 % en el complex Immobiliari que es constituirà, i una valoració de 793,15 UAs.

*Titular Adjudicatari: 100% a l'Ajuntament de Sitges (en concepte de la cessió del 10% d'aprofitament).*

*Càrregues: Lliure de càrregues.*

- Edifici "D", de 863,60 m de sostre (corresponent a 8 habitatges de protecció oficial de preu concertat distribuïts en PB + 2, situat al Sud-est del Solar), amb un coeficient de participació del 12,703 % en el complex Immobiliari que es constituirà, i una valoració de 352,35 UAs.

*Titular Adjudicatari:*

*ADIF 49%. Corresponent a 423,16 m<sup>2</sup> de sostre i 4 habitatges de HPC per valor de 172,65 UAs.*

*Junta de Compensació 51%. Corresponent a 440,44 m<sup>2</sup> de sostre i 4 habitatges de HPC per valor de 179,70 UAs.*

*Càrregues:*

*ADIF: Li correspon un 0,792% del CLP, que provisionalment equival a 45.602,97-€.*

*Junta de Compensació: Li correspon un 0,824% del CLP, que provisionalment equival a 53.061,49-€.*

QUE LINDA: PEL SUD-EST AMB Passeig de Vilanova; pel Nord-est amb zona verda, per l'Est amb passatge de vianants, prolongació del carrer Josep Joan Llovera.; i per l'Oest amb passatge de nova creació que el separa de la illa hotelera.

Es indivisible com a cosa comú per raó del seu destí urbanísticament fixat de propietat horitzontal complexa als efectes del art. 553.48 del Llibre Vè del Codi Civil de Catalunya. No obstant es susceptible de ser dividit horitzontalment en subentitats corresponents a cada un del edificis (o porteries/), i cada una d'aquestes, a la seva vegada a ser subdividides horitzontalment en tantes entitats com locals i vivendes resultin de la Llicència d'obra de cada edifici, que es podrà tramitar independentment, formant un complex immobiliari per a tot el solar.

Els adjudicatariis dels sols dels edificis que constituiran respectivament les subcomunitats podran edificar el vol i el subsol.

Cada un dels edificis independents s'ubicaran i tindran el dret d'usar privativament i de desfruitar de forma permanent de la zona enjardinada particular que es determini per majoria dels adjudicatariis o per operació Jurídica Complementària, i podran atribuir privativament el us de parts de la dita zona a algunes entitats resultants de la subdivisió. En conseqüència podran els respectius propietariis adjudicatariis de cada un dels edificis que constituiran les futures subcomunitats atorgar la obra nova i divisió horitzontal per sí soles, establir els seus Estatuts i/o reglament, i anomenar els respectius Presidentis i Secretari.

La resta de solar no atribuït privativament, així com la piscina comú dels tres edificis que en la dita resta de solar es construirà seran elements comuns del complexe immobiliari, així com la tanca perimetral del solar

Respecte a la piscina comú, tots els edificis suportaran el costos de construcció en proporció als respectius coeficients.

En cas de que un titular de qualsevol dels drets de vol anticipes i comences la construcció de un del edificis abans que la resta, el promotor tindrà/podrà construir la piscina i enjardinar la zona comú, queden obligats els restant a garantir la seva part dels esmentats costos amb aval exigible a primer requeriment, o altre tipus de garantia.

A tal efecte, els propietariis dels edificis satisfaran en proporció al seu sostre teòric, tots els conceptes que tinguin relació amb la construcció y acabament de la zona enjardinada amb la piscina, amb els corresponents projectes, llicències i permisos que seran satisfets dins dels següents 45 dies naturals a comptar des de la finalització de tals obres de enjardinament i piscina i contra la presentació per el titular que hagi pres

la iniciativa de les obres, de la corresponent factura. Altres despeses relacionades amb el us, conservació i manteniment seran satisfetes en la forma i terminis en que s'estableixi als estatuts de la comunitat funcional, sempre en proporció al sostre teòric de cada un dels edificis.

CARREGUES: Les carregues de nova creació son, d'acord amb el que disposen els articles 19 i 20 del RD 1093/97, la participació en les despeses previstes en el compte de liquidació provisional (que equival provisionalment a **98.664,46 €**), establint-se per aquest solar un **1,616%** de quota de participació amb respecte al total àmbit, i quedant les quotes de la finca que no s'adjudicaran al Ajuntament de Sitges per tant afectes, amb caràcter real, al pagament del saldo del CL del Projecte, i en el seu dia al saldo definitiu del compte que s'aprovi.

Aquesta carrega queda concretada en el edifici D; quedant per tant els edificis A,B i C lliures de tota carrega.

a) D'acord amb la participació de cada titular en la Finca Resultant, es determina a continuació el percentatge de participació de cada un d'ells en el CLP, sense perjudici del saldo definitiu del Compte de Liquidació que s'aprovi:

- A l'ADIF com a titular del 6,2245% de la finca resultant 1, l'hi correspon un 0,792% del CLP, que provisionalment equival a 45.602,97-€, i del que en respondrà exclusivament la seva quota en el sol del edifici D que s'adjudicarà a la esmentada entitat.
- A la Junta de Compensació com a titular del 6,4785% de la finca resultant 1, l'hi correspon un 0,824% del CLP, que provisionalment equival a 53.061,49-€, i del que en respondrà exclusivament la seva quota en el sol del edifici D que s'adjudicarà a la esmentada entitat.

En conseqüència el sol dels edificis que en el complex immobiliari s'adjudiquen al Ajuntament de Sitges, i per tant els edificis que en ells s'ho construeixin i els pisos i locals que per divisió horitzontal en resulten, quedaran exempts i lliures de carrega urbanística

**2.- SOLAR** de forma irregular, destinat a habitatge residencial lliure (CLAU 15g), de superfície 6.249,40.- metres quadrats, també identificat com a **Illa 2** en el que s'hi poden edificar quatre edificis amb una superfície total sobre rasant de 9.037,40 m<sup>2</sup>, respectivament de superfícies sobre rasant de:

- Edifici E: 2.368,40 metres quadrats de sostre (18 habitatges distribuïts en PB + 3 +Àtic, situat a l'Est del Solar), amb un coeficient de participació del 26,207% en el complex Immobiliari que es constituirà.

- Edifici F: 3.366,40 m<sup>2</sup> de sostre (24 habitatges distribuïts en PB + 3 +Àtic, situat al Nordest del solar) amb un coeficient de participació del 37,251% en el complex Immobiliari que es constituirà.
- Edifici G: 2.155,90.-m<sup>2</sup> de sostre (15 habitatges distribuïts en PB + 2 +Àtic, situat al Sudoest del solar) amb un coeficient de participació del 23,855% en el complex Immobiliari que es constituirà.
- Edifici H 1.146,70.-m<sup>2</sup> de sostre (8 habitatges distribuïts en PB + 2 +Àtic, situat al Sudest del solar) amb un coeficient de participació del 12,687% en el complex Immobiliari que es constituirà.

LIMITA: Pel SUD-EST amb Passeig de Vilanova; pel Nord-est amb zona verda, per l'Est amb passatge de nova creació, perllongació del carrer Illa Cristina; i per l'Oest amb passatge de nova creació.

És indivisible com a cosa comú per raó del seu destí urbanísticament fixat de propietat horitzontal complexa als efectes de l'art. 553.48 del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya. No obstant és susceptible de ser dividit horitzontalment en subentitats corresponents a cadascun dels edificis (o porteries/), i cada una d'aquestes, a la seva vegada a ser subdividides horitzontalment en tantes entitats com locals i habitatges resultin de la Llicència d'obra de cada edifici, que es podrà tramitar independentment, formant un complex immobiliari per a tot el solar.

Els adjudicatariis dels sòls dels edificis que constituiran respectivament les subcomunitats podran edificar el vol i el subsòl per a la construcció de cadascun dels edificis i/o porteries independents.

Cadascun dels edificis independents s'ubicaran i tindran el dret d'usar privativament i de gaudir de forma permanent de la zona enjardinada particular que es determini per majoria dels adjudicatariis o per Operació Jurídica Complementària i podran atribuir privativament l'ús de parts de la dita zona a algunes entitats resultants de la subdivisió. En conseqüència podran els respectius propietariis adjudicatariis de cadascun dels edificis que constituiran les futures subcomunitats atorgar l'obra nova i divisió horitzontal per sí soles, establir els seus Estatuts i/o relament, i anomenar els respectius Presidentis i Secretari.

La resta de solar no atribuït privativament, així com la piscina comú dels tres edificis que en la dita resta de solar es construirà seran elements comuns del complex immobiliari, així com la valla perimetral del solar. Respecte a la piscina comú, tots els edificis suportaran el costos de construcció en proporció als respectius coeficients.

En cas de que un titular de qualsevol dels drets de vol anticipés i comencés la construcció d'un dels edificis abans que la resta, el promotor tindrà/podrà construir la piscina i enjardinar la zona comuna, quedant obligats els restants propietaris a garantir la seva part dels esmentats costos amb aval exigible a primer requeriment, o altre tipus de garantia.

A tal efecte, els quatre edificis satisfaran en proporció al seu sostre teòric, tots els conceptes que tinguin relació amb la construcció i acabament de la zona enjardinada amb la piscina, amb els corresponents projectes, llicències i permisos que seran satisfets dins dels següents 45 dies naturals a comptar des de la finalització de tals obres d'enjardinament i piscina i contra la presentació pel titular que hagi pres la iniciativa de les obres, de la corresponent factura. Altres despeses relacionades amb l'ús, conservació i manteniment seran satisfetes en la forma i terminis en que s'estableixi als estatuts de la comunitat funcional, sempre en proporció al sostre teòric de cadascun dels edificis.

La descripció, superfície i situació exacta del sòl privatiu de cadascun dels edificis, així com la descripció dels edificis, i la seva divisió horitzontal i adjudicacions d'entitats resultants, normes de Comunitat, subcomunitat i escala podran també ser definides mitjançant Operació Jurídica Complementària.

#### CÀRREGUES:

- a) Les càrregues de nova creació són, d'acord amb el que disposen els articles 19 i 20 del RD 1093/97, la participació en les despeses previstes en el compte de liquidació provisional que establint-se per aquest solar un **41,441%** de quota de participació respecte al total àmbit, quedant la finca per tant afecta, amb caràcter real, al pagament del saldo del CL del Projecte, i en el seu dia al saldo definitiu del compte que s'aprovi.
- b) D'acord amb la participació de cada titular en la Finca Resultant, es determina a continuació el percentatge de participació de cadascun d'ells en el CLP, sense perjudici del saldo definitiu del Compte de Liquidació que s'aprovi:
  - A la Sra. Torrent Clavero com a titular del 1,552% de la finca resultant 2, li correspon un 0,643% del CLP, que provisionalment equival a 39.216,08-€.
  - A Nerón Inversiones SLU i Thot Advice SL com a titulars per meitats del 4,657% de la finca resultant 2, els correspon un 1,929% del CLP, que provisionalment equival a 66.681,56-€ per meitats.
  - A Francisco, Jaime i Vinyet López Ojuel com a titulars per terceres parts del 3,104% de la finca resultant 2, els correspon un 1,287%

del CLP, que provisionalment equival a 117.626,70-€ per terceres parts.

- A Miguel i Teresa Blanch Roig com a titulars del 3,104% de la finca resultant 2, els correspon un 1,287% del CLP, que provisionalment equival a 113.731,70-€ per meitats.
- A la Sra. Maria Dolores Amorós Rosell com a titular del 1,552% de la finca resultant 2, li correspon un 0,643% del CL provisional que es compensa amb major saldo al seu favor per indemnitzacions.
- A Construcciones y Promociones Cantarero SA com a titular del 6,209% de la finca resultant 2, li correspon un 2,572% del CLP, que provisionalment equival a 103.616,68-€.
- Als Srs. Josep, Pere, Montserrat, Maria, Roser, i Jordi Fonolleda Prat, i Mieria Fonolleda Ramboux, com a titulars en conjunt i per iguals setenes parts del 1,552% de la finca resultant 2, els correspon en conjunt i per setenes parts un 0,643% del CL Provisional que es compensa amb major saldo al seu favor per indemnitzacions.
- A Sitquatre SL com a titular del 18,3195% de la finca resultant 2, li correspon un 7,592% del CLP, que provisionalment equival a 489.506,06-€.
- A les Srs- Rosa M<sup>a</sup>, Ana M<sup>a</sup> Butí Ferret i Maria Nicolas Butí, i a SITGES VALL S.L. com a titulars per quartes parts d'un total en conjunt del 18,3195% de la finca resultant 2, els hi correspon en conjunt i per quartes parts un 7,592% del CLP, que provisionalment equival a 489.506,06-€ per quartes parts.
- A les Sres Maria Laura, Ana Isabel i Carmen Alejandra Ribó de Zuloaga (les tres un conjunt per terceres parts un terç, és a dir 1/9 cada una); Srs Lidia i David Ribó Olivé, i Ramon Olivé Casals un novè (1/9) cadascun en plena propietat; i Ignacio Ribó Ortego el terç restant (o sigui 3/9) en plena propietat com a titulars en conjunt del 12,687% de la finca resultant 2, es correspon un 5,259% del CLP, que provisionalment equival a 331.370,78.-€.
- A Ekipa SL com a titular del 21,183% de la finca resultant 2, li correspon un 8,778% del CLP, que provisionalment equival a 489.484,58-€.
- A la Sra. Rosa Casanova Briva com a titular del 7,761% de la finca resultant 2, li correspon un 3,216% del CLP, que provisionalment equival a 163.855,78-€.

-

Per tant la suma de les quotes amb saldo deutor equival en la CLP a **2.404.595,98.-€** (inclou solament les quotes amb saldo deutor)

**3.- SOLAR** de forma irregular, destinat a habitatge residencial lliure (CLAU 15g) de superfície 8.546,26.- metres quadrats, també identificat com a **Illa 3** en el que s'hi poden edificar tres edificis amb una superfície total sobre rasant de 10.615,80 m<sup>2</sup>, corresponents a 76 habitatges, respectivament de superfícies sobre rasant de:

- Edifici I (situat al Nordoest de l'illa en el que s'ubicarà): de 3.348 metres quadrats de sostre (24 habitatges distribuïts en PB + 3 +Àtic, i amb accés per tres porteries que s'identifiquen com a Est, Centre i Oest per raó de la seva situació en el futur edifici), amb un coeficient de participació del 31,539 % en el complex Immobiliari que es constituirà entre els edificis que es contruiran en el solar de l'illa 3.
- Edifici J (situat a l'Est de l'illa en el que s'ubicarà) : de 4.158,40 m<sup>2</sup> de sostre (30 habitatges distribuïts en PB + 3 +Àtic,) i amb un coeficient de participació del 39,172% en el complex Immobiliari que es constituirà en el solar de l'illa 3.
- Edifici K (situat al Sud de l'illa en el que s'ubicarà): de 3.109,40 m<sup>2</sup> (22 habitatges distribuïts en PB + 2 +Àtic, situat al Sud del solar), amb un coeficient de participació del 29,289% en el complex Immobiliari que es constituirà en el solar de l'illa 3.

LIMITA: Pel SUD-EST amb Passeig de Vilanova; pel Nord-est amb zona verda, per l'Est amb carrer Riera Xica; i per l'Oest amb amb passatge de nova creació.

És indivisible com a cosa comú per raó del seu destí urbanísticament fixat de propietat horitzontal complexa als efectes de l'art. 553.48 del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya. No obstant és susceptible de ser dividit horitzontalment en subentitats corresponents a cadascun dels edificis (o porteries/), i cada una d'aquestes, a la seva vegada a ser subdividides horitzontalment en tantes entitats com locals i habitatges resultin de la Llicència d'obra de cada edifici, que es podrà tramitar independentment, formant un complex immobiliari per a tot el solar.

Els adjudicatariis dels sòls dels edificis que constituiran respectivament les subcomunitats podran edificar el vol i el subsòl per a la construcció de cadascun dels tres edificis i/o porteries independents.

Cadascun dels edificis independents s'ubicaran i tindran el dret d'usar privativament i de gaudir de forma permanent de la zona enjardinada particular, que es determini per la majoria dels adjudicatariis o per Operació Jurídica Complementària i podran atribuir privativament l'ús de parts de la dita zona a algunes entitats resultants de la subdivisió. En conseqüència podran els respectius propietariis adjudicatariis de cadascun dels edificis que constituiran les futures subcomunitats

atorgar l'obra nova i divisió horitzontal per sí soles, establir els seus Estatuts i/o relament, i anomenar els respectius Presidents i Secretari. La resta de solar no atribuït privativament, així com la piscina comú dels tres edificis que en la dita resta de solar es construirà, seran elements comuns del complex immobiliari, així com la valla perimetral del solar. Respecte a la piscina comú, tots els edificis suportaran el costos de construcció en proporció als respectius coeficients.

En cas de que un titular de qualsevol dels drets de vol anticipés i comencés la construcció d'un dels edificis abans que la resta, el promotor tindrà/podrà construir la piscina i enjardinar la zona comuna, quedant obligats els restants a garantir la seva part dels esmentats costos amb aval exigible a primer requeriment, o altre tipus de garantia.

A tal efecte, els tres edificis satisfaran en proporció al seu sostre teòric, tots els conceptes que tinguin relació amb la construcció i acabament de la zona enjardinada amb la piscina, amb els corresponents projectes, llicències i permisos que seran satisfets dins dels següents 45 dies naturals a comptar des de la finalització de tals obres d'enjardinament i piscina i contra la presentació pel titular que hagi pres la iniciativa de les obres, de la corresponent factura. Altres despeses relacionades amb l'ús, conservació imanteniment seran satisfetes en la forma i terminis en què s'estableixi als estatuts de la comunitat funcional, sempre en proporció al sostre teòric de cadascun dels edificis.

La descripció, superfície i situació exacta del sòl privatiu de cadascun dels edificis, així com la descripció dels edificis, i la seva divisió horitzontal i adjudicacions d'entitats resultants i normes, podran també ser definides mitjançant Operació Jurídica Complementària.

#### CÀRREGUES:

- a) Les càrregues procedents de les finques aportades es traslladen:  
a1.- Les càrregues procedents de la finca registral aportada fins ara inscrita al tom 1540, llibre 448, foli 40, **finca 1.231**. Idufir 08107000308012 es traslladen al 5,257% de la Finca Resultant denominada com a illa 3 a la Determinació TERCERA-a)-3, que s'adjudica en tal percentatge a LAURA TRILLA TORT.
- b) Les càrregues de nova creació són, d'acord amb el que disposen els articles 19 i 20 del RD 1093/97, la participació en les despeses previstes en el compte de liquidació provisional establint-se per aquest solar un **48,678%** de quota de participació, i quedant la finca per tant afecta, amb caràcter real, al pagament del saldo del CL del Projecte, i en el seu dia al saldo definitiu del compte que s'aprovi.
- c) D'acord amb la participació de cada titular en la Finca Resultant, es determina a continuació el percentatge de



participació de cadascun d'ells en el CLP, sense perjudici del saldo definitiu del Compte de Liquidació que s'aprovi:

- A Sitges Sur SL com a titular del 82,916% de la finca resultant 3, li correspon un 40,362% del CLP, que provisionalment equival a 2.448.978,92-€.
- A Aldimor 99 SL com a titular de l'11,827% de la finca resultant 3, li correspon un 5,757% del CLP, que provisionalment equival a 387.935,74-€.
- A la Sra. Laura Trilla Tort com a titular del 5,257% de la finca resultant 3, li correspon un 2,559% del CLP, que es compensa amb major saldo al seu favor per indemnitzacions.

Per tant la suma de les quotes amb saldo deutor equival en la CLP a **2.836.914,66.-€** (inclou solament les quotes amb saldo deutor).

**4.- SOLAR** de forma irregular, destinat a comercial (CLAU 20g), de superfície 1.529,45 metres quadrats, en el que s'hi pot edificar un edifici, de superfície (sostre) sobre rasant de QUATRE-CENTS metres quadrats (400 M<sup>2</sup>) destinat a ús comercial, QUE LIMITA: PEL SUD-EST AMB Passeig de Vilanova; pel Nord-est amb zona verda, per l'Est amb zona verda i per l'Oest amb límit de l'àmbit, mitjançant passatge.

CÀRREGUES:

a).- Les càrregues procedents de la finca aportada com a "XII" (registral n° 572) es traslladen a aquesta resultant n° 4 a més de a la quota als mateixos adjudicada de la resultant 2.

b).-Les càrregues de nova creació són, d'acord amb el que disposen els articles 19 i 20 del RD 1093/97, la participació en les despeses previstes en el compte de liquidació provisional (que equival provisionalment a **93.276,10-€**, establint-se per aquest solar un **1,831%** de quota de participació amb respecte al total àmbit, i quedant la finca per tant afecta, amb caràcter real, al pagament del saldo del CL del Projecte, i en el seu dia al saldo definitiu del compte que s'aprovi.

**5.- SOLAR** de forma irregular, destinat a altres usos (CLAU 13g), de superfície 5.388,44.-m<sup>2</sup> metres quadrats, al que s'hi pot edificar un edifici destinat a Hotel i altres usos, de superfície sobre rasant de 6.619.-m<sup>2</sup> metres quadrats de sostre, QUE LIMITA: PEL SUD-EST AMB Passeig de Vilanova; pel Nord-est amb zona verda, per l'Est amb carrer de nova creació; i per l'Oest amb Carrer Jaume Figueras i Dobal.

CÀRREGUES:

Les càrregues de nova creació són, d'acord amb el que disposen els articles 19 i 20 del RD 1093/97, la participació en les despeses previstes en el compte de liquidació provisional (que equival provisionalment a **414.122,79-€**), establint-se per aquest solar un **6,434%** de quota de participació amb respecte al total àmbit, i quedant la finca per tant afecta, amb caràcter real, al pagament del saldo del CL del Projecte, i en el seu dia al saldo definitiu del compte que s'aprovi.

## **b).- TERRENYS DE CESSIÓ A L'AJUNTAMENT DE SITGES I A ADIF**

Que de conformitat amb l'article 27.5 del TRLS i RU tenen caràcter demanial

### **1.- PARCEL·LA S1: Descripció i límits**

**Descripció:** *“URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a zona verda de superfície 7.804,76 metres quadrats I LIMITA: pel Nord amb parcel·la S6 qualificada de protecció de sistemes, pel sud amb la parcel·la S10 (Passeig de Vilanova) i parcel·la S8 qualificada d'equipaments, per l'oest amb la parcel·la 4 qualificada de zona comercial i per l'est amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal).*

### **2.- PARCEL·LA S2: Descripció i límits**

**Descripció:** *“URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a zona verda de superfície 15.817,10 metres quadrats I LIMITA: pel Nord amb parcel·la S7 qualificada de protecció de sistemes, pel sud (d'oest a est) amb parcel·la 5 destinada a hotel, passatge de nova creació, illa de protecció pública (parcel·la 1), passatge de nova creació, illa d'habitatges de renda lliure (parcel·la 2), passatge de nova creació i una altra illa d'habitatges de renda lliure (parcel·la 3), per l'oest amb amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal) i per l'est amb amb la parcel·la S9 (carrer de Riera Xica).*

### **3.- PARCEL·LA S3: Descripció i límits**

**Descripció:** *“URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a passatge de nova creació, de superfície 751,37 metres quadrats I LIMITA pel Nord amb parcel·la S2 qualificada de zona verda, pel sud amb la parcel·la S10 (passeig de Vilanova), per l'oest amb parcel·la 5 destinada a Hotel i per l'est amb la parcel·la 1 destinada a habitatges de protecció pública.*

### **4.- PARCEL·LA S4: Descripció i límits**

**Descripció:** “URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a passatge de nova creació, de superfície 1.390,56 metres quadrats I LIMITA pel Nord amb parcel·la S2 qualificada de zona verda, pel sud amb la parcel·la S10 (passeig de Vilanova), per l'oest amb la parcel·la 1 destinada a habitatges de protecció pública i per l'est amb la parcel·la 2 destinada a habitatges de renda lliure.

#### **5.- PARCEL·LA S5: Descripció i límits**

**Descripció:** “URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a passatge de nova creació, de superfície 1.062,77 metres quadrats I LIMITA pel Nord amb parcel·la S2 qualificada de zona verda, pel sud amb la parcel·la S10 (passeig de Vilanova), per l'oest amb la parcel·la 2 destinada a habitatges de renda lliure i per l'est amb la parcel·la 3 igualment destinada a habitatges de renda lliure.

#### **PARCEL·LA S6: Descripció i límits**

**Descripció:** “URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a protecció del sistema ferroviari, de superfície 1.680,70 metres quadrats I LIMITA pel Nord amb el Ferrocarril i amb parcel·la S11 (qualificada de sistema ferroviari), pel sud amb parcel·la 4 (destinades a usos comercials) i zona verda (parcel·la S1), per l'oest amb passatge i per l'est amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal).

#### **PARCEL·LA S7: Descripció i límits**

**Descripció:** “URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a protecció del sistema ferroviari, de superfície 3.332,40 metres quadrats I LIMITA pel Nord amb el Ferrocarril i amb parcel·la S12 (qualificada de sistema ferroviari), pel sud amb parcel·la S2 (destinada a zona verda), per l'oest amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal) i per l'est amb la parcel·la S9 (carrer Riera Xica).

#### **PARCEL·LA S8: Descripció i límits**

**Descripció:** “URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a equipament públic, de superfície 5.654,90 metres quadrats. I LIMITA pel Nord i l'oest amb parcel·la S1 qualificada de zona verda, pel sud i l'est amb la parcel·la S10 (passeig de Vilanova, i carrer de Jaume Figueras i Dobal, respectivament).

#### **PARCEL·LA S9: Descripció i límits**

**Descripció:** “*URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a vial públic, de forma irregular, i de superfície 287,54 metres quadrats. I LIMITA pel Nord i en part a l'oest amb parcel·la S2 qualificada de zona verda, pel sud-oest amb parcel·la 3 (destinada a habitatges de renda lliure), i per l'est i el sud amb el mateix carrer Riera Xica del que forma part.*

**PARCEL·LA S10: Descripció i límits**

**Descripció:** “*URBANA. – Peça de terra de forma irregular, en el terme municipal de SITGES destinada a vial públic, de superfície 4.794,88 metres quadrats, i que limita pel sud del passeig Vilanova, per l'est amb el límit de l'àmbit, pel Nord en part amb projecció vertical del túnel existent sota la via fèrria, i amb parcel·les 4, S-1, S-8, 5, S-3, 1, S-4, 2, S-5 i 3 i per l'Oest amb límit de l'àmbit.*

**PARCEL·LA S11: Descripció i límits**

**Descripció:** “*URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a sistema ferroviari, de superfície 96,28 metres quadrats. I limita pel Nord amb el Ferrocarril, pel sud i l'oest amb parcel·la S6 (destinada a protecció de sistemes), i per l'est amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal).*

**PARCEL·LA S12: Descripció i límits**

**Descripció:** “*URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a sistema ferroviari, de superfície 339,76 metres quadrats. I limita pel Nord i l'est amb el Ferrocarril, pel sud amb parcel·la S7 (destinada a protecció de sistemes), i per l'oest amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal).*

**CÀRREGUES I AFECCIONS**

Lliures de càrregues totes elles.

<b>ADJUDICACIÓ</b>		<b>SUPERFÍCIE: 7.804,76 m²s</b>	<b>CLAU: A2</b>	<b>PARCEL·LA: S1</b>
Ajuntament de Sitges	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic	Lliure de càrregues	

<b>ADJUDICACIÓ</b>		<b>SUPERFÍCIE: 15.817,10 m²s</b>	<b>CLAU: A2</b>	<b>PARCEL·LA: S2</b>
Ajuntament de Sitges	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic	Lliure de càrregues	

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 751,37 m²s	CLAU: A5	PARCEL·LA: S3
Ajuntament de Sitges	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic		Lliure de càrregues

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 1.390,56 m²s	CLAU: A5	PARCEL·LA: S4
Ajuntament de Sitges	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic		Lliure de càrregues

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 1.062,77 m²s	CLAU: A5	PARCEL·LA: S5
Ajuntament de Sitges	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic		Lliure de càrregues

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 1.680,70 m²s	CLAU: P	PARCEL·LA: S6
Ajuntament de Sitges	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic		Lliure de càrregues

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 3.332,40 m²s	CLAU: P	PARCEL·LA: S7
Ajuntament de Sitges	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic		Lliure de càrregues

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 5.654,90 m²s	CLAU: D0	PARCEL·LA: S8
Ajuntament de Sitges	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic		Lliure de càrregues

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 287,54 m²s	CLAU: B2	PARCEL·LA: S9
Ajuntament de Sitges	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic		Lliure de càrregues

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 4.794,88 m²s	CLAU: B2	PARCEL·LA: S10
Ajuntament de Sitges	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic		Lliure de càrregues

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 96,28 m²s	CLAU: B4	PARCEL·LA: S11
ADIF	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic		Lliure de càrregues

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 339,76 m²s	CLAU: B4	PARCEL·LA: S12
ADIF	100,000%	Sòl destinat a sistemes públics sense aprofitament urbanístic		Lliure de càrregues

#### **QUARTA .- ADJUDICACIONS**

D'acord amb els criteris anteriorment exposats, s'efectuen les següents adjudicacions de finques resultants, totes elles per subrogació real de les finques i participacions aportades per les adjudicatàries.

**1.-** La finca descrita com a illa 1 (HPO i HPC) a l'anterior Determinació TERCERA-a)-1, s'adjudica:

- en el seu VUITANTA-SET ENTERS AMB DOS MIL NOU-CENTS SETANTA MILÈSSIMES per cent a l'Ajuntament de Sitges corresponent al 100% dels edificis A (25 habitatges HPO), B (25 habitatges HPO), i C (17 habitatges HPC).

- en el seu SIS ENTERS AMB DOS MIL DUES-CENTES QUARANTA-CINC MIL·LÈSIMES per cent a l'ADIF; corresponent al 49% del edifici C en el que li corresponen 4 habitatges.

- en el seu SIS ENTERS AMB QUATRE MIL SET-CENTS VUITANTA-CINC MIL·LÈSIMES per cent a la propia Junta de Compensació; corresponent al 41% del edifici C en el que li corresponen altres 4 habitatges.

En conseqüència:

1.- La quota del 87,270% corresponent a l'adjudicació a l'Ajuntament de Sitges donarà dret al mateix a edificar:

- el 100% dels **edificis A, B i C** de sostre total respectiu de 2.845,00 m<sup>2</sup>, 2.770,20 m<sup>2</sup> i 1.944,00 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant, amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupats en planta baixa i tres pisos els edificis A i B, i planta baixa i dos pisos l'edifici C, quins edificis i subcomunitats titularitzarà a soles l'adjudicatari

Aquets edificis A, B i C estaràn lliures de carrega urbanística

2.- La quota del 6,2245%, corresponent al adjudicatari ADIF, i la quota del 6,4785% corresponent a la propia Junta de Compensació, donarà dret als mateixos respectivament a edificar:

- respectivament el 49% a l'ADIF (en 4 habitatges amb un sostre total de 423,16 m<sup>2</sup>) i el 51% a la Junta de Compensació (en 4 habitatges amb un sostre total de 440,44 m<sup>2</sup>) del **edifici D** (de sostre total 863,60 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupats en planta baixa y dos pisos.

Aquest Edifici D suportarà tota la carrega urbanística de nova creació corresponent a la finca resultant n<sup>o</sup> 1, per la afecció a les obres de urbanització

**2.-** La finca descrita com a illa 2 a l'anterior Determinació TERCERA-a)-2, s'adjudica:

- en el seu TRES ENTERS CENT QUATRE MILÈSSIMES per cent a Francisco, Jaime i Vinyet Lopez Ojuel (3,104%) per terceres parts indivises corresponent al 8,334 % de l'edifici F (en el que li correspon l'edificabilitat de 2 habitatges en la porteria F1 o nord, on es tradueix en el 25% del vol de la dita porteria).

- en el seu SET ENTERS SET-CENTES SEIXANTA-UNA MILÈSSIMES per cent a la Sra. Rosa Casanova Briva (7,761 %) corresponent al 20,833 % de l'edifici F (en el que li correspon l'edificabilitat de 5 habitatges, en la porteria F3 o sud, on es tradueix en el 62,5 % del vol de la dita porteria).

-en el seu DOTZE ENTERS SIS-CENTES VUITANTA-SET MILÈSSIMES PER CENT (12,687%) als següents senyors en la proporció que s'indica:

- o a Maria Laura, Ana Isabel i Carmen Alejandra Ribó de Zuloaga en conjunt un terç (és a dir 1/9 a cadascuna d'elles) en plena propietat ; a Lidia i David Ribó Olive un 1/9 a cadascun d'ells en plena propietat; Ramón Ribó Casals 1/9 en plena propietat; i a Ignacio Ribó Ortego el restant terç (o sigui 3/9) en plena propietat.

Els hi correspon en conjunt el 100 % de l'edifici H (en el que els hi correspon l'edificabilitat de 8 habitatges).

- en el seu UN ENTER CINC-CENTES CINQUANTA-DUES MILÈSSIMES (1,552%) per cent a Josep, Pere, Montserrat, Maria, Roser i Jordi Fonolleda Prat, i Mireia Fonolleda Ramboux (per setenes parts indivises cadascun d'ells) corresponent el 4,167 % de l'edifici F (en el que els hi correspon en conjunt l'edificabilitat d'1 habitatge, en la porteria F2 o centre, on es tradueix en el 12,5% del vol de la dita porteria).

-en el seu UN ENTER CINC-CENTES CINQUANTA-DUES MILÈSSIMES (1,552%) per cent, a Nuria Torrent Clavero corresponent al 4,167 % de l'edifici F (en el que li correspon l'edificabilitat d'1 habitatge, en la porteria F1 o Nord, on es tradueix en el 12,50% del vol de la dita porteria).

- en el seu UN ENTER CINC-CENTES CINQUANTA-DUES MILÈSSIMES per cent a Dolors Amorós Rosell (1,552%), corresponent al 4,167 % de l'edifici F (en el que li correspon l'edificabilitat d'1 habitatge, en la porteria F2 o centre, on es tradueix en el 12,50% del vol de la dita porteria).

- en el seu QUATRE ENTRES SIS-CENTES CINQUANTA-SET MILÈSSIMES per cent a Nerón Inversiones S.L. i a Thot Advice S.L.

(4,657%) per meitats indivises, corresponent al 12,499 % de l'edifici F (en el que li correspon l'edificabilitat de 3 habitatges, en la porteria situada al Nord de l'edifici, porteria F1, on es tradueix en el 37,50% del vol de la dita porteria).

-en el seu SIS ENTERS DUES-CENTES NOU MILÈSSIMES per cent a Construcciones y Promociones Cantarero S.L. (6,209 %) corresponent al 16,666% de l'edifici F (en el que els hi correspon l'edificabilitat de 4 habitatges, situats en cadascuna de les plantes de la porteria central de l'edifici, en la porteria F2 o central, on es tradueix en el 50% del vol de la dita porteria).

- en el seu VINT-I-UN ENTERS CENT VUITANTA-TRES MILÈSSIMES per cent a EKIPA S.L. (21,183%) corresponents: al 8,333 % de l'edifici F en el que li correspon l'edificabilitat de 2 habitatges en la porteria central o F2 (on es tradueix en el 25% del vol); i al 36,112% dels edificis E i G.

- en el seu TRES ENTERS CENT-QUATRE MILÈSSIMES per cent a Miquel i Teresa Blanch Roig (3,104%) per meitats indivises corresponent al 8,334 % de l'edifici F (en el que els hi correspon l'edificabilitat de 2 habitatges, en la porteria Nord o F1 (on es tradueix en el 25% del seu vol).

- en el seu TRENTA-SIS ENTERS SIS-CENTES TRENTA-NOU MILÈSSIMES per cent (36,639%) a: SITQUATRE S.L. en quant a una meitat i la restant meitat en quartes parts iguals entre Rosa M<sup>a</sup>, Ana M<sup>a</sup> Butí Ferret, Maria Nicolás Butí i Sitges Vall S.L. (a raó de 4,615% cadascun d'ells) corresponent al 63,888% dels edifici G i E (de 15 i 18 habitatges respectivament), i al 12,500% de l'edifici F (de 9 habitatges), en la porteria Sud o F3 (on es tradueix en el 37,50% del vol de la porteria F3 o sud).

En la seva conseqüència:

1-a) La quota que en conjunt suposa el 36,639%, corresponent als adjudicatariis:

- SITQUATRE S.L. la meitat de la quota, o sigui el 18,3195%  
- Rosa M<sup>a</sup>, Ana M<sup>a</sup> Butí Ferret, Maria Nicolás Butí i SITGES VALL S.L. una vuitena part de la quota (o sigui a raó d'un 4,5799% cadascú)

- donarà dret als mateixos a edificar:

- el 63,888% dels **edificis E i G** (respectivament de sostre total 2.368,40 i 2.155,90 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupats respectivament en planta baixa i tres pisos i PB+2, quins edificis i subcomunitats



titularitzaran les esmentades companyies i persones en les proporcions indicades.

- el 12,504% de l'**edifici F** (de sostre total 3.366,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant, amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos), concretat en el 37,5% de la porteria Sud (F3) de l'edifici.

Les quotes dels esmentats copropietaris en les esmentades subcomunitats queden afectes a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant a)-2 per subrogació de les preexistents en les finques per ells aportades.

1 b) La quota del 21,183%, corresponent a l'adjudicatari EKIPA S.L. donarà dret al mateix a edificar:

- el 36,112% dels **edificis E i G** (respectivament de sostre total 2.368,40 i 2.155,90 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupats respectivament en planta baixa i tres pisos i PB+2, quins edificis i subcomunitats titularitzaran les esmentades companyies i persones en les proporcions indicades.

- el 8,335% de l'**edifici F** (de sostre total 3.366,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant, amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos), concretat en el 25% de la porteria Centre (F2) de l'edifici.

Les quotes dels esmentats copropietaris en les esmentades subcomunitats queden afectes a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant a)-2 per subrogació de les preexistents en les finques per ells aportades.

1 c) La quota que en conjunt suposa el 12,687%, corresponent als adjudicataris:

- Maria Laura, Ana Isabel i Carmen Alejandra Ribó de Zuloaga un terç de la quota en conjunt les tres, és a dir 1/9 cada una, en plena propietat

- Lidia i David Ribó Olivé, un novè (1/9) en plena propietat cadascun.

- Ramón Ribó Casals un novè (1/9) en plena propietat)

- i Ignacio Ribó Ortego, el restant terç (3/9) de la quota en plena propietat

donarà dret als mateixos a edificar el 100% de l'**edifici H** (de sostre total 1.146,70 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i dos pisos (PB+2), quin edifici i subcomunitat titularitzaran les esmentades persones en les proporcions indicades.

Les quotes dels esmentats copropietaris en les esmentades subcomunitats queden afectes a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant a)-2 per subrogació de les preexistents en les finques per ells aportades.

1d) La quota que en conjunt suposa el 7,761%, corresponent a l'adjudicatària Sra. ROSA CASANOVA BRIVA donarà dret a la mateixa a edificar el 20,832% de l'**edifici F** (de sostre total 3.366,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos) concretat en el restant 62,5% de la porteria Sud (F3) de l'edifici, quin edifici i subcomunitat titularitzarà l'esmentada persona en la proporció indicada.

La quota de l'esmentada copropietària en les esmentades subcomunitats queden afectes a les càrregues de procedència per subrogació de les preexistents en les finques per ella aportades.

1e) La quota del 6,209%, corresponent a l'adjudicatari CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES CANTARERO S.L. donarà dret al mateix a edificar el 16,666% de l'**Edifici F** (de sostre 3.366,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant) amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos) concretat en el 50% del vol de la porteria Central (F2) de l'edifici, a raó d'un habitatge en cada planta, quin edifici i subcomunitat titularitzarà l'esmentada companyia en la proporció indicada.

Les quotes de l'esmentat propietari a l'esmentada subcomunitat queden afectes a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant a)-2 per subrogació de les preexistents a les finques per ell aportades.

1f) La quota que en conjunt suposa el 4,657%, corresponent als adjudicataris NERÓN INVERSIONES S.L. i THOT ADVICE S.L. donarà dret als mateixos a edificar el 12,499% de l'**edifici F** (de sostre 3.366,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos) concretat en el 37,5% de la porteria Nord (F1) de l'edifici, quin edifici i subcomunitat titularitzaran les esmentades persones en les proporcions indicades per meitats.

Les quotes dels esmentats copropietaris en les esmentades subcomunitats queden afectes a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant a)-2 per subrogació de les preexistents en les finques per ells aportades.

g) La quota que en conjunt suposa el 3,104%, corresponent als adjudicataris FRANCISCO, JAIME i VINYET LOPEZ OJUEL donarà

dret als mateixos a edificar el 8,333% de l'**edifici F** (de sostre total 3.366,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos) concretat en el restant 25% de la porteria Nord (F1) de l'edifici, quin edifici i subcomunitat titularitzaran les esmentades persones en les proporcions indicades per terceres parts.

Les quotes dels esmentats copropietaris en les esmentades subcomunitats queden afectes a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant a)-2 per subrogació de les preexistents en les finques per ells aportades.

1h) La quota que en conjunt suposa el 3,104%, corresponent als adjudicataris MIQUEL i TERESA BLANCH ROIG donarà dret als mateixos a edificar el 8,333% de l'**edifici F** (de sostre total 3.366,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos) concretat en el restant 25% de la porteria Nord (F1) de l'edifici, quin edifici i subcomunitat titularitzaran les esmentades persones en les proporcions indicades per meitats.

Les quotes dels esmentats copropietaris en les esmentades subcomunitats queden afectes a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant a)-2 per subrogació de les preexistents en les finques per ells aportades.

1i) La quota que suposa el 1,552%, corresponent a l'adjudicatària Sra DOLORS AMORÓS ROSELL donarà dret a la mateixa a edificar el 4,166% de l'**edifici F** (de sostre total 3.366,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos) concretat en el 12,5% de la porteria Centre (F2) de l'edifici, quin edifici i subcomunitat titularitzarà l'esmentada persona en la proporció indicada.

La quota de l'esmentada copropietària en l'esmentades subcomunitat queda afecta a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant a)-2 per subrogació de les preexistents en les finques per ella aportades.

1j) La quota que suposa el 1,552%, corresponent a l'adjudicatària Sra NURIA TORRENT CLAVERO donarà dret al la mateixa a edificar el 4,166% de l'**edifici F** (de sostre total 3.366,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos) concretat en el restant 12,5% de la porteria Nord (F1) de l'edifici, quin edifici i subcomunitat titularitzaran l'esmentada persona en la proporció indicada.

La quota de l'esmentada copropietària en l'esmentades subcomunitat queda afecta a les càrregues de procedència

traslladades a la Finca Resultant a)-2 per subrogació de les preexistents en les finques per ella aportades.

1k) La quota que en conjunt suposa el 1,552%, corresponent als adjudicatariis Srs. JOSEP, PERE, MONTSERRAT, MARIA, ROSER i JORDI FONOLLEDA PRAT i MIREIA FONOLLEDA RAMBOUX dret als mateixos a edificar el 4,166% de l'**edifici F** (de sostre total 3.366,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant), amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos) concretat en el restant 12,5% de la porteria Centre (F2) de l'edifici, quin edifici i subcomunitat titularitzaran les esmentades persones en les proporcions indicades per setenes parts.

Les quotes dels esmentats copropietaris en les esmentades subcomunitats queden afectes a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant a)-2 per subrogació de les preexistents en les finques per ells aportades.

**3.-** La finca descrita com a illa 3 a l'anterior Determinació TERCERA-a)-3, s'adjudica:

- en el seu VUITANTA-DOS ENTERS AMB NOU-CENTES SETZE MILÈSSIMES per cent a SITGES SUR S.L. (82.916%), corresponent al 100% dels edificis J (30 habitatges), i K (22 habitatges), i al 45,833 % de l'edifici I en el que li corresponen altres 11 habitatges, a raó de 8 en la porteria Est o I3 (que es tradueix en el 100% del vol de la dita porteria), i 3 habitatges en la porteria Centre o I2 (el que es tradueix en el 37,50% del vol de la dita porteria).

- en el seu ONZE ENTERS VUIT-CENTS VINT-I-SET MILÈSSIMES per cent (11.827%) a ALDIMOR 99 S.L., corresponent al 37,5 % de l'edifici I, (en el que li correspon l'edificabilitat de 9 habitatges, a raó de 8 en la futura porteria Oest o I3 (el que es tradueix en el 100% del vol de la dita porteria), i 1 a la planta Àtic en la porteria Centre o I2 (el que es tradueix en el 12,5% del vol de la dita porteria).

- i en el seu CINC ENTERS DOS-CENTS CINQUANTA-SET MILÈSSIMES (5,257%) a la Sra. Laura Trilla Tort, corresponent al (16.667%)% de l'edifici I, (en el que li correspon l'edificabilitat de 4 habitatges, a raó de 1 en cada una de les plantes de la porteria Centre o I2 (el que es tradueix en el 50% del vol de la dita porteria).

En conseqüència:

1.- La quota del 82,916% corresponent a l'adjudicatari SITGES SUR S.L. donarà dret al mateix a edificar:

- el 100% dels **edificis J i K** de sostre total respectiu de 4.158,40 i 3.109,40 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant, amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupats respectivament en planta baixa i tres pisos, i planta baixa i dos pisos, quins edificis i subcomunitats titularitzarà a soles l'esmentada companyia

- el 45,834% de l'**edifici I**, de sostre total de 3.348,00 m<sup>2</sup> sobre rasant, amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos, concretat en el 100% de la porteria Est de l'edifici, i el 37,5% de la porteria central del mateix.

Les quotes de l'esmentat copropietari en les esmentades subcomunitats queden afectes a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant a)-3 per subrogació de les preexistents a les finques per ell aportades.

2.- Les quotes de 11.827%, i 5,257% corresponents respectivament als adjudicataris ALDIMOR 99 S.L. i LAURA TRILLA TORT donaran dret als mateixos a edificar l'**edifici I** de sostre 3.348 m<sup>2</sup> de superfície sobre rasant, amb el seu subsòl destinat a garatge, desenvolupat en planta baixa i tres pisos, quin edifici i subcomunitat titularitzaran les esmentades companyia i persona en percentatges respectius de:

- 37,5% ALDIMOR 99 S.L.(concretat en el 100% del vol -8 habitatges de la porteria Oest, i en el 12,5% del vol -1 habitatge a la planta Àtic de la porteria central).

-i el 16,666% la Sra LAURA TRILLA TORT (concretat en el 50% de la porteria central -4 habitatges, un en cada planta).

Les quotes dels esmentats copropietaris en les esmentades subcomunitats queden afectes a les càrregues de procedència traslladades a la Finca Resultant I per subrogació de les preexistents en les finques per ells aportades.

**4.-** La finca descrita com a Solar (Hoteler i Altres Usos) a l'anterior Determinació TERCERA-a)-5, s'adjudica a títol fiduciari a la pròpia Junta de Compensació per destinar el producte de la seva venda al pagament d'obres i costos d'urbanització.

**5.-** La finca descrita com a comercial a l'anterior Determinació TERCERA-a-4, s'adjudica a la Sra. ROSA CASANOVA BRIVA.

**6.-** Els terrenys descrits a la Determinació TERCERA-b (Parcel·les S1 a S10) s'adjudiquen a l'Excm. Ajuntament de Sitges per CESSIÓ GRATUÏTA i OBLIGATÒRIA en mèrits del que disposa l'article 34.7 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que es va aprovar el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

7.- Els terrenys descrits a la Determinació TERCERA-b (Parcel·les S11 i S12 s'adjudiquen a ADIF per ser Sistema General Ferroviari)

### **CINQUENA.- INDICACIÓ DE CORRESPONDÈNCIA DE FINQUES D'APORTACIÓ**

RESULTANT	APORTADES SUPERPOSADES
Solar/illa 1 (HPO)	FR 1.586, 519, 2.415, i 11.599
Solar/illa 2 (res.,lliure)	FR 10.859, 10.860, 10.759, 10.313, 1.231, 1.937, 10.898,2.185 i 1.796
Solar/illa 3 (res. Lliure)	FR 691, 992, 2.188, 1.796, i 1226
Solar/illa 4 (comercial)	FR 572
Solar/illa 5 (hotel)	FR 2.883, 2348, 2343, 2344, 2345,1354 i 1.586
Parcel·la S1	FR 4562 i 2352
Parcel·la S2	FR 10.859, 10.754, 10.860, 10.313, 10.898, 691, i 592
Parcel·la S3	FR 2415
Parcel·la S4	FR 11.599 2.185, 1937, i 519
Parcel·la S5	FR 2.185 i 1.226
Parcel·la S6	FR 572, 4562 i 1586
Parcel·la S7	FR 519, 10.859, 10.754, 10.860, 10.313, 10.898, 691, i 592
Parcel·la S8 (equipament)	FR 1.543, 1.586,4.562, I 2.352
Parcel·la S 9	FR 992
Parcel·la S10	FR 1.543, 1.586 i 1.354
Parcel·la S11	FR 1.586
Parcel·la S12	FR 1.586

### **SISENA. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

Que s'efectua amb caràcter provisional i sense perjudici d'ajustaments reals posteriors que es reflectiran al compte de liquidació definitiva.

### **JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL :**

*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:*

### 6.3.1.Despeses d'urbanització

El cost estimat de les despeses de les diferents partides, a la data de redacció d'aquest document segons el Projecte d'Urbanització, és el següent:

		€ (sense IVA)	€ (amb IVA)
<b>PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ (PEC)</b>		<b>4.461.893,28 €</b>	<b>5.398.890,87 €</b>
Enderrocs fets (Hotel Acapulco)		18.350,00 €	22.203,50 €
Pressupost d'execució per Contracte	PEC=	4.443.543,28 €	5.376.687,37 €
Pressupost d'execució material	PEM=	3.734.069,98 €	4.518.224,68 €
Despeses generals	DG = 13,00% s/PEM	485.429,10 €	
Benefici Industrial	BI = 6,00% s/PEM	224.044,20 €	

### 6.3.2.Taxa del canon de l'ACA

	€ (sense IVA)
<b>TAXA CANON ACA</b>	<b>331.547,00 €</b>
Cànon ACA	331.547,00 €

### 6.3.3. Obres d'urbanització a l'entorn del Vinyet

		€ (sense IVA)	€ (amb IVA)
<b>ACTUACIONS OBRES D'URBANITZACIÓ ENTORN VINYET (PEC)</b>		<b>64.461,19 €</b>	<b>77.998,04 €</b>
Pressupost d'execució material	PEM=	54.169,07 €	65.544,57 €
Despeses generals	DG = 13,00% s/PEM	7.041,98 €	
Benefici Industrial	BI = 6,00% s/PEM	3.250,14 €	

### 6.3.4.treballs arqueològics

	€ (sense IVA)	€ (amb IVA)
<b>TREBALLS ARQUEOLÒGICS</b>	<b>114.766,93 €</b>	<b>138.867,99 €</b>
Treballs arqueològics previs (fets)	101.219,00 €	122.474,99 €

### 6.3.5.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.

	€ (sense IVA)	€ (amb IVA)
<b>DESPESES DE GESTIÓ, HONORARIS I SIMILARS</b>	<b>648.733,06 €</b>	<b>784.967,01 €</b>
Estudis e informes	33.639,66 €	40.703,99 €
Honoraris enderroc Hotel Acapulco	6.788,00 €	8.213,48 €
Honoraris tècnics redacció Planejament (MPPUOM + PPU)	150.204,58 €	181.747,54 €
Honoraris tècnics redacció projecte Urbanització	45.974,00 €	55.628,54 €
Honoraris Reparcel·lació	60.000,00 €	72.600,00 €
Honoraris direcció d'obra, coordinació Seguretat i Salut, etc..	94.000,00 €	113.740,00 €
Serveis jurídics, junta compensació, secretaria, comptabilitat, etc..	166.103,00 €	200.984,63 €
Altres serveis: bancaris, neteja, etc..	44.188,36 €	53.467,92 €
Notaria i Registre	20.000,00 €	24.200,00 €
Altres despeses (Impostos, Imprevistos, etc)	5,00 %desp. 27.835,46 €	33.680,91 €

### 6.3.6. Indemnitzacions

Inclouen els costos d'indemnització de les edificacions existents incompatibles amb el planejament urbanístic; així com la indemnització a l'arrendatari per la diferència de rendes.

	€ (sense IVA)
<b>INDEMNITZACIONS CONSTRUCCIONS</b>	<b>815.417,03 €</b>
Valoració edificacions existents incompatibles	815.417,03 €
<b>INDEMNITZACIÓ DIFERÈNCIA RENDAS (LLOGATER)</b>	<b>106.032,00 €</b>
Indemnització lloguer	106.032,00 €

Per raó de la compensació del saldo per quota de participació en la CLP, respecte al major import reconegut al seu favor en concepte d'indemnitzacions, el saldo d'aquestes últimes queda establert en els següents termes en favor dels següents propietaris:

- M<sup>a</sup> Dolors Amorós Rosell .....= 63.105,85.-€
- Josep, Pere, Montserrat, Maria, Rosa i Jordi  
Fonolleda Prat i Maria Fonolleda Ramboux,  
en conjunt..... = 56.810,85.-€
- Laura Trilla Tort .....= 106.454,93.-€

### 6.3.7. Total despeses del polígon imputades als propietaris.

D'acord amb totes les quantitats i conceptes indicats anteriorment i a la documentació de l'expedient, el **total de les despeses del polígon imputades als propietaris del sector** ascendeix a la quantitat de **6.542.850,49 € (sense IVA), 7.653.719,94 € (amb IVA)**.



**Aquestes quantitats, desglossades per finques donen les següents liquidacions:**

L'import de les despeses d'urbanització i el saldo provisional que correspon a cada una de les finques no inclou les despeses fiscals (IVA).

ADJUDICACIÓ		APROFITAMENT					CARREGUES		
NOM	%	SOSTRE	HAB.	UAs	VALOR €	%	€	% parcel·la	% polígon
<b>Total</b>	<b>100,0000%</b>	<b>8.422,80 m²st</b>	<b>75 Hab.</b>	<b>2.773,91 UAs</b>	<b>3.648.953,50 €</b>	<b>11,449%</b>	<b>98.664,46 € *</b>	<b>100,0000%</b>	<b>1,616%</b>
<b>Ajuntament de Sitges</b>	87,2970%	7.559,20 m²st	67 Hab.	2.421,56 UAs	3.185.882,54 €	9,994%	-1.827,95 €	0,000%	
<b>Adif</b>	6,2245%	423,16 m²st	4 Hab.	172,65 UAs	226.904,77 €	0,713%	45.602,97 €	46,220%	0,7920%
<b>Junta de Compensació</b>	6,4785%	440,44 m²st	4 Hab.	179,70 UAs	236.166,19 €	0,742%	53.061,49 €	53,780%	0,8240%

\* Inclou solament les quotes amb saldo deutor

		SUPERFÍCIE: 6.249,40 m²s			CLAU: 15g		PARCEL·LA: 2		
ADJUDICACIÓ		APROFITAMENT					CARREGUES		
NOM	%	SOSTRE	HAB.	UAs	VALOR €	%	€	% parcel·la	% poligon
<b>TOTAL</b>	<b>100,000%</b>	<b>9.037,40 m²st</b>	<b>65 Hab.</b>	<b>9.037,40 UAs</b>	<b>11.885.265,48 €</b>	<b>37,299%</b>	<b>2.404.595,98 € *</b>	<b>100,000%</b>	<b>41,441%</b>
Sra. Torrent Clavero	1,552%	140,27 m²st	1 Hab.	140,27 UAs	184.474,18 €	0,579%	39.216,08 €	1,631%	0,643%
Neron Inv. slu + Thot Advice sl	4,657%	420,79 m²st	3 Hab.	420,79 UAs	553.422,53 €	1,736%	66.681,56 €	2,773%	1,929%
FAMILIA López Ojuel	3,104%	280,54 m²st	2 Hab.	280,54 UAs	368.948,35 €	1,158%	117.626,70 €	4,892%	1,287%
Miguel i Teresa Blanch Roig	3,104%	280,54 m²st	2 Hab.	280,54 UAs	368.948,35 €	1,158%	113.731,70 €	4,730%	1,287%
Maria Dolores Amorós Rosell	1,552%	140,27 m²st	1 Hab.	140,27 UAs	184.474,18 €	0,579%	-63.066,20 €	0,000%	0,643%
Const. y Prom. Cantarero SA	6,209%	561,06 m²st	4 Hab.	561,06 UAs	737.896,70 €	2,315%	103.616,68 €	4,309%	2,572%
Família Fonolleda Prats	1,552%	140,27 m²st	1 Hab.	140,27 UAs	184.474,18 €	0,579%	-56.770,36 €	0,000%	0,643%
Sitquatre SL	18,3195%	1.655,64 m²st	12 Hab.	1.655,64 UAs	2.177.379,78 €	6,833%	489.506,06 €	20,357%	7,592%
Sitgesvall SL + Família Butí	18,3195%	1.655,64 m²st	12 Hab.	1.655,64 UAs	2.177.379,78 €	6,833%	489.506,06 €	20,357%	7,592%
Família Ribó	12,687%	1.146,70 m²st	8 Hab.	1.146,70 UAs	1.507.883,63 €	4,733%	331.370,78 €	13,781%	5,259%
Ekipa SL.	21,183%	1.914,35 m²st	14 Hab.	1.914,35 UAs	2.517.612,93 €	7,901%	489.484,58 €	20,356%	8,778%
Rosa Casanova	7,761%	701,33 m²st	5 Hab.	701,33 UAs	922.370,89 €	2,895%	163.855,78 €	6,814%	3,216%

\* Inclou solament les quotes amb saldo deutor

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 8.546,26 m <sup>2</sup> s					CLAU: 15g		PARCEL·LA: 3	
ADJUDICACIÓ		APROFITAMENT					CARREGUES			
NOM	%	SOSTRE	HAB.	UAs	VALOR €	%	€	% parcel·la	% polígon	
<b>Total</b>	<b>100,000%</b>	<b>10.615,80 m<sup>2</sup>st</b>	<b>76 Hab.</b>	<b>10.615,80 UAs</b>	<b>13.961.050,90 €</b>	<b>43,813%</b>	<b>2.836.914,66 € *</b>	<b>100,000%</b>	<b>48,678%</b>	
Sitges Sur SL	82,916%	8.802,30 m <sup>2</sup> st	63 Hab.	8.802,30 UAs	11.575.997,32 €	36,328%	2.448.978,92 €	86,325%	40,362%	
Aldimor 99 SL	11,827%	1.255,50 m <sup>2</sup> st	9 Hab.	1.255,50 UAs	1.651.190,94 €	5,182%	387.935,74 €	13,675%	5,757%	
Laura Trilla Tort	5,257%	558,00 m <sup>2</sup> st	4 Hab.	558,00 UAs	733.862,64 €	2,303%	-106.335,97 €	0,000%	2,559%	

\* Inclou solament les quotes amb saldo deutor

ADJUDICACIÓ		SUPERFÍCIE: 1.529,45 m <sup>2</sup> s					CLAU: 20g		PARCEL·LA: 4	
ADJUDICACIÓ		APROFITAMENT					CARREGUES			
NOM	%	SOSTRE	HAB.	UAs	VALOR €	%	€	% parcel·la	% polígon	
<b>Total</b>	<b>100,000%</b>	<b>400,00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>0 Hab.</b>	<b>399,20 UAs</b>	<b>524.844,00 €</b>	<b>1,648%</b>	<b>93.276,10 €</b>	<b>100,000%</b>	<b>1,831%</b>	
Rosa Casanova	100,000%	400,00 m <sup>2</sup> st	0 Hab.	399,20 UAs	524.844,00 €	1,648%	93.276,10 €	100,000%	1,831%	

ADJUDICACIÓ		APROFITAMENT					CARREGUES		
NOM	%	SOSTRE	HAB.	UAs	VALOR €	%	€	% parcel·la	% poligon
<b>Total</b>	<b>100,000%</b>	<b>6.619,00 m²st</b>	<b>0 Hab.</b>	<b>1.403,23 UAs</b>	<b>1.843.391,50 €</b>	<b>5,791%</b>	<b>414.122,79 €</b>	<b>100,000%</b>	<b>6,434%</b>
<b>Junta de Compensació</b>	100,000%	6.619,00 m²st	0 Hab.	1.403,23 UAs	1.843.391,50 €	5,791%	414.122,79 €	100,000%	6,434%

### **6.3.7.- INDEMNITZACIONS I ALTRES CÀRREGUES.**

*Venen incloses en el quadre del Compte de Liquidació Provisional (CLP) i justificades pels informes de Valoració que s'adjunten com annex.*

#### **SETENA.- EFECTES DE L'APROVACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**

L'Aprovació per l'Ajuntament de Sitges del present Projecte de Reparcel·lació com a administració actuant, suposarà automàticament:

- l'acceptació per la mateixa de la cessió de les parcel·les de cessió indicades en la determinació TERCERA.
- la subrogació real de les finques aportades per les resultants, que serà títol bastant per causar les inscripcions corresponents al Registre de la Propietat, i a instrumentar mitjançant protocolització de l'annex de finques resultants;
- la segregació i inscripció com a RESTA de finca de la part de la finca registral 527 no inclosa a l'àmbit.
- i suposarà també l'extinció dels arrendaments i de qualsevol altre dret incompatible amb el planejament.

Les finques resultants queden afectes a la responsabilitat urbanística que es determina en cada cas en l'annex, d'acord amb la Llei.

A l'empara de l'art 68.3 de la LSRY en relació amb els ap. 2 i 3 de l'art. 18 del RD 1093/1997 de 4 de juliol s'interessa la cancel·lació directa de les inscripcions i altres assentaments vigents de les finques d'aportació relacionades a la Determinació PRIMERA de l'I al XIV tots dos inclosos, fent-hi constar les dades de les finques de resultat que el Projecte de Reparcel·lació forma, que s'inscriguin en foli i nou nombre registral independent, adjudicant-se als titulars per subrogació legal, i en el seu cas amb el trasllat de cada càrrega o dret no incompatible que corresponguin a cada propietari o respecte a la quota de cada copropietari.

A cada fitxa de finca resultant s'indica si perviu alguna càrrega per títol de subrogació real, i quina quota de quin propietari queda la mateixa gravant.

#### **BENEFICIS FISCALS**

Són d'aplicació i es sol·liciten els beneficis fiscals d'un procés reparcel·latori segons resulta de l'aplicació dels articles 127.d) del TRLU, 23.7 de la LSRU, 45-I.B.7) del R.D 1/1993 de 24 de setembre (de l'IPT i AJD) i concordants.

## **ANNEXES**

ANNEX I. CERTIFICAT DE TITULARITAT I CÀRREGUES DE LES  
FINQUES COMPRESSES DINS L'ÀMBIT DEL SECTOR

ANNEX II. QUADRE DE DADES i CLP

ANNEX III. PLÀNOLS

PLÀNOLS (escala entre 1:500 i 1:3000)

9. SITUACIÓ

10. ORTOFOTOMAPA

11. TOPOGRÀFIC i CARTOGRAFIA CADASTRAL

12. PLANEJAMENT VIGENT

13. FINQUES APORTADES: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

14. FINQUES RESULTANTS

15. SUPERPOSICIÓ DE FINQUES APORTADES vs RESULTANTS

16. SITUACIÓ DELS BENS A INDEMNITZAR

ANNEX IV.a. CÀLCUL DELS VALORS DE MERCAT

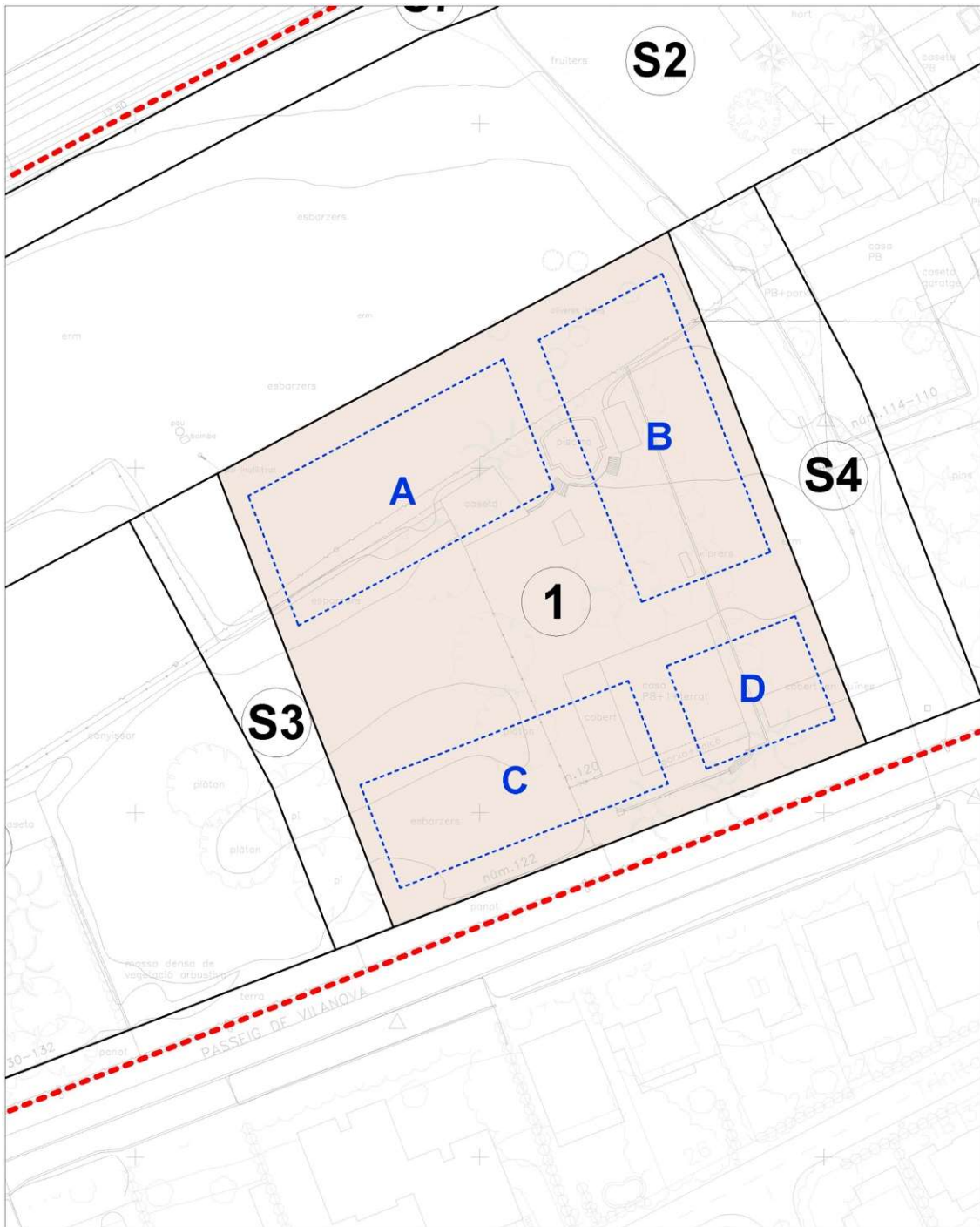
ANNEX IV.b. ACTUALITZACIÓ CÀLCUL DELS VALORS DE MERCAT

ANNEX V. VALORS D'INDEMNITZACIÓ DE LES EDIFICACIONS

ANNEX VI. VALORACIÓ INDEMNITZACIÓ PER DIFERÈNCIA DE  
RENDES

## **FITXES DE FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIONS**

## **PARCEL·LA 1**



- a) **Descripció i límits:** SOLAR de forma irregular, destinat a habitatge protegit (CLAU 15gHP), de superfície 5.541,93 m<sup>2</sup>
- b) i 8.422,80 m<sup>2</sup> de sostre també identificat com a **Illà 1**, en el que s'hi poden edificar quatre edificis, respectivament de superfícies sobre rasant de:



- Edifici "A", de 2.845m<sup>2</sup>/sostre (corresponent a 25 habitatges de protecció oficial distribuïts en PB + 3, situat al Nordoest del Solar), amb un coeficient de participació del 29,743 % en el complex Immobiliari que es constituirà.
- Edifici "B", de 2.770,20m<sup>2</sup>/sostre (corresponent a 25 habitatges de protecció oficial distribuïts en PB + 3, situat a l'Est del Solar), amb un coeficient de participació del 28,961% en el complex Immobiliari que es constituirà.
- Edifici "C", de 1.944 m<sup>2</sup>/sostre (corresponent a 17 habitatges de protecció oficial de preu concertat distribuïts en PB + 2, situat al Sudoest del Solar), amb un coeficient de participació del 28,593 % en el complex Immobiliari que es constituirà.
- Edifici "D", de 863,60 m<sup>2</sup>/sostre (corresponent a 8 habitatges de protecció oficial de preu concertat distribuïts en PB + 2, situat al Sudest del Solar), amb un coeficient de participació del 12,703 % en el complex Immobiliari que es constituirà.

QUE LIMITA: PEL SUD-EST AMB Passeig de Vilanova; pel Nord-est amb zona verda, per l'Est amb passatge de vianants, prolongació del carrer Josep Joan Llovera; i per l'Oest amb passatge de nova creació que el separa de l'illa hotelera.

És indivisible com a cosa comú per raó del seu destí urbanísticament fixat de propietat horitzontal complexa als efectes de l'art. 553.48 del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya. No obstant és susceptible de ser dividit horitzontalment en subentitats corresponents a cadascun dels edificis (o porteries/), i cada una d'aquestes, a la seva vegada a ser subdividides horitzontalment en tantes entitats com locals i habitatges resultin de la Llicència d'obra de cada edifici, que es podrà tramitar independentment, formant un complex immobiliari per a tot el solar.

Els adjudicatariis dels sòls dels edificis que constituiran respectivament les subcomunitats podran edificar el vol i el subsòl per a la construcció de cadascun dels edificis i/o porteries independents.

Cadascun dels edificis independents s'ubicaran i tindran el dret d'usar privativament i de gaudir de forma permanent de la zona enjardinada particular que es determini per majoria dels adjudicatariis o per Operació Jurídica Complementària, i podran atribuir privativament l'ús de parts de la dita zona a algunes entitats resultants de la subdivisió. En conseqüència podran els respectius propietariis adjudicatariis de cadascun dels edificis que constituiran les futures subcomunitats atorgar l'obra nova i divisió horitzontal per sí soles, establir els seus Estatuts i/o relament, i anomenar els respectius Presidentis i Secretari.

La resta de solar no atribuït privativament, així com, en el seu cas, la piscina comú dels edificis que en la dita resta de solar es construirà seran elements comuns del complex immobiliari, així com la tanca perimetral del solar.

La descripció, superfície i situació exacta del sòl privatiu de cadascun dels edificis, així com la descripció dels edificis, i la seva divisió horitzontal i adjudicacions d'entitats resultants, i normes de comunitat podran també ser definides mitjançant Operació Jurídica Complementària.

**Participació de la finca:** La participació en les despeses previstes en el compte de liquidació provisional és de **1,610%** de quota de participació pel que fa al total àmbit, i quedant les quotes de la finca que no s'adjudicaran a l'Ajuntament de Sitges per tant afectes, amb caràcter real, al pagament del saldo del CL del Projecte, i en el seu dia al saldo definitiu del compte que s'aprovi.

D'acord amb la participació de cada titular en la Finca Resultant, es determina a continuació el percentatge de participació de cadascun d'ells en el CLP, sense perjudici del saldo definitiu del Compte de Liquidació que s'aprovi:

- A l'ADIF com a titular del 6,2245% de la finca resultant 1, li correspon un 0,792% del CLP, que provisionalment equival a 45.602,97-€.
- A la Junta de Compensació com a titular del 6,4785% de la finca resultant 1, li correspon un 0,824% del CLP, que provisionalment equival a 53.061,49-€.
- A l'Ajuntament de Sitges com a titular del 87,2970% de la finca resultant 1 li correspon un 0% del CLP, més una compensació econòmica substitutòria de 1.827,95€.

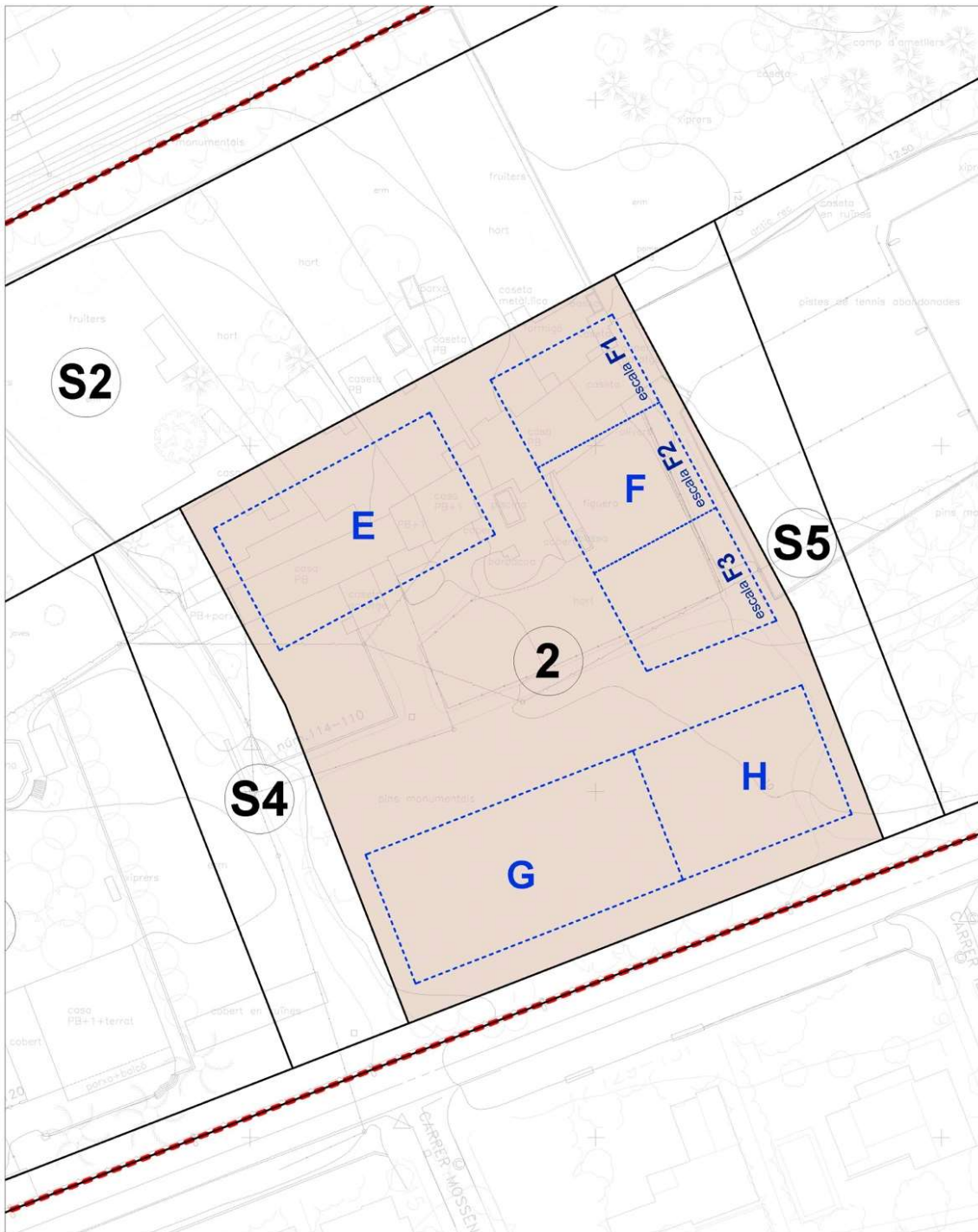
#### **Nom i domicili dels propietaris adjudicatariis:**

- l'Ajuntament de Sitges en un 87,2970% indivís més una compensació econòmica substitutòria de 1.827,95€ incorporant-se al Patrimoni del sòl de l'Ajuntament de Sitges. Aquesta participació es concreta en els edificis A, B i C, lliures de carregues.

- ADIF (amb domicili al Carrer Ocata s/n 08003 Barcelona) en un 6,4785%, Aquesta participació es concreta en el 49% del edifici D, afecta a la total carrega de 45.602,97-€.

-i en un 6,2522% fiduciàriament a la pròpia JUNTA DE COMPENSACIÓ (Carrer Casp 19 2º 2ª 08010 Barcelona) per pagar despeses d'urbanització amb el producte de la seva realització dinerària. Aquesta participació es concreta en el 51% del edifici D, afecta a la total carrega de 53.061,49-€.

## PARCEL·LA 2



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** **SOLAR** de forma irregular, destinat a habitatge residencial lliure (CLAU 15g), de superfície 6.249,40.- metres quadrats, també identificat com a **Illa 2** en el que s'hi poden edificar quatre edificis amb una superfície total sobre rasant de 9.037,40 m<sup>2</sup>, respectivament de superfícies sobre rasant de:

- Edifici E: 2.368,40 metres quadrats de sostre (18 habitatges distribuïts en PB + 3 +Àtic, situat a l'Est del Solar), amb un coeficient de participació del 26,207% en el complex immobiliari que es constituirà.
- Edifici F: 3.366,40 m<sup>2</sup> de sostre (24 habitatges distribuïts en PB + 3 +Àtic, situat al Nordest del solar) amb un coeficient de participació del 37,251% en el complex immobiliari que es constituirà.
- Edifici G: 2.155,90.-m<sup>2</sup> de sostre (15 habitatges distribuïts en PB + 2 +Àtic, situat al Sudoest del solar) amb un coeficient de participació del 23,855% en el complex immobiliari que es constituirà.
- Edifici H 1.146,70.-m<sup>2</sup> de sostre (8 habitatges distribuïts en PB + 2 +Àtic, situat al Sudest del solar) amb un coeficient de participació del 12,687% en el complex immobiliari que es constituirà.

LIMITA: Pel SUD-EST amb Passeig de Vilanova; pel Nord-est amb zona verda, per l'Est amb passatge de nova creació, perllongació del carrer Illa Cristina; i per l'Oest amb passatge de nova creació.

És indivisible com a cosa comú per raó del seu destíurbanísticament fixat de propietat horitzontal complexa als efectes de l'art. 553.48 del Llibre Vè del Codi Civil de Catalunya. No obstant es susceptible de ser dividit horitzontalment en subentitats corresponents a cadascun dels edificis (o porteries/), i cada una d'aquestes, a la seva vegada a ser subdividides horitzontalment en tantes entitats com locals i habitatges resultin de la Llicència d'obra de cada edifici, que es podrà tramitar independentment, formant un complex immobiliari per a tot el solar.

Els adjudicatariis dels sòls dels edificis que constituiran respectivament les subcomunitats podran edificar el vol i el subsòl per a la construcció de cadascun dels edificis i/o porteries independents.

Cadascun dels edificis independents s'ubicaran i tindran el dret d'usar privativament i de gaudir de forma permanent de la zona enjardinada particular que es determini per majoria dels adjudicatariis o per Operació Jurídica Complementària, i podran atribuir privativament l'ús de parts de la dita zona a algunes entitats resultants de la subdivisió. En conseqüència podran els respectius propietariis adjudicatariis de cadascun dels edificis que constituiran les futures subcomunitats atorgar l'obra nova i divisió horitzontal per sí soles, establir els seus Estatuts i/o relament, i anomenar els respectius Presidentis i Secretari.

La resta de solar no atribuït privativament, així com la piscina comú dels tres edificis que en la dita resta de solar es construirà seran elements comuns del complex immobiliari, així com la valla perimetral del solar.

La descripció, superfície i situació exacta del sòl privatiu de cadascun dels edificis, així com la descripció dels edificis, i la seva divisió horitzontal i adjudicacions d'entitats resultants, i normes de comunitat podran també ser definides mitjançant Operació Jurídica Complementària.

**Participació de la finca:** la participació en les despeses previstes en el compte de liquidació s'estableix per aquest solar en un **41,444%** de quota de participació respecte al total àmbit, i quedant la finca per tant afecta, amb

caràcter real, al pagament del saldo del CL del Projecte, i en el seu dia al saldo definitiu del compte que s'aprovi.

D'acord amb la participació de cada titular en la Finca Resultant, es determina a continuació el percentatge de participació de cadascun d'ells en el CLP, sense perjudici del saldo definitiu del Compte de Liquidació que s'aprovi:

- A la Sra. Torrent Clavero com a titular del 1,552% de la finca resultant 2, li correspon un 0,643% del CLP, que provisionalment equival a 39.186,34-€.
- A Nerón Inversiones SLU i Thot Advice SL com a titulars per meitats del 4,657% de la finca resultant 2, els correspon un 1,929% del CLP, que provisionalment equival a 66.562,60-€ per meitats.
- Als Srs. Francisco, Jaime i Vinyet López Ojuel com a titulars per terceres parts del 3,104% de la finca resultant 2, els correspon un 1,287% del CLP, que provisionalment equival a 117.567,22-€ per terceres parts.
- Als Srs. Miguel i Teresa Blanch Roig com a titulars del 3,104% de la finca resultant 2, els correspon un 1,287% del CLP, que provisionalment equival a 113.672,22-€ per meitats .
- A la Sra. Maria Dolores Amorós Rosell com a titular del 1,552% de la finca resultant 2, li correspon un 0,643% del CL provisional que es compensa amb major saldo al seu favor per indemnitzacions.
- A Construcciones y Promociones Cantarero SA com a titular del 6,209% de la finca resultant 2, li correspon un 2,572% del CLP, que provisionalment equival a 103.467,98-€.
- Als Srs. Josep, Pere, Montserrat, Maria, Roser, i Jordi Fonolleda Prat, i Mieria Fonolleda Ramboux, com a titulars en conjunt i per iguals setenes parts de l'1,552% de la finca resultant 2, els correspon en conjunt i per setenes parts un 0,643% del CL Provisional que es compensa amb major saldo al seu favor per indemnitzacions.
- A Sitquatre SL com a titular del 18,3195% de la finca resultant 2, li correspon un 7,593% del CLP, que provisionalment equival a 489.173,90-€.
- A les Sres. Rosa M<sup>a</sup>, Ana M<sup>a</sup> Butí Ferret i Maria Nicolas Butí, i a SITGES VALL S.L. com a titulars en conjunt d'una quarta part cadascun del 4,5799% de la finca resultant 2, els correspon en conjunt i per quartes parts un 1,899% del CLP, que provisionalment equival a 122.245,09-€ per quartes parts.
- A les Sres Maria Laura, Ana Isabel i Carmen Alejandra Ribó de Zuloaga (les tres un conjunt per terceres parts un terç, és a dir 1/9 cada una); Srs Lidia i David Ribó Olivé, i Ramon Olivé Casals un novè (1/9) cadascun en plena propietat; i Ignacio Ribó Ortego el

terç restant (o sigui 3/9) en plena propietat com a titulars en conjunt del 12,687% de la finca resultant 2, els correspon un 5,259% del CLP, que provisionalment equival a 331.113,03.-€.

- A Ekipa SL com a titular del 21,183% de la finca resultant 2, li correspon un 8,779% del CLP, que provisionalment equival a 489.073,12-€.
- A la Sra. Rosa Casanova Briva com a titular del 7,761% de la finca resultant 2, li correspon un 3,216% del CLP, que provisionalment equival a 163.599,23-€.

CÀRREGUES: A la participació de la Sra Rosa Casanovas Briva, se li traslladen les càrregues procedents de la finca aportada com a "XII" (registral nº 572).

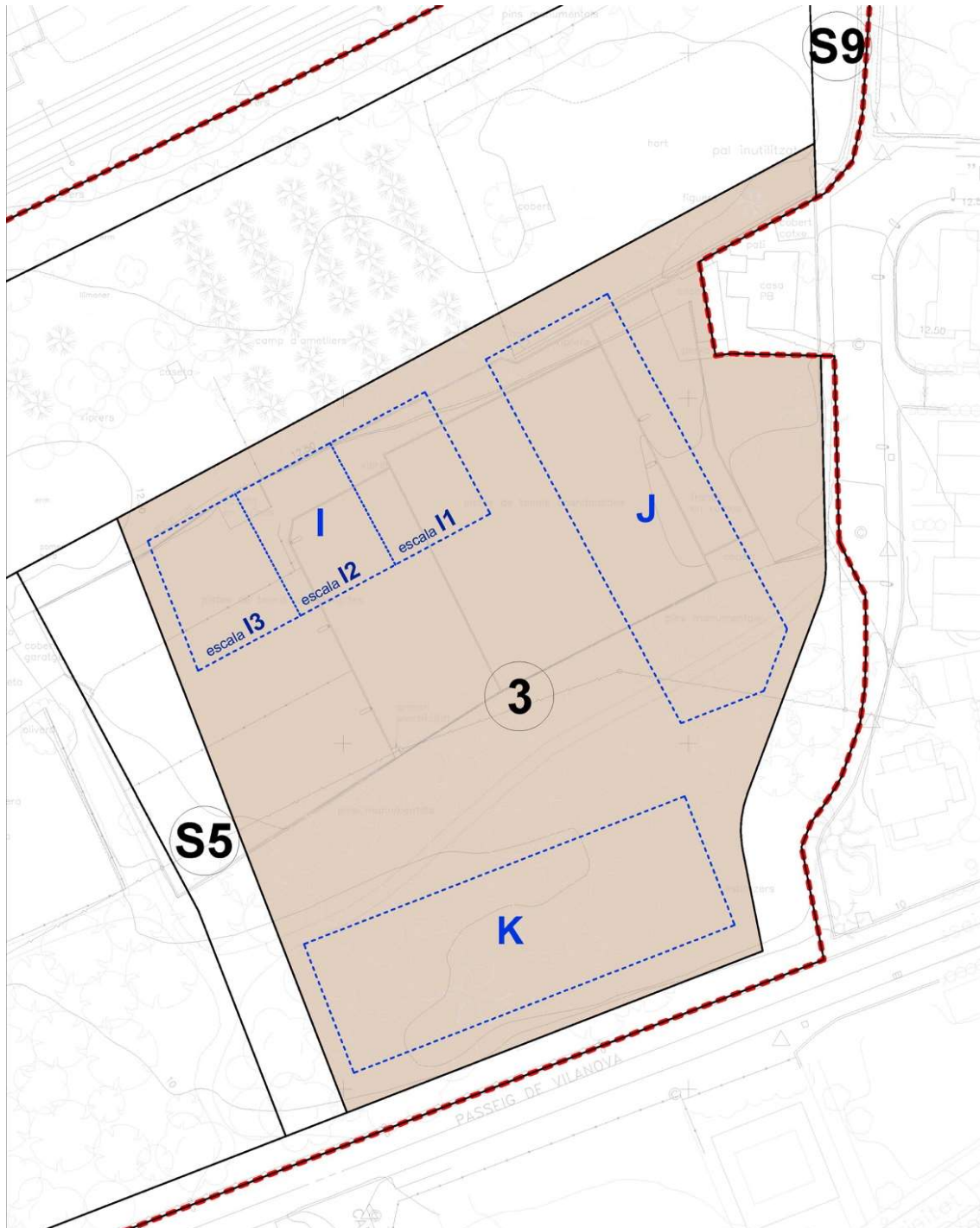
**b) Nom i domicili dels propietaris adjudicatariis:**

- La Sra. Torrent Clavero (amb domicili a C Espalter nº 15, àtic 2<sup>a</sup>- 08770 Sitges) el 1,552% de la finca.
- Neron Inversiones SLU (amb domicili a Pº de Gracia 111, Barcelona) i Thot Advice SL (amb domicili a Cardenal Vives i Tutó, 26-28, 3ºB- Barcelona) el 4,657% de la finca.
- Els Srs. Francisco, Jaime i Vinyet López Ojuel (amb domicili a Pau Benazet 11, 2º. 08080 Sitges) en conjunt per terceres parts el 3,104% de la finca.
- Els Srs. Miguel i Teresa Blanch Roig (amb domicili a C/ Verge de la Llum 18, 2-1- 08870 Sitges) el 3,104% de la finca.
- La Sra. Maria Dolores Amorós Rosell (amb domicili a Pº Vilanova, 114- 08870 Sitges) el 1,552% de la finca.
- A Construcciones y Promociones Cantarero SA (amb domicili a C/ Mossen Quintí Mallofré, 3, àtic 2<sup>a</sup>- 08030 Barcelona) com a titular del 6,209% de la finca.
- Els Srs. Josep, Pere, Montserrat, Maria, Roser, i Jordi Fonolleda Prat, i Mieria Fonolleda Rambouxen(amb domicili a Josep Renom, nº 44, 08201 Sabadell) conjunt i per iguals setenes parts del 1,552% de la finca.
- Sitquatre SL (amb domicili a C.Espalter 38, 08870 Sitges ) el 18,3195% de la finca.
- Les Srs. Rosa M<sup>a</sup>, Ana M<sup>a</sup> Butí Ferret i Maria Nicolas Butí, i la companyia SITGES VALL S.L. (amb domicili a C.Espalter 38, 08070 Sitges) en conjunt una quarta part de 18,3195% de la finca.
- Les Srs Maria Laura, Ana Isabel, Carmen Alajandra, Ribó de Zuloaga (les tres un conjunt per terceres parts un terç, és a dir un novè cada una), Srs Lidia, David, Ribó Olivé (un novè cadascun), Ramon Ribé Casals un nove; i Ignacio Ribó Ortego (tres novens) i tots ells en conjunt com a titulars en conjunt del

12,687% de la finca (amb domicili P<sup>o</sup> de la Bonanova, 70-76 – 2<sup>o</sup> - 2<sup>a</sup>- Barcelona).

- Ekipa SL (P<sup>a</sup> Vilanova, 64, 08870 Sitges) el 21,183% de la finca.
- La Sra. Rosa Casanova Briva (amb domicili a Sant Josep, 43, 08870 Sitges) el 7,761% de la finca.

## **PARCEL·LA 3**



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** **SOLAR** de forma irregular, destinat a habitatge residencial lliure (CLAU 15g) de superfície 8.546,26.- metres quadrats, també identificat com a **Illa 3** en el que s'hi poden edificar tres edificis amb una superfície total sobre rasant de 10.615,80 m<sup>2</sup>, corresponents a 76 habitatges, respectivament de superfícies sobre rasant de:



- Edifici I (situat al Nordoest de l'illa en el que s'ubicarà): de 3.348 metres quadrats de sostre (24 habitatges distribuïts en PB + 3 +Àtic, i amb accés per tres porteries que s'identifiquen com a Est, Centre i Oest per raó de la seva situació en el futur edifici), amb un coeficient de participació del 31,539 % en el complex immobiliari que es constituirà entre els edificis que es contruiran en el solar de l'illa 3.
- Edifici J (situat a l'Est de l'illa en el que s'ubicarà): de 4.158,40 m<sup>2</sup> de sostre (30 habitatges distribuïts en PB + 3 +Àtic,) i amb un coeficient de participació del 39,172% en el complex immobiliari que es constituirà en el solar de l'illa 3.
- Edifici K (situat al Sud de l'illa en el que s'ubicarà): de 3.109,40 m<sup>2</sup> (22 habitatges distribuïts en PB + 2 +Àtic, situat al Sud del solar), amb un coeficient de participació del 29,289% en el complex immobiliari que es constituirà en el solar de l'illa 3.

LIMITA: Pel SUD-EST amb Passeig de Vilanova; pel Nord-est amb zona verda, per l'Est amb carrer Riera Xica; i per l'Oest amb passatge de nova creació.

És indivisible com a cosa comú per raó del seu destí urbanísticament fixat de propietat horitzontal complexa als efectes de l'art. 553.48 del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya. No obstant és susceptible de ser dividit horitzontalment en subentitats corresponents a cadascun dels edificis (o porteries/), i cadascuna d'aquestes, a la seva vegada a ser subdividides horitzontalment en tantes entitats com locals i habitatges resultin de la Llicència d'obra de cada edifici, que es podrà tramitar independentment, formant un complex immobiliari per a tot el solar.

Els adjudicatariis dels sòls dels edificis que constituiran respectivament les subcomunitats podran edificar el vol i el subsòl per a la construcció de cadascun dels tres edificis i/o porteries independents.

Cadascun dels edificis independents s'ubicaran i tindran el dret d'usar privativament i de gaudir de forma permanent de la zona enjardinada particular que es determini per majoria dels adjudicatariis o per Operació Jurídica Complementària i podran atribuir privativament l'ús de parts de la dita zona a algunes entitats resultants de la subdivisió. En conseqüència podran els respectius propietariis adjudicatariis de cadascun dels edificis que constituiran les futures subcomunitats atorgar l'obra nova i divisió horitzontal per sí soles, establir els seus Estatuts i/o relament, i anomenar els respectius Presidentis i Secretari.

La resta de solar no atribuït privativament, així com la piscina comú dels tres edificis que en la dita resta de solar es construirà seran elements comuns del complex immobiliari, així com la valla perimetral del solar.

Respecte a la piscina comú, tots els edificis suportaran el costos de construcció en proporció als respectius coeficients.

En cas de que un titular de qualsevol dels drets de vol anticipés i comencés la construcció d'un dels edificis abans que la resta, el promotor tindrà/podrà construir la piscina i enjardinar la zona comuna, quedant obligats els restants a garantir la seva part dels esmentats costos amb aval exigible a primer requeriment, o altre tipus de garantia.

A tal efecte, els tres edificis satisfaran en proporció al seu sostre teòric, tots els conceptes que tinguin relació amb la construcció i acabament de la zona

enjardinada amb la piscina, amb els corresponents projectes, llicències i permisos que seran satisfets dins dels següents 45 dies naturals a comptar des de la finalització de tals obres d'enjardinament i piscina i contra la presentació pel titular que hagi pres la iniciativa de les obres, de la corresponent factura. Altres despeses relacionades amb l'ús, conservació i manteniment seran satisfetes en la forma i terminis en que s'estableixi als estatuts de la comunitat funcional, sempre en proporció al sostre teòric de cadascun dels edificis.

La descripció, superfície i situació exacta del sòl privatiu de cadascun dels edificis, així com la descripció dels edificis, i la seva divisió horitzontal i adjudicacions d'entitats resultants, i normes de comunitat podran també ser definides mitjançant Operació Jurídica Complementària.

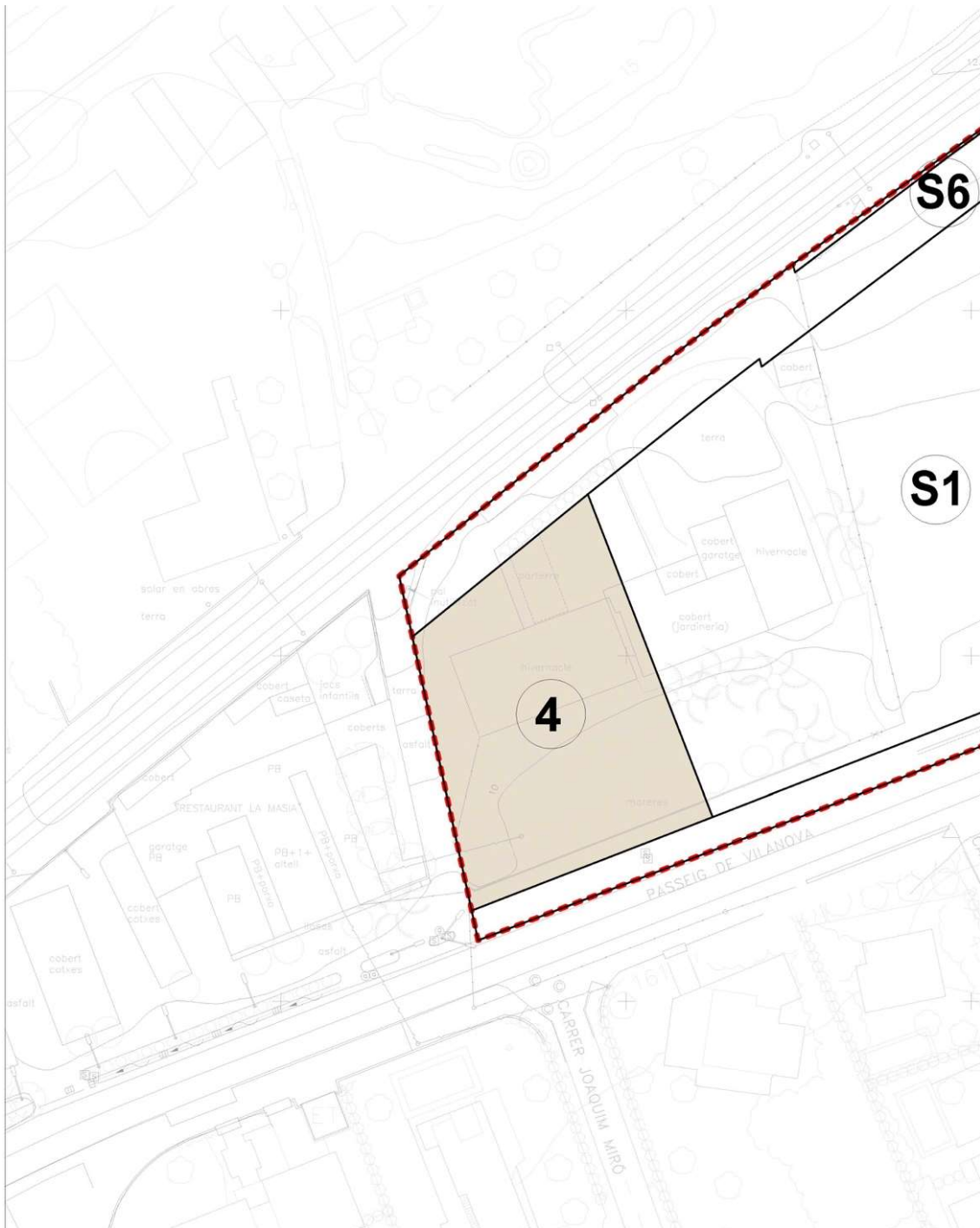
#### CÀRREGUES:

- a) El 5,257% d'aquesta Finca Resultant denominada com a illa 3 que s'adjudica a LAURA TRILLA TORT respondrà de les càrregues procedents de la finca registral aportada fins ara inscrita al tom 1540, llibre 448, foli 40, **finca 1.231**. Idufir 08107000308012.
- b) La participació en les despeses previstes en el compte de liquidació provisional s'estableix per aquest solar un **48,681%** de quota de participació, i quedant la finca per tant afecta, amb caràcter real, al pagament del saldo de tal percentatge del CL del Projecte, i en el seu dia al saldo definitiu del compte que s'aprovi.
- c) D'acord amb la participació de cada titular en la Finca Resultant, es determina a continuació el percentatge de participació de cadascun d'ells en el CLP, sense perjudici del saldo definitiu del Compte de Liquidació que s'aprovi:
  - A Sitges Sur SL com a titular del 82,916% de la finca resultant 3, li correspon un 40,364% del CLP, que provisionalment equival a 2.447.015,92-€.
  - A Aldimor 99 SL com a titular del 11,827% de la finca resultant 3, li correspon un 5,758% del CLP, que provisionalment equival a 387.712,64-€.
  - A Laura Trilla Tort com a titular del 5,257% de la finca resultant 3, li correspon un 2,559% del CLP, que es compensa amb major saldo al seu favor per indemnitzacions.

#### **b) Nom i domicili dels propietaris adjudicataris**

- Sitges Sur SL (amb domicili a Rambla de Catalunya, 18, P.6., 08007 Barcelona) el 82,916% de la finca.
- Aldimor 99 SL (amb domicili a Avda Josep Tarradellas 157, ppal 1ª 08029 Barcelona) l'11,827% de la finca.
- Laura Trilla Tort (amb domicili a Pg. Vilanova 110, Sinia Bort-08870) el 5,257% de la finca.

## **PARCEL·LA 4**



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** **SOLAR** de forma irregular, destinat a comercial (CLAU 20g), de superfície 1.529,45 metres quadrats, en el que s'hi pot edificar un edifici, de superfície (sostre) sobre rasant de QUATRE-CENTS metres quadrats (400 M<sup>2</sup>) destinat a ús comercial, **QUE LIMITA:** PEL Sud-est amb Passeig de Vilanova; pel Nord-est amb zona verda, per l'Est amb zona verda i per l'Oest amb límit de l'àmbit, mitjançant passatge.

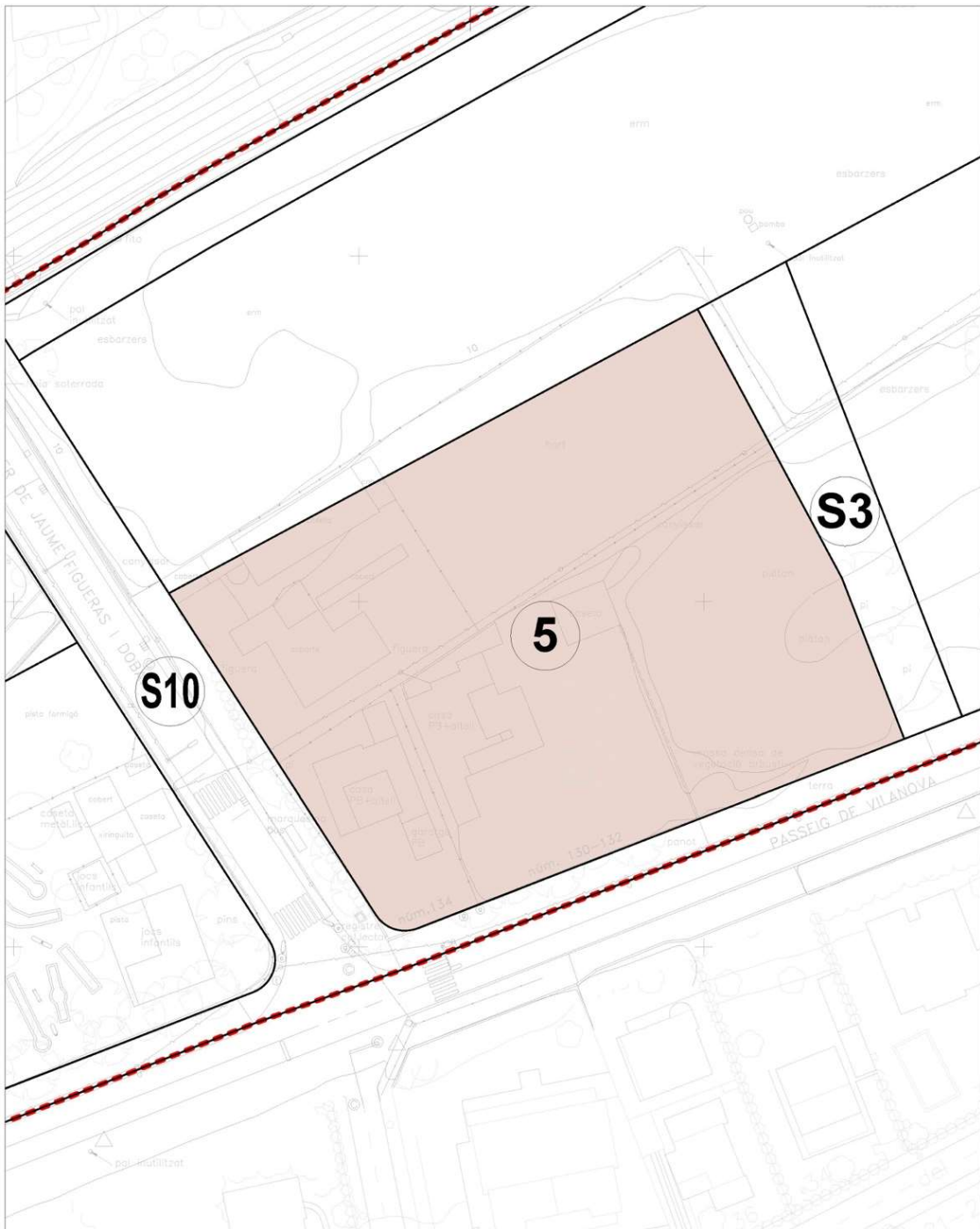
a).- Les càrregues procedents de la finca aportada com a “XII” (registral n° 572) es traslladen a aquesta resultant n° 4 a més de a la quota als mateixos adjudicada de la resultant 2.

b).-La participació en les despeses previstes en el compte de liquidació provisional establint-se per aquest solar un **1,831%** de quota de participació amb respecte al total àmbit, i quedant la finca per tant afecta, amb caràcter real, al pagament del saldo del CL del Projecte, que provisionalment equival a 93.162,25-€ i en el seu dia al saldo definitiu del compte que s’aprovi.

**b) Nom i domicili dels propietaris adjudicatariis**

ROSA CASANOVA BRIVA, (amb domicili a C. Sant Josep, 43, 08870 Sitges)

## **PARCEL·LA 5**



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** **SOLAR** de forma irregular, destinat a altres usos (CLAU 13g), de superfície 5.388,44.-m<sup>2</sup> metres quadrats, en el que s'hi pot edificar un edifici destinat a Hotel i altres usos, de superfície sobre rasant de 6.619.-m<sup>2</sup>) metres quadrats de sostre, QUE LIMITA: pel Sud-est amb Passeig de Vilanova; pel Nord-est amb zona verda, per l'Est amb carrer de nova creació, per l'Oest amb Carrer Jaume i Dobal .

**CÀRREGUES:**

Les càrregues de nova creació són, d'acord amb el que disposen els articles 19 i 20 del RD 1093/97,

**b) Participació de la finca:**

la participació en les despeses previstes en el compte de liquidació provisional s'estableix per aquest solar un **6,434%** de quota de participació amb respecte al total àmbit, i quedant la finca per tant afecta, amb caràcter real, al pagament del saldo del CL del Projecte, que provisionalment equival a 414.173,50-€ i en el seu dia al saldo definitiu del compte que s'aprovi.

**c) Nom i domicili de l'adjudicatari:**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte, la pròpia Junta de compensació amb caràcter fiduciari per destinar-la a la venda.

## **PARCEL·LA S1**



### **a) Descripció i límits**

#### **Descripció:**

##### **1.- PARCEL·LA S1: Descripció i límits**

**Descripció:** "URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a zona verda de superfície 7.804,76 metres quadrats I LIMITA:

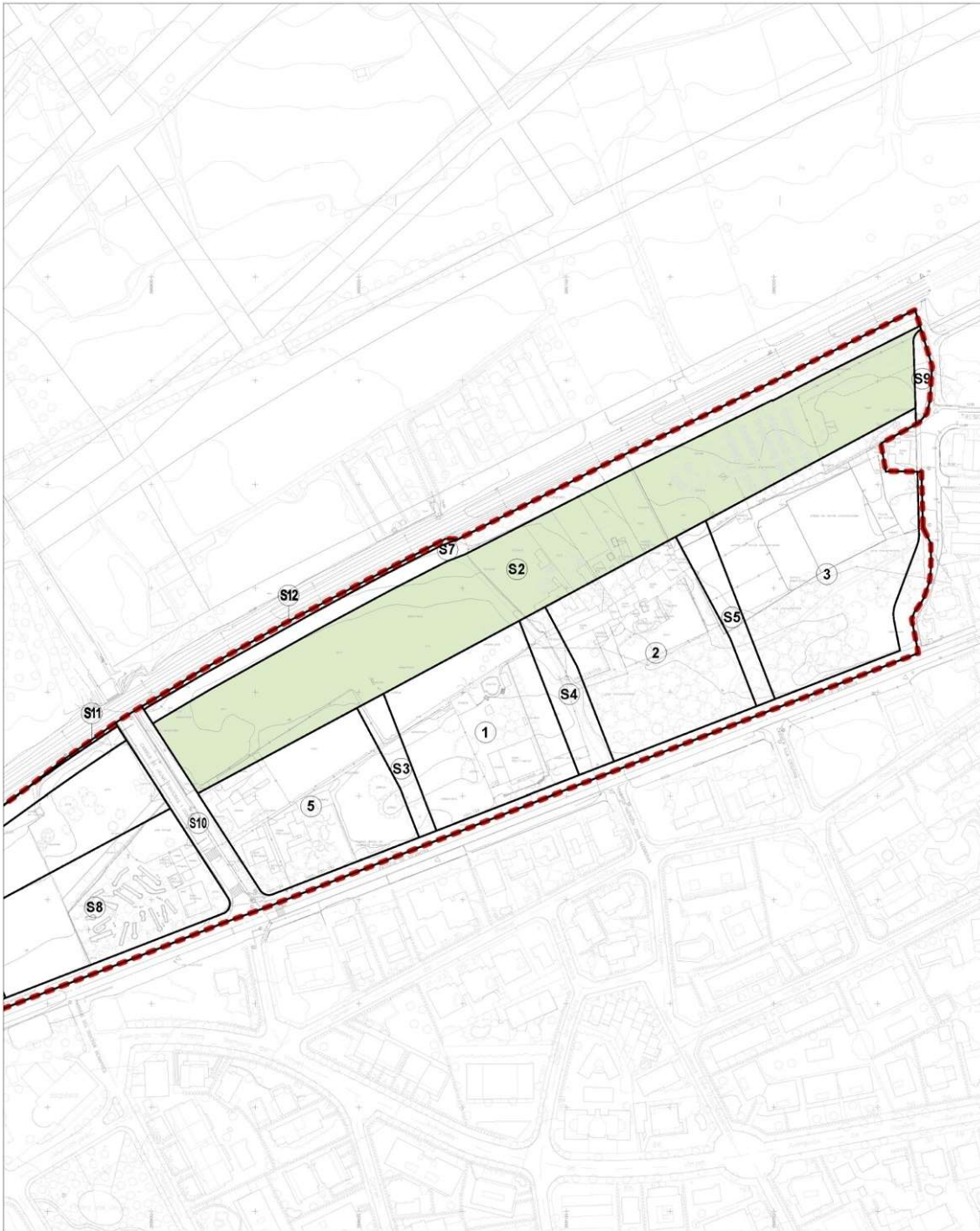
*pel Nord amb parcel·la S6 qualificada de protecció de sistemes, pel sud amb la parcel·la S10 (Passeig de Vilanova) i parcel·la S8 qualificada d'equipaments, per l'oest amb la parcel·la 4 qualificada de zona comercial i per l'est amb amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal).*

**b) Nom i domicili del propietari**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte, l'Excm. Ajuntament de Sitges amb caràcter demanial.



## **PARCEL·LA S2**



### **a) Descripció i límits**

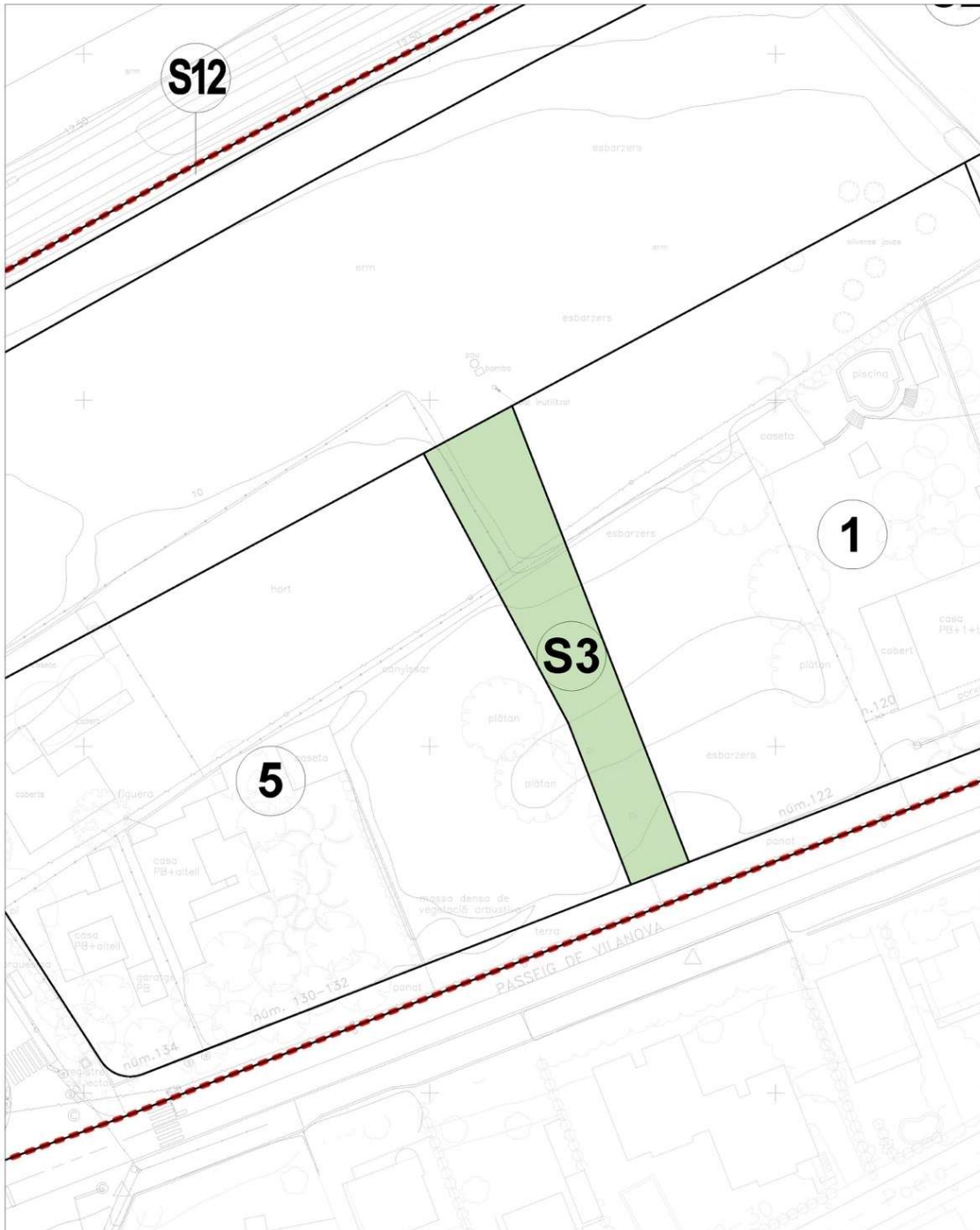
**Descripció:** "URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a zona verda de superfície 15.817,10 metres quadrats I LIMITA: pel Nord amb parcel·la S7 qualificada de protecció de sistemes, pel sud (d'oest a est) amb parcel·la 5 destinada a hotel, passatge de nova creació, illa de protecció pública (parcel·la 1), passatge de nova creació, illa

*d'habitatges de renda lliure (parcel·la 2), passatge de nova creació i una altra illa d'habitatges de renda lliure (parcel·la 3), per l'oest amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal) i per l'est amb la parcel·la S9 (carrer de Riera Xica).*

**b) Nom i domicili del propietari**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions del Projecte, TERCERA i QUARTA del Projecte, l'Excm Ajuntament de Sitges amb caràcter demanial.

## **PARCEL·LA S3**



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** "URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a passatge de nova creació, de superfície 751,37 metres quadrats I LIMITA pel Nord amb parcel·la S2 qualificada de zona verda, pel sud amb la parcel·la S10 (passeig de Vilanova), per l'oest amb parcel·la

*5 destinada a Hotel i per l'est amb la parcel·la 1 destinada a habitatges de protecció pública.*

**b) Nom i domicili del propietari**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte, l'Excm. Ajuntament de Sitges amb caràcter demanial.

## **PARCEL·LA S4**



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** “URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a passatge de nova creació, de superfície 1.390,56 metres quadrats I LIMITA pel Nord amb parcel·la S2 qualificada de zona verda, pel sud amb la

*parcel·la S10 (passeig de Vilanova), per l'oest amb la parcel·la 1 destinada a habitatges de protecció pública i per l'est amb la parcel·la 2 destinada a habitatges de renda lliure.*

**b) Nom i domicili del propietari**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte, l'Excm. Ajuntament de Sitges amb caràcter demanial.



## **PARCEL·LA S5**



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** "URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a passatge de nova creació, de superfície 1.062,77 metres quadrats I LIMITA pel Nord amb parcel·la S2 qualificada de zona verda, pel sud amb la parcel·la S10 (passeig de Vilanova), per l'oest amb la

*parcel·la 2 destinada a habitatges de renda lliure i per l'est amb la parcel·la 3 igualment destinada a habitatges de renda lliure.*

**b) Nom i domicili del propietari**

**c) Adjudicació**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte, l'Excm. Ajuntament de Sitges amb caràcter demanial.



## PARCEL·LA S6



### **a) Descripció i límits**

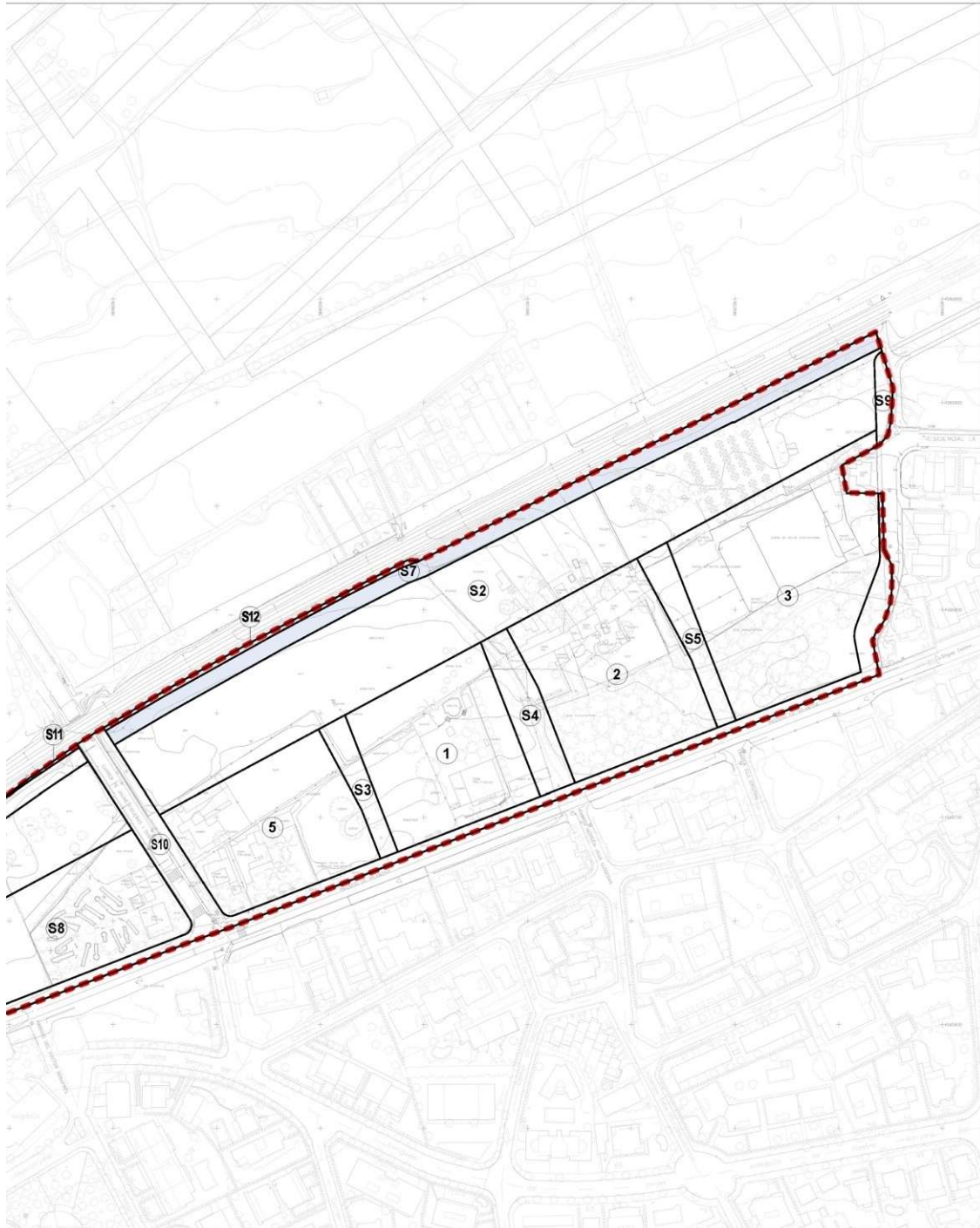
**Descripció:** “URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a protecció del sistema ferroviari, de superfície 1.680,70 metres quadrats I LIMITA pel Nord amb el Ferrocarril i amb parcel·la S11

*(qualificada de sistema ferroviari), pel sud amb parcel·la 4 (destinada a usos comercials) i zona verda (parcel·la S1), per l'oest amb passatge i per l'est amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal).*

**b) Nom i domicili del propietari**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte, l'Excm. Ajuntament de Sitges amb caràcter demanial.

## **PARCEL·LA S7**



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** “URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a protecció del sistema ferroviari, de superfície 3.332,40 metres quadrats I LIMITA pel Nord amb el Ferrocarril i amb parcel·la S12

*(qualificada de sistema ferroviari), pel sud amb parcel·la S2 (destinada a zona verda), per l'oest amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal) i per l'est amb la parcel·la S9 (carrer Riera Xica).*

**b) Nom i domicili del propietari**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte, l'Excm. Ajuntament de Sitges amb caràcter demanial.

## **PARCEL·LA S8**



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** "URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a equipament públic, de superfície 5.654,90 metres quadrats. I LIMITA pel Nord i l'oest amb parcel·la S1 qualificada de zona verda, pel

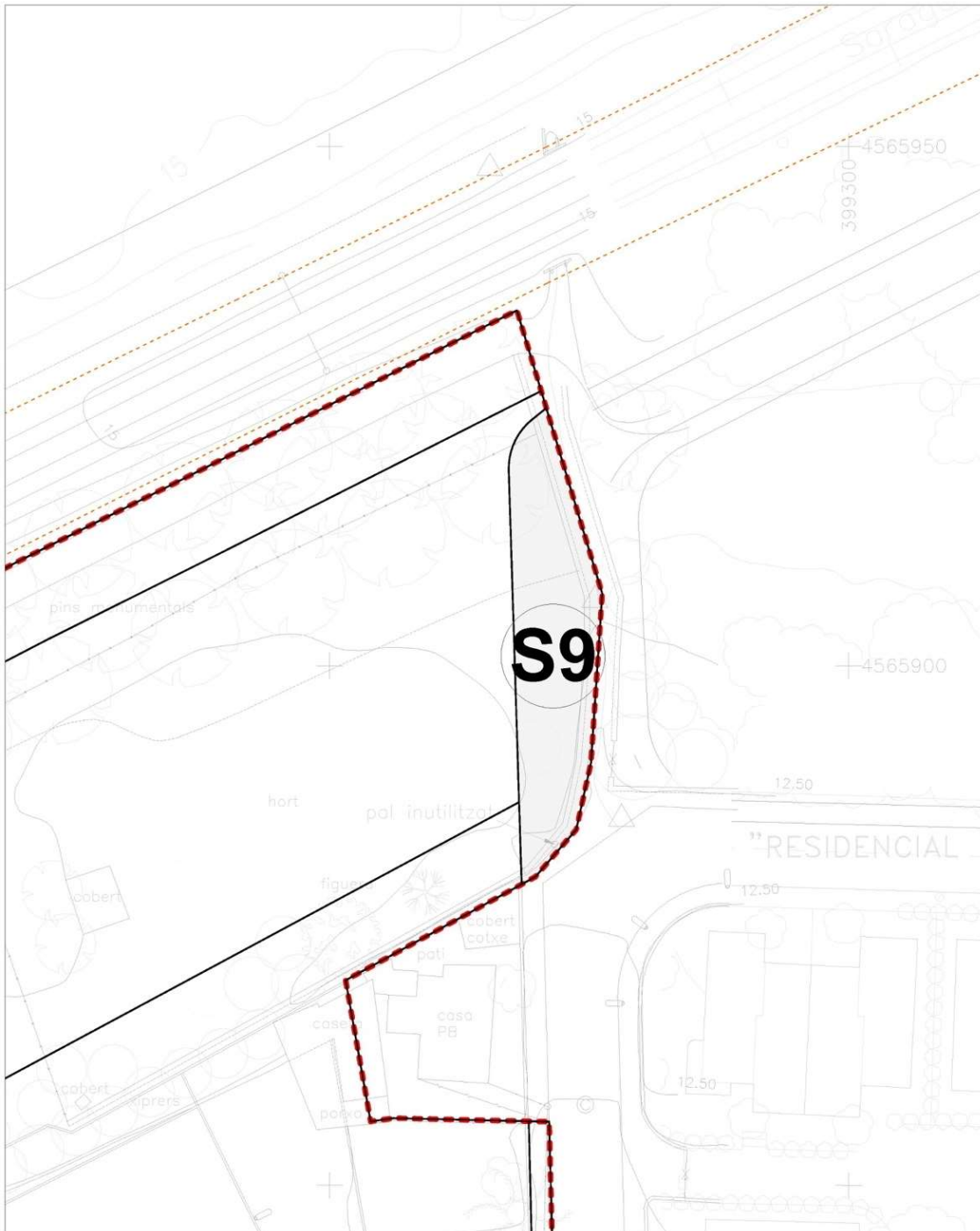
*sud i l'est amb la parcel·la S10 (passeig de Vilanova, i carrer de Jaume Figueras i Dobal, respectivament).*

**b) Nom i domicili del propietari**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte, l'Excm. Ajuntament de Sitges amb caràcter demanial.



## **PARCEL·LA S9**



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** *“URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a vial públic, de forma irregular, i de superfície 287,54 metres quadrats. I LIMITA pel Nord i en part a l'oest amb parcel·la S2 qualificada*

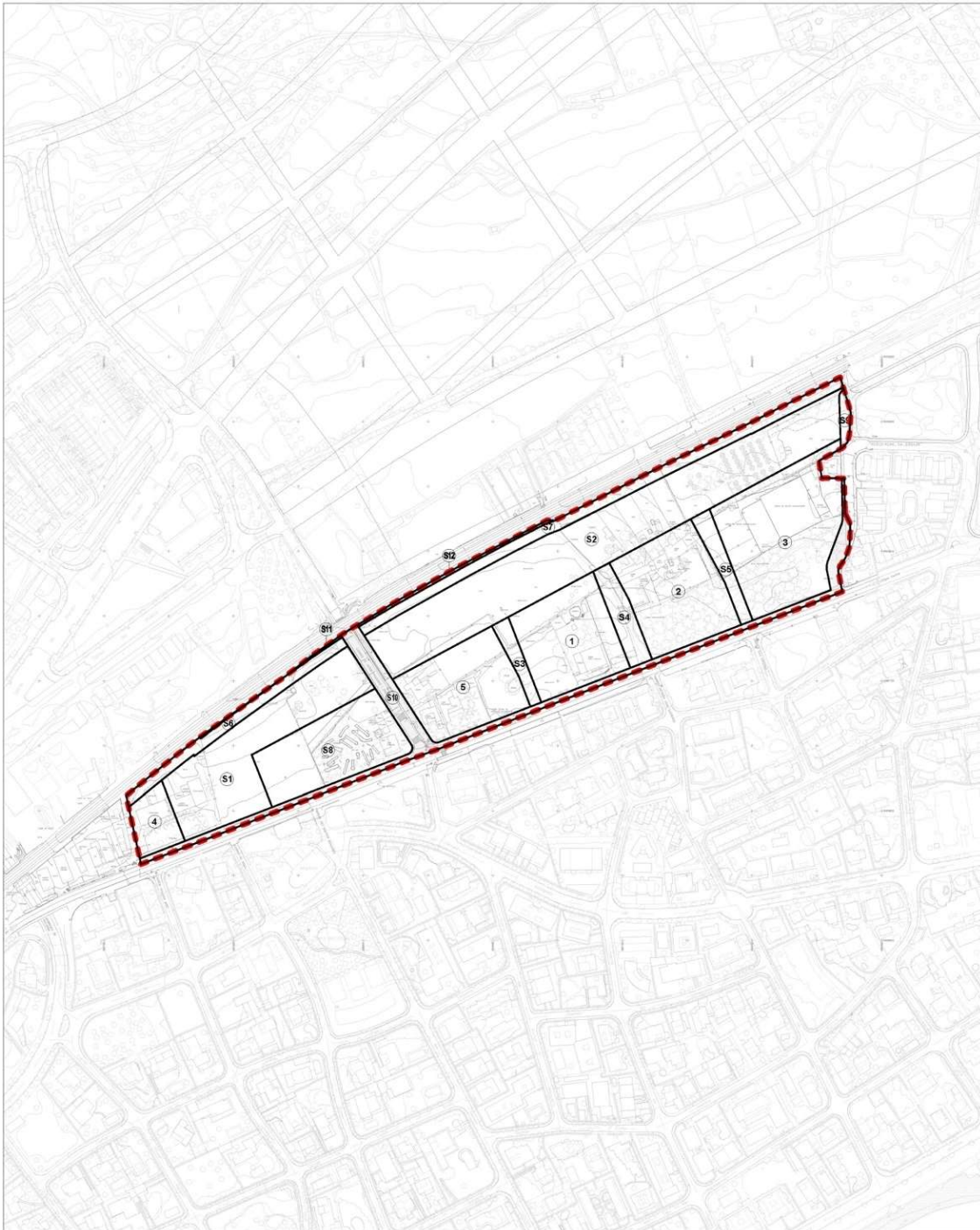
*de zona verda, pel sud-oest amb parcel·la 3 (destinada a habitatges de renda lliure), i per l'est i el sud amb el mateix carrer Riera Xica del que forma part.*

**b) Nom i domicili del propietari**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte, l'Excm. Ajuntament de Sitges amb caràcter demanial.



## **PARCEL·LA S10**



### **a) Descripció i límits**

*“URBANA. – Peça de terra de forma irregular, en el terme municipal de SITGES destinada a vial públic, de superfície 4.794,88 metres quadrats, i que LIMITA pel sud del passeig Vilanova, per l'est amb el límit de l'àmbit, pel Nord en part amb projecció vertical del túnel existent sota la via fèrria,*

*i amb parcel·les 4, S-1, S-8, 5, S-3, 1, S-4, 2, S-5 i 3 i per l'Oest amb límit de l'àmbit.*

b) **Adjudicació**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte, l'Excm. Ajuntament de Sitges amb caràcter demanial.

## **PARCEL·LA S11**



### **a) Descripció i límits**

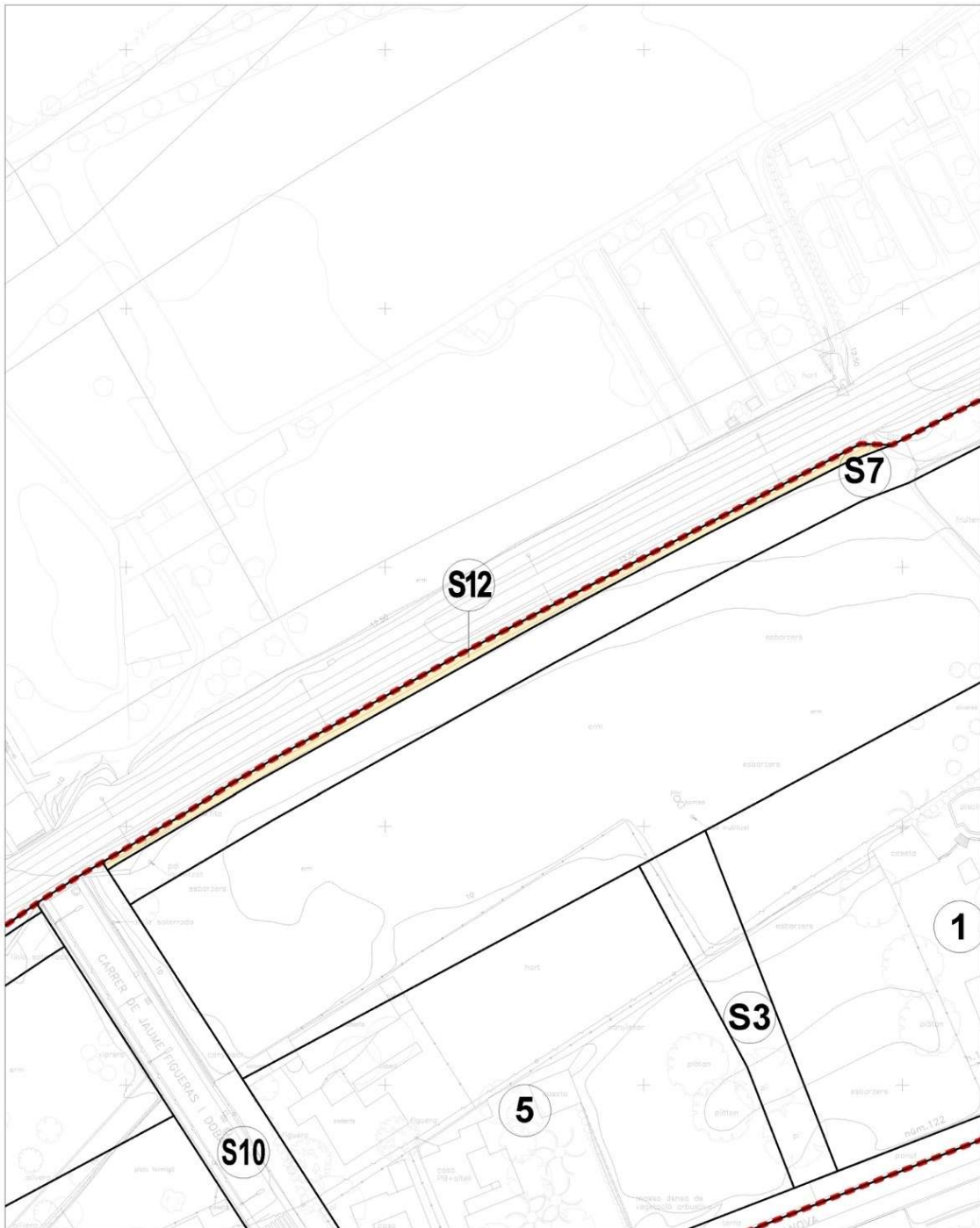
**Descripció:** “*URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a sistema ferroviari, de superfície 96,28 metres quadrats. I LIMITA pel Nord amb el Ferrocarril, pel sud i l'oest amb parcel·la S6*

*(destinada a protecció de sistemes), i per l'est amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal).*

**b) Nom i domicili del propietari**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte a ADIF.

## **PARCEL·LA S12**



### **a) Descripció i límits**

**Descripció:** "URBANA. – Peça de terra, en el terme municipal de SITGES destinada a sistema ferroviari, de superfície 339,76 metres quadrats. I LIMITA pel Nord i l'est amb el Ferrocarril, pel sud amb parcel·la S7

*(destinada a protecció de sistemes), i per l'oest amb la parcel·la S10 (carrer de Jaume Figueras i Dobal).*

**b) Nom i domicili del propietari**

Tal com es descriu a l'apartat de Determinacions TERCERA i QUARTA del Projecte a ADIF.