

Projecte de reparcel·lació del

PAU-14 de Vilabella

c. Molí del Mig, 1, Vilabella (43886)

Silvia Delagneau González

Max Glaenzel Ribas

SOQ Arquitectura & Enginyeria, S.L.P

Arquitecte - Jordi Qeral i Llaberia



www.soqarquitectura.com

c

MG DADES GENERALS	3
MG 1 Encàrrec.....	3
MG 2 Agents.....	3
I. MEMÒRIA.....	4
1 Generalitats	4
1.1 Objecte	4
1.2 Descripció de l'àmbit.....	4
1.3 Antecedents urbanístics.....	4
1.4 Marc legal	5
1.5 Contingut del projecte	16
1.6 Procediment de tramitació	16
2 Descripció de l'àmbit	17
2.1 Situació, àmbit i superfície del projecte de reparcel·lació	17
2.2 Estat actual	17
2.3 Estructura de la propietat	18
2.4 Normativa urbanística d'afectació (POUM).....	18
3 Drets de les persones propietàries de l'àmbit reparcel·lable, valoració de les finques adjudicades i criteris emprats per a l'adjudicació	24
3.1 Drets i deures del propietari únic	24
3.2 Criteris per determinar els interessats i titulars dels drets	24
3.3 Criteris de reparcel·lació	24
3.3.1 Cessions obligatòries i gratuïtes derivades del planejament.	25
3.4 Determinació de l'aprofitament	25
3.5 Criteris d'adjudicació de les finques resultants.....	26
3.6 Despeses d'urbanització	26
4 Criteris de valoració dels drets i elements incompatibles amb el planejament que s'executa. Referència als drets i elements compatibles	27
4.1 Edificacions i activitats incompatibles amb el planejament que s'executa. Referència als drets i elements compatibles	27
4.2 Drets incompatibles amb el planejament que s'executa.....	27
5 Compte de liquidació provisional.....	27
II. RELACIÓ DE PROPIETARIS, INTERESSATS I RELACIÓ DE FINQUES APORTADES	29
1 Relació i descripció de les finques aportades.....	30
2 Relació i descripció de les finques resultants	31
IV. ANNEXOS.....	34
ANNEX 1 Memòria justificativa del càlcul del valor del sòl net urbanitzat.....	34
ANNEX 2 Documentació registral	45
ANNEX 3 Certificat cadastral Descriptiu i gràfic.....	54

MG DADES GENERALS

MG 1 Encàrrec

Títol del projecte	032724_Projecte de reparcel·lació d'un únic propietari del PAU-14 de Vilabella		
a l'emplaçament següent:			
Adreça	Carrer Molí del Mig	Núm.	1
Ref. cadastral	0378801CF6607G0001RM	Zona / barri	
Població	Vilabella	Codi postal	43886
Municipi		Comarca	Alt Camp

MG 2 Agents

Promotors

	Silvia Delagneau González	NIF	47820930C
Correu electrònic	delagneausilvia@gmail.com	Telèfon	-
Adreça	Nou de la rambla	Núm.	22 (2-2)
Municipi	Barcelona	Codi postal	08001

	Max Glaenzel Ribas	NIF	44011383D
Correu electrònic	maxglaenzel@gmail.com	Telèfon	-
Adreça	Nou de la rambla	Núm.	22 (2-2)
Municipi	Barcelona	Codi postal	08001

Redactor

	SOQ Arquitectura & Enginyeria SLP (arquitecte: Jordi Queral Llaberia)	NIF	B02917722
Correu electrònic	info@soqarquitectura.com	Telèfon	601985146
Adreça	C/Banys	Núm.	16 Bis
	l'Ampolla	Codi postal	43895

L'Ampolla a 12 de agost de 2024.

SOQ Arquitectura & Enginyeria SLP

Jordi Queral Llaberia

I. MEMÒRIA

1 Generalitats

1.1 Objecte

L'objecte del present projecte de reparcel·lació d'un únic propietari és el de cedir la part corresponent de l'àmbit destinada a sistemes urbanístics de titularitat pública que es troba inclosa dintre de l'àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació per compensació, corresponent al PAU-14 de Vilabella.

Així, es planteja la cessió de l'espai corresponent a sistemes urbanístics, en aquest cas, corresponent a sistema de parc i jardins urbans i una petita porció corresponent a vial, a la vegada que es resol l'aprofitament de l'àmbit restant que es mantindrà de titularitat privada.

1.2 Descripció de l'àmbit

L'àmbit del projecte de reparcel·lació correspon al PAU-14 de Vilabella, un dels polígons de d'actuació per al desenvolupament del Sòl Urbà establerts a l'article 74 del POUM.

En aquest cas, el PAU-14 correspon a una zona de desenvolupament residencial, amb una superfície segons POUM de 746 m², els quals es repercuteixen com a sòl residencial clau EU 664 m² i sòl parcs i jardins urbans 82 m².

La superfície que reflecteix el POUM, difereix en 1 m² de l'aixecament topogràfic que s'ha realitzat de l'àmbit, pel que s'estableix com a superfície vàlida la corresponent a l'aixecament topogràfic ja que s'ajusta a la realitat física de l'àmbit.

Paral·lelament, la superfície que consta al registre de la propietat, és de 696,30m², aquesta no suposa una variació de més del 10% respecte la realitat, pel que s'agafa com a contorn vàlid la superfície corresponent a l'aixecament topogràfic, ja que coincideix al 100% amb la superfície que consta a cadastre.

Actualment l'àmbit es troba edificat amb una construcció de caràcter industrial en desús.

1.3 Antecedents urbanístics

El Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilabella (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en la seva sessió del 11 d'octubre de 2006 i publicat al DOGC-4982 del 5 d'octubre de 2007, estableix una sèrie d'àmbits en sòl urbà a desenvolupar mitjançant Polígons d'actuació urbanística (PAU).

Un dels àmbits que delimita el POUM és el PAU-14. Es tracta d'una zona de desenvolupament residencial que té l'objectiu de cedir i urbanitzar un espai públic i definir noves alineacions, i es justifica, d'acord amb el POUM, per completar la trama urbana amb l'obtenció d'una plaça pública.

El PAU-14 correspon a l'edifici de l'antiga fàbrica DAYPA de Vilabella. En relació amb aquest edifici, s'ha realitzat un primer estudi del valor patrimonial del conjunt per fer una diagnosi i identificació dels processos patològics amb l'objectiu de determinar l'estat de conservació de la Fàbrica.

Arrel d'aquest estudi, s'ha posat en evidència la necessitat de rehabilitar l'edifici mantenint la seva volumetria per afavorir la conservació del patrimoni industrial al casc urbà de Vilabella.

Els propietaris de l'àmbit encarreguen la redacció del corresponent document de Modificació puntual del POUM amb la finalitat de repensar la viabilitat del polígon d'actuació urbanística PAU-14 per tal de no afectar l'edificació actual i fer possible la seva conservació tal i com es troba en l'actualitat, per mantenir el patrimoni industrial del municipi.

Per al desenvolupament d'aquest PAU-14 es va realitzar una primera tramitació de Modificació de les Normes Subsidiàries que es va desestimar, i es va establir el full de ruta corresponent per a l'execució de l'establert pel POUM en aquest punt, pel que es conclou que la tramitació urbanística a realitzar correspon a un projecte de reparcel·lació, per tal de poder realitzar un projecte d'urbanització i el projecte que se'n derivi per a la part privada de l'àmbit.

Es dona per vàlida la simultaneïtat de tramitació urbanística, de manera que seguint l'establert per la Secció 4 Tercera del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i segons el que s'estableix la simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació, les obres d'urbanització i d'edificació es poden fer de forma simultània abans de que l'àmbit tingui condició de solar, sempre i quan el projecte de reparcel·lació estigui inscrit al registre de la propietat i sempre i quan l'execució simultània no interfereixi de manera greu en cap dels dos processos.

1.4 Marc legal

El present projecte de reparcel·lació (en endavant , PR) té com a base legal el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme; el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Així com la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.

Pel que fa a la valoració del sòl, dels drets i deures que puguin ser incompatibles amb l'ordenació urbanística que es proposa, en el present projecte es contemplaran tant el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana com el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

Com el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la Inscripció al Registre de la Propietat dels actes de Naturalesa Urbanística.

En base a la normativa establerta, el PR estableix com a base legal els articles següents:

- **Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC)**

Títol Segon.

Del règim urbanístic del sòl.

Capítol I. Règim urbanístic i classificació del sòl

Article 29. Concepte de solar

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Article 30. Concepte de sòl urbà consolidat.

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

- a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29.
- b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalat les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

Capítol III. Aprofitament urbanístic.

S'estableix com a base per tal de definir conceptes bàsics per tal de fer un correcte desenvolupament del projecte de reparcel·lació, així com establir els drets i els deures dels propietaris vers els diferents processos urbanístics.

Article 37. Aprofitament urbanístic

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
2. El planejament general assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.
3. El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.
4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.
5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:
 - a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
 - b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la re urbanització.

Capítol IV. Drets i deures de les persones propietàries.

Article 42. Drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat.

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes per aquesta Llei i pel planejament urbanístic, els solars resultants. Els propietaris o propietàries resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal o bé pel programa d'actuació urbanística municipal per a àmbits determinats.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solar resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.

Títol Quart.

De la gestió urbanística.

Capítol I. Disposicions generals

Article 118. Polígons d'actuació urbanística.

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus. Es poden concretar per reglament els supòsits de discontinuïtat.

2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.

3. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

- a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
- b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.
- c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119.

5. En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del que estableix l'article 70.4.

6. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119. La cessió es pot fer

mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

Article 119. Tramitació dels instruments de gestió urbanística.

1. La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:

a) La divisió poligonal que no continguin els plans urbanístics i la modificació d'aquesta divisió, i també la modificació de la divisió poligonal continguda en el planejament urbanístic.

b) Els estatuts i les bases d'actuació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.

c) Els projectes de reparcel·lació.

d) La determinació del sistema d'actuació i de la modalitat d'aquest que no siguin establerts pels plans urbanístics, i la modificació del sistema o de la modalitat, siguin o no establerts pels plans urbanístics.

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.

b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

f) En cas d'incompliment dels terminis de tramitació dels estatuts i les bases d'actuació, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme competent, a instància de les persones particulars, un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.

g) Un cop aprovats definitivament els projectes de divisió poligonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme competent.

3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànime de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

4. Un cop aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació a què es refereix l'apartat 1.b, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de les juntes de compensació en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu.

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

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.

En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directores urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

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

2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

3. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones

ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament.

5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

El present PR, té com a marc legal específic el que s'estableix en el capítol III del TRLUC i que es fa esmena tot seguit, acollint-se a un sistema de reparcel·lació per compensació, segons estableix el POUM de Vilabella i s'acull als articles del 124 al 134 del TRLUC, així com als articles del 130 al 163 del seu reglament, així com del 170 a 173 del RLUC.

Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

Secció primera

Article 124. Objecte de la reparcel·lació

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

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

a) Les parcel·les amb aprofitament privat resultants:

1r. A les persones propietàries en proporció a llurs drets respectius.

2n. A l'administració actuant, les que li corresponguin per raó de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl per a la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.

3r. A l'administració actuant o a l'entitat urbanística col·laboradora, segons si la modalitat de la reparcel·lació és o no per cooperació, les que el projecte de reparcel·lació reservi per a pagar les despeses d'urbanització, per a destinar-hi el producte obtingut per la venda a tercers de les parcel·les adjudicades, o a l'empresa que executi les obres d'urbanització en concepte de pagament en espècie, total o parcial.

b) Els sòls destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública de cessió obligatòria i gratuïta, a les administracions públiques que han d'esdevenir titulars de les infraestructures relatives a aquests sistemes. En el cas que l'administració titular de la infraestructura no estigui determinada, l'adjudicació del sòl s'efectua al municipi en què s'actua, a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

4. *S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes de reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització de finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverses en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària*

Article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació.

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

a) 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. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.

c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

f) Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per deixar els terrenys lliures i preparats per fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

h) S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

2. S'han de regular per reglament els supòsits en què és innecessària, en un projecte de reparcel·lació, la nova adjudicació de finques, per raó de les circumstàncies concurrents, tant en terrenys edificats com en terrenys no edificats, sens perjudici de la regularització de llindegs que escaigui i dels efectes econòmics i jurídics reals de la reparcel·lació.

3. En sòl urbà, per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, els projectes de reparcel·lació poden adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.

4. Els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:

a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.7.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

c) En el cas de superfícies de domini públic per determinació de la legislació sectorial, únicament si compleixen el que estableixen les lletres a o b i, a més, experimenten variació en el planejament que calgui executar, de forma que aquest prevegi la compatibilitat del manteniment de l'afectació al domini públic sectorial amb l'establiment d'usos urbanístics mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

5. *Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.*

Secció segona. Modalitat de compensació bàsica

Article 130. Iniciativa i obligacions

1. *En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.*

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:

a) *Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.*

b) *Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.*

3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que

hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.

6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un o una representant de l'administració actuant.

Article 131. Alliberament d'obligacions

1. Si un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, té per propietària una única persona, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.

2. En la modalitat de compensació bàsica, l'alliberament total o parcial de la persona propietària única inicial, i la cancel·lació consegüent de les garanties prestades, per raó de la subrogació en el seu lloc d'una junta de compensació o de conservació o d'una tercera persona que la succeeixi en la propietat, només té lloc si aquestes assumeixen expressament les obligacions concretes per la persona causant i formalitzen les garanties adequades, un cop aquesta ha complert les obligacions no susceptibles de subrogació.

3. La dissolució d'una junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, es pot acordar si:

a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.

b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

c) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació.

4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3, pel que fa al lliurament de les obres d'urbanització, s'entén sens perjudici del silenci administratiu positiu que s'hagi produït en la tramitació de la recepció.

5. En el supòsit regulat per aquest article, si la conservació de les obres i de les instal·lacions de la urbanització és obligatòria, l'ajuntament pot acordar d'ofici, a partir del moment que li són lliurats, la constitució d'una entitat urbanística de conservació, que substitueix la persona propietària única inicial o la junta de compensació pel que fa a l'obligació de conservació. En finir el termini obligatori de conservació, s'ha de repetir el procediment de lliurament i recepció de les obres i les instal·lacions de la urbanització per l'administració competent.

6. En cas que la part promotora o els propietaris o propietàries inicials dels terrenys incompleixin les cessions obligatòries definides pels instruments de planejament i delimitades per regularitzar o legalitzar parcel·lacions ja existents, les cessions es poden inscriure en el Registre de la Propietat a favor de l'administració competent sense consentiment de la persona que en sigui titular registral, mitjançant la documentació determinada per la legislació hipotecària.

Article 134. Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació.

1. Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

2. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació ha de formular un projecte de reparcel·lació que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre tots els propietaris o propietàries del polígon d'actuació urbanística.
3. Tots els propietaris o propietàries a què es refereix l'apartat 2 integren la comunitat de reparcel·lació, inclosos els que no s'hagin adherit a la junta de compensació, sens perjudici de la facultat de la junta de sol·licitar l'expropiació de les finques d'aquests darrers.
4. Les quotes d'urbanització, en un projecte de reparcel·lació sotmès a la modalitat de compensació bàsica, es fixen en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte, d'acord amb el que estableix l'article 120.5. Les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones propietàries no adherides, un cop aprovades per l'ajuntament, a proposta de la junta de compensació, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici del que disposa l'article 122.2.
5. Amb relació a les quotes d'urbanització a què es refereix l'apartat 4, es pot acordar el pagament de bestretes, tant a càrrec de les persones membres de la junta de compensació com a càrrec dels propietaris o propietàries que no s'hi hagin adherit.
6. L'execució d'un polígon d'actuació urbanística per reparcel·lació sotmesa a la modalitat de compensació bàsica no exclou la possibilitat, fins que la junta de compensació no hagi formulat el projecte de reparcel·lació, de concertar amb l'ajuntament corresponent la gestió urbanística integrada, d'acord amb el que disposa la secció tercera.

- **Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC)**

Capítol II. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

Subsecció setena. Altres supòsits de reparcel·lació

Article 167. Reparcel·lació que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns

167.1 En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

167.2 També s'aplica l'article 164 d'aquest Reglament quan tots els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyen a una comunitat de béns i aquesta formula el projecte de reparcel·lació per unanimitat. En cas contrari, s'aplica el procediment ordinari.

Article 164 Reparcel·lació voluntària

164.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme. La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

164.3 L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.

164.4 L'apoderament al què es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat, coincident previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, ha d'incorporar un pressupost orientatiu al respecte i, també, unes regles de funcionament del conjunt de poderdants per facilitar i garantir la fiscalització de les tasques dels apoderats o apoderades. Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades es poden configurar bé com a junta d'apoderats, amb president o presidenta i secretari o secretària, o bé com a conjunt de delegats d'actuació indistinta i solidària o bé conjunta i mancomunada. Si els apoderats o apoderades són diversos, l'apoderament ha d'expressar la persona física que, en representació de tots, ha de ser la interlocutora amb l'administració actuant.

164.5 L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dona lloc a la seva inscripció. En aquest cas, no cal la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.

Secció segona. Modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

Subsecció primera. Modalitat de compensació bàsica

Article 170. Disposicions generals

170.1 La modalitat de compensació bàsica té per objecte l'execució del planejament en l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística per part de les persones propietàries del sòl inclòs en el mateix. A aquests efectes, les persones propietàries de les finques incloses en el polígon s'han de constituir en junta de compensació, sens perjudici d'aquells supòsits en que tal constitució no sigui necessària d'acord amb el què estableix l'article 124.2 de la Llei d'urbanisme. En els casos de propietat única, l'adjudicació a l'administració actuant del sòl amb aprofitament de cessió no dona lloc a la necessitat de constituir la junta de compensació.

170.2 Per a la incorporació de la resta de les persones propietàries a la junta de compensació s'aplica allò previst a l'article 171 d'aquest Reglament. La manca d'incorporació a la junta de compensació pot Portal Jurídic de Catalunya 98 donar lloc, segons el que es prevegi a les bases d'actuació, a: a) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars. b) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables, d'acord amb el què estableix l'article 136.4 d'aquest Reglament. c) L'expropiació de les finques no incorporades, a càrrec de la junta de compensació.

1.5 Contingut del projecte

El contingut d'aquest projecte es planteja d'acord l'establert pel RLUC en la seva Subsecció setena (Altres supòsits de reparcel·lació).

L'article 167 estableix les directrius en base a la reparcel·lació que afecta a un propietari o propietària únics o una comunitat de béns.

En aquest cas, s'estableix que per a àmbits inclosos en un PAU, és d'aplicació l'establert per l'article 164 del RLUC per a les reparcel·lacions voluntàries, fent referència que en el cas que es tracti d'una modalitat de compensació bàsica, com és el cas, la responsabilitat que li correspon a la junta de compensació, recau directament sobre el propietari o propietària únics.

En el cas que els propietaris s'estableixin com una comunitat de béns, s'aplica també l'establert per l'article 164.

Així, en aquest cas, es tracta d'una reparcel·lació voluntària sense necessitat de completar l'escriptura pública amb l'apoderament previst als apartats 3, 4 i 5 de article 164 del RLUC.

En quan al contingut del projecte, es contempla l'establert en el capítol II del RLUC la subsecció quarta, es tindrà en consideració tot l'establert entre els articles 144 a 150, de manera que en quan a contingut, el present projecte inclou tota la informació referent al planejament vigent objecte d'execució, la identificació i superfície de la unitat reparcel·lable, els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució en beneficis i càrregues, la justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, amb les especificacions concretes de les partides establertes a l'article 144 del RLUC. La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb l'establert per l'article 127.3 del RLUC, han de ser assumides per la part propietària, la quantificació de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, la identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment i la determinació de l'existència de drets de real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu.

1.6 Procediment de tramitació

Tenint en compte que el projecte s'adequa a l'establert per l'article 164 en els seus punts 1 i 2 del RLUC en quan a procediment de tramitació, s'estableix com a base de tramitació, l'establert pel RLUC en el seu article 119.2, amb l'objectiu de realitzar una tramitació a través d'un procediment ordinari.

Així, d'acord amb l'article 43.2 del RLUC, l'administració ha de fixar l'emplaçament de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació i en aquest cas haurà d'acceptar la substitució de cessió de sòl per l'equivalent del seu valor econòmic.

2 Descripció de l'àmbit

2.1 Situació, àmbit i superfície del projecte de reparcel·lació

L'àmbit objecte d'aquest projecte de reparcel·lació correspon a l'àmbit establert pel PAU-14 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilabella.

La finca aportada correspon a una única entitat amb referència cadastral 0378801CF6607G0001RM, que compta amb una superfície de 745 m² segons aixecament topogràfic realitzat i segons queda establert pel POUM, li corresponen 746 m².

La superfície de cadastre coincideix amb la de l'aixecament topogràfic realitzat.

En quan a la superfície registrada consta un total de 696,30 m², en aquest cas, tenint en compte l'estructura de l'àmbit i les alineacions amb les que compta, s'accepta com a superfície vàlida la corresponent a l'aixecament topogràfic. En tot cas, la diferència entre l'aixecament i la superfície que consta a la nota simple, no difereix d'un 10%, sent concretament un 6,99% superior l'aixecament topogràfic que el registre. Pel que segons l'establert per la Llei Hipotecària en el seu article 201, apartat 3, on s'especifica que no serà necessària la tramitació d'una diferència de cabuda d'una finca inscrita sempre i que aquesta diferència no excedeixi del deu per cent de la inscrita i s'acrediti mitjançant certificació cadastral descriptiva i gràfica, sempre que les dades descriptives respectives desprenguin la plena coincidència entre la parcel·la objecte del certificat i la finca inscrita.

S'adjunta en aquest document el Certificat cadastral descriptiu i gràfic corresponent a l'àmbit d'actuació.

2.2 Estat actual

L'àmbit del PAU-14 es troba completament edificat per diferents volums que amb anterioritat van ser un complex industrial conegut com a DAYPA.

Aquests volums es disposen sobre una parcel·la amb forma trapezoidal irregular, delimita en la seva vessant nord amb el carrer Molí del Mig, amb la seva vessant oest amb el carrer Cova del Moro i la resta de les seves vessants son mitgeres a edificacions adossades a aquesta.

Actualment el complex industrial no té cap ús, l'objectiu d'aquest PR es el desenvolupament de la plaça que correspon a l'àmbit per poder executar les obres de rehabilitació i constitució d'un nou habitatge i espai de treball que s'adeqüi a l'establert en matèria d'ús pel PAU-14.

El planejament general vigent classifica l'àmbit com a sòl urbà consolidat i zona de desenvolupament residencial.

La part corresponent a la cessió de parcs i jardins, queda regulada per la clau PJ, que es contempla com un espai d'ús fonamental per al descans i l'esbarjo de la població.

Les condicions d'ús per a l'àmbit restant, corresponen a les establertes per a la clau EU, per tant, li correspon una assignació d'ús habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis privats, magatzems, indústria (només indústria i altres activitats sotmeses al règim de comunicació (Annex III) segons decret 136/1999, excepte les activitats 7.1 Escorxadors amb una capacitat de producció de canals fins a 2t/d, totes les del grup 11 i activitats agroindustrials i ramaderes així com les del grup 12. Per a altres activitats es limitarà a un màxim de 3 treballadors), sanitari, socio-cultural, docent, residència col·lectiva, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, agrícola, garatge i aparcament.

2.3 Estructura de la propietat

En aquest cas, l'àmbit compren una única finca registral i cadastral, propietat en proindivís al 50% de Max Glaenzel Ribas i del 50% restant de Silvia Mercedes Delagneau Gonzalez.

La finca correspon a la referència cadastral 0378801CF6607G0001RM i a la finca 2445 del tom 1917, llibre 81, full 75 de l'Ajuntament de Vilabella.

PROPIETARI	FINCA REGISTRAL m ²	SUPERFÍCIE REGISTRAL m ²	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP. TOTAL CADASTRE m ²	SUP. REAL TOTAL m ²	%
Max Glaenzel Ribas	2445	348,15	0378801CF6607G0001RM	372,5	372,5	50
Silvia Mercedes Delagneau Gonzalez	2445	348,15	0378801CF6607G0001RM	372,5	372,5	50
TOTAL					745	100%

Tenint en compte que la superfície que consta a registre no difereix en més d'un 10% de la superfície real segons aixecament topogràfic així com tampoc ho fa respecte a cadastre, no es contempla un expedient d'excés de cabuda, sinó que es planteja l'actualització de les dades corresponents en el moment de la inscripció del present projecte de reparcel·lació al registre de la propietat.

Per tal d'establir la superfície real i que s'agafarà com a base en aquest projecte de reparcel·lació, s'estableix la informació digital obtinguda pel la "Sede Electrónica del Catastro", que coincideix a la vegada amb l'aixecament topogràfic realitzat a l'àmbit per part de l'equip redactor del present projecte.

S'estableix aquesta superfície com la superfície real i es seguirà l'establert als articles 8 i 18 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció al Registre de la Propietat de Actes de Naturalesa Urbanística.

2.4 Normativa urbanística d'afectació (POUM)

L'àmbit objecte de reparcel·lació correspon al PAU-14, polígon d'actuació destinat a zona de desenvolupament residencial, s'estableix l'àmbit segons els plànols corresponents del POUM. La superfície de l'àmbit segons el POUM són 746 m² que es veuen repercutits de manera que 664 m² corresponen a sòl residencial (clau EU), mentre que 82 m², corresponen a parcs i jardins (clau PJ).

Tant les condicions d'ús, l'edificabilitat bruta màxima com la densitat d'habitatges queden establerts seguint els criteris corresponents a la clau EU.

D'altra banda, el PAU-14 estableix que les condicions de gestió del sòl han de ser per compensació, marcant com a objectius la cessió i urbanització de l'espai públic que en correspon, així com definir les alineacions, justificant-ho tot plegat amb la premissa de completar la trama urbana amb l'obtenció d'una plaça pública.

PARÀMETRES SEGONS POUM		
Àmbit del sector	746 m ²	100 %
Àmbit edificable (EU)	664 m ²	89%

Cessió parcs i jardins	82 m ²	11%
PARÀMETRES SEGONS PR		
Àmbit del sector	745 m ²	100 %
Àmbit edificable (EU)	663 m ²	88,90%
Cessió parcs i jardins	76,40 m ²	10,25%
Vial	5,60 m ²	0,75%

- Condicions de l'edificació

Les condicions establertes estan fixades sota la clau EU del POUM. Estableixen una edificació entre mitgeres amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. La clau EU queda regulada per l'article 69 del POUM.

Fondària edificable	14 m
Alçada reguladora màxima	Pb+2 (10m)

- Condicions de parcel·lació

Les condicions que haurà de complir la parcel·la són les definides a l'article 69 del POUM i són les següents:

Front mínim de parcel·la	6 m
Parcel·la mínima	120 m ²
Profunditat mínima de parcel·la	14 m

- Condicions d'ús

Els usos admesos per a la clau EU són els d'habitatge, hoteler, comercial, oficines i serveis privats, magatzem, indústria (1), sanitari, socio-cultural, docent, residència col·lectiu, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, agrícola, garatge i aparcament.

- (1) Només indústria i altres activitats sotmeses al règim de comunicació (Annex III) segons decret 136/1999, excepte les activitats: 7.1 Escorxadors amb una capacitat de producció de canals fins a 2t/d, totes les del grup 11. Activitats agroindustrials i ramaderes i les del grup 12. Altres activitats. Màxim, 3 treballadors.

S'haurà de garantir la dotació mínima de 1 plaça d'aparcament per habitatge excepte per a parcel·les inferiors a 6 metres i 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² de local comercial.

S'estableix com a superfície mínima dels habitatges 80 m² útil interior de mitjana i 65 m² interior mínim.

Sistema d'espais lliures

001673

Article 56.- Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de parcs i jardins (PJ), l'hidrogràfic (H) i el de protecció de sistemes (P).
2. S'ordenen com a sistemes generals de parcs i jardins urbans aquells que s'especifiquen com a tal en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori. La resta de sistemes de parcs i jardins urbans, no especificats en l'esmentat plànol, però, si en els de Zonificació, s'entendrà que són de caràcter local.

Article 57.- Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en Sòl Urbà o urbanitzable.
2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi o serveis tècnics, els quals, en qualsevol cas, no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais ajardinats.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics o aparcaments públics sempre que es garanteixi l'ajardinament de la superfície.

Article 58.- Sistema hidrogràfic (H)

1. El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament en la Agència Catalana de l'Aigua o Administració competent. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de la Agència Catalana de l'Aigua o administració competent.
3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, mantindran una franja de protecció urbanística partir de la línia de domini públic hidràulic de 5 metres d'amplada a banda de la llera del barranc que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic.
4. Segons l'article 9 del Reglament de Domini Públic Hidràulic, en la zona de policia de 100 metres d'amplada mesurada horitzontalment a partir de la llera i amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents queden sotmesos al que es disposa en el Reglament les següents activitats i usos del sòl:
 - Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
 - Les extraccions d'àrid.

Article 69.- Zona d'eixample urbà (clau EU)

1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

001685

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	DE EU
Front mínim de parcel·la	6 m, excepte parcel·les anteriors a la revisió
Parcel·la mínima	120 m2, excepte parcel·les anteriors a la revisió
Profunditat mínima de parcel·la	14 m, excepte parcel·les anteriors a la revisió

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	DE EU
Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Fondària edificable	14 metres o l'assenyalada en els plànols
Fondària edificable en planta baixa	La assenyalada en els plànols de zonificació.
Planta Baixa	D'acord amb els paràmetres referits al carrer. Article 29.-
Soterranis	Ocupació 100%
Alçada reguladora màxima	PB+2 10,00 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits al carrer. Article 31.-
Accés a l'edifici	
Nombre màxim de plantes	Pb+2

001686

Alçada lliure mínima:	
· soterrani	2'20 m
· planta baixa	3'00 m 2.50 m en habitatges, garatges o locals
· planta pis	2'50 m
Entresolat de planta baixa	NO
Sotacoberta habitable	Només vinculada i inseparable de l'habitatge del pis inferior
Coberta	Inclinada a 2 aigües o plana.
Pendent màxim de la coberta	30 %
Elements sortints	Només s'admeten en PB sobresortint fins a 10 cm de la façana. Ràfec màxim 45 cm
Cossos sortints, màxim total	TANCATS- no s'admeten OBERTS - 60 % long. Façana SEMIOBERTS - 45 % long. façana Vol màxim 1/10 del carrer fins un màxim d'80 cm, s'haurà de separar 0.15 m del límit de la vorera. Situats a 3'50m d'alçada de la vorera. Separació mínima a mitgera: 1m En alineacions interiors (patis d'illa, etc.) només s'admeten cossos sortints oberts amb les limitacions anteriors i vol màxim de 80 cm. Article 33.-
Composició de façana	Lliure
Porxos	Lliure
Composició de façana	Les finestres se situaran com a mínim a 60 cm de la mitgera, i els balcons a 1,00 metres com a mínim.

001687

Material i color de façana	S'admeten els morter monocapa amb acabats raspats però no amb acabats de pedra. Colors i materials tradicionals, terrosos o blancs.
Material i color de la coberta	Només s'admet teula àrab o similar, de material ceràmic, color tradicional o plana
Fusteries	Prohibit alumini anoditzat plata o similars.
Altres	La col·locació de plaques solars serà objecte d'una anàlisi paisatgística. En edificació d'habitatge plurifamiliar es disposaran en terrats comunitaris.

4. CONDICIONS D'ÚS

condicions d'ús	EU
Usos admesos	<i>Habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis privats, magatzem, indústria (1), sanitari, socio-cultural, docent, residència col·lectiva, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, agrícola, garatge i aparcament</i>
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça d'aparcament per habitatge, excepte per a parcel·les inferiors a 6,00 metres. 1 plaça d'aparcament per cada 100 m ² de local comercial
Superfície mínima dels Habitatges	80 m ² útil interior (mitjana) 65 m ² útil interior (mínim)

(1). Només Indústria i altres activitats sotmeses al règim de comunicació (Annex III) segons decret 136/1999, excepte les activitats: 7.1 Escorxadors amb una capacitat de producció de canals fins a 2t/d, totes les del grup 11. Activitats agroindustrials i ramaderes i les del grup 12. Altres activitats. Màxim, 3 treballadors.

3 Drets de les persones propietàries de l'àmbit reparcel·lable, valoració de les finques adjudicades i criteris emprats per a l'adjudicació

3.1 Drets i deures del propietari únic

Seguint amb les determinacions establertes per la normativa d'afectació municipal com supramunicipal, el propietari únic té dret, una vegada fetes les cessions gratuïtes i lliures d'aprofitament que corresponen a l'administració actuant, al 100% de l'aprofitament urbanístic del PAU a excepció del 10% del nou aprofitament que correspondran en aquest cas a l'Ajuntament de Vilabella.

D'acord l'article 46 del TRLUC, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, per tant el propietari únic haurà d'assumir el 100% de les despeses d'urbanització del polígon, repartides d'acord amb el valor de les finques adjudicades, tal i com estableix l'article 120.5 del TRLUC.

En el present PR les càrregues esdevingudes del projecte d'urbanització li correspondran al propietari i/o propietària única de les finques aportades en origen.

3.2 Criteris per determinar els interessats i titulars dels drets

Tenint en compte l'establert per l'article 129 del TRLUC, tenen consideració d'interessats en els projectes de reparcel·lació les persones següents:

- Les persones propietàries de terrenys del polígon d'actuació urbanística.
- Les persones titulars de drets reals sobre aquests terrenys.
- Les persones titulars de qualsevol dret que resulti afectat per l'execució del planejament.

Tenen dret a participar en la distribució d'aprofitament urbanístic únicament les persones propietàries de les finques compreses dins l'àmbit reparcel·lable. Als efectes de determinar la titularitat, s'han aplicat els criteris que estableix l'article 146.b) del RLUC, d'acord amb el qual, si la finca es troba inscrita en el Registre de la Propietat, en el Projecte de reparcel·lació s'ha de tenir en compte com aportant el titular registral.

3.3 Criteris de reparcel·lació

Seguint l'establert pels articles especificats del RLUC i TRLUC en els apartats anteriors, es considera que el terreny que constitueix la unitat reparcel·lable i que pertany a dos propietaris en proindivís, i que per tant s'actua com a una reparcel·lació de propietari únic, queda lliure de valoració de drets dels afectats ja que no en correspon.

En aplicació de l'article 133 del RLUC, el projecte es limita a especificar les finques resultants que s'adjudicaran a l'Ajuntament de Vilabella, a títol de cessió, i al propietari únic, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses d'urbanització i a les altres despeses del projecte quantificades en aquest document en el quadre corresponent al compte de liquidació provisional.

Aquests costos són assumits per complet pel propietari únic de la parcel·la, cosa que permet deixar les parcel·les resultants lliure de càrregues, tal i com s'explica tot seguit.

Atès que el sòl on materialitzar l'aprofitament corresponent al 10% del sòl privat reconegut al POUM, es substitueix per l'equivalent del seu valor econòmic, i que s'acompleixen els requisits establerts a l'art. 138.3 del RLUC, el projecte de reparcel·lació proposa confirmar a favor de la persona propietària la titularitat

dominical de la seva pròpia finca d'origen, sense perjudici de la regularització de termenals arran de la necessitat de cedir els terrenys destinats a parcs i jardins, així com a vialitat.

3.3.1 Cessions obligatòries i gratuïtes derivades del planejament.

En aplicació de l'art. 129 secció segona de la Llei d'urbanisme, en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòriament i gratuïtament

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilabella, contempla per al polígon d'actuació PAU-14, la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, dels terrenys corresponents a vialitat i a zona de parcs i jardins definides en el mateix polígon.

Els sòls públics que es cediran amb aquest projecte de reparcel·lació, queden definits en el quadre de zonificació d'aquesta memòria. En el qual es descriuen el número de finques resultants i quines d'aquestes passaran a ser de titularitat pública.

Pel que correspon a la cessió d'aprofitament del sòl privat restant, en el marc de l'article 43.2 del TRLUC, l'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació, donades les característiques de l'àmbit, en aquest cas haurà d'acceptar la substitució de cessió de sòl per l'equivalent del seu valor econòmic.

En compliment de l'article 45 del DL 1/2010 pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 40 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

A més segons la Llei de sòl i del Decret Llei 1/2007 aquest 10% de cessió s'ha de cedir lliure de càrregues i gravàmens.

Les parcel·les resultants d'aquesta reparcel·lació es una edificació existent que es planteja rehabilitar, pel que la divisió del sòl és inviable.

D'aquesta manera, el 10% de cessió no es realitzarà amb parcel·les sinó amb una compensació econòmica que coincideixi amb el valor del 10% de la superfície de l'àmbit.

Per donar una valoració correcta als terrenys a reparcel·lar s'ha realitzat una taxació per tal d'obtenir el valor real del sòl, el valor obtingut per la taxació, la qual s'adjunta als annexes d'aquesta memòria, és de 23.828€.

D'aquesta manera, el valor del 10% corresponent a la cessió obligatòria cap a l'administració es valora en 2.382,8€ Aquesta quantitat es pagarà un cop s'hagi realitzat la publicació de l'aprovació definitiva de l'expedient.

3.4 Determinació de l'aprofitament

Segons l'establert per l'article 37 del TRLUC, *s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitats dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.*

Així mateix, als efectes de l'esmentat en el paràgraf anterior, cal especificar que per tal de determinar l'aprofitament urbanístic no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos corresponents a equipaments públics.

El mètode per a la determinació de l'aprofitament urbanístic per a polígons d'actuació, com és el cas d'aquest PR, i d'acord amb l'establert pel TRLUC, consisteix en establir uns coeficients d'homogeneïtzació, iguals o menors que la unitat, que expressin les diferències de valor de l'ús i la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos i les intensitats de la resta.

3.5 Criteris d'adjudicació de les finques resultants

Tenint en compte que l'aprofitament de sòl privat que li correspon a l'Ajuntament es substitueix pel seu valor econòmic, i que es compleix amb els requisits establerts a l'article 138.3 del RLU, el projecte de reparcel·lació proposat confirma a favor de la persona propietària la titularitat del sòl de la finca resultant.

3.6 Despeses d'urbanització

En aplicació de l'art. 120 del TRLU i de l'article 144 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris inclou:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector del planejament urbanístic
- El cost de redacció dels avantprojectes, dels projectes d'urbanització i dels diversos instruments del planejament.
- Les despeses de formalització i inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió. En aplicació de l'art. 120.5 del TRLU les despeses d'urbanització es reparteixen entre els adjudicataris de les parcel·les resultants, en el cas que ens pertoca en aquest projecte de reparcel·lació, al tractar-se d'un propietari únic, les despeses recauen totes sobre el mateix propietari.

Tenint en compte que el projecte d'urbanització es troba ja realitzat i s'aporta conjuntament a aquest tràmit, s'estableix una valoració real de l'afectació plantejada a l'àmbit tant en concepte d'enderroc com en concepte d'urbanització. Aquest cost es repercutirà a la part promotora com a despeses.

Les despeses totals del projecte de reparcel·lació queden reflectides en el quadre adjunt dins del compte de liquidació provisional.

Les càrregues d'urbanització, d'acord l'establert pels articles 120 del TRLU i 127 del RLU, son les següents:

Projecte d'urbanització (honoraris tècnics)	3.900€
Projecte de reparcel·lació (honoraris tècnics)	1.400€
Cost obres d'urbanització	58.947,67€
Despeses de formalització i inscripció	2.000 €
Total sense IVA	66.247,67€
Total amb IVA (21%)	80.159,68€

No obstant, als efectes de la responsabilitat en quan a la reparcel·lació, cal tenir en compte que tant els honoraris tècnics per a la redacció del projecte de reparcel·lació, perquè ja han estat abonats i si s'inclouen com a part del compte de liquidació provisional, s'estimen per duplicat, com el cost de les despeses de formalització i inscripció al registre, atès que cal liquidar els honoraris prèviament a la seva formalització, s'exclouen del compte de liquidació provisional.

Per tant, les despeses previstes a l'article 120 del TRLU únicament formen part de la responsabilitat de les finques resultants, als efectes de l'afecció registral, les següents:

Cost obres d'urbanització	58.947,67€
Total sense IVA	58.947,67€
Total amb IVA (21%)	71.326,68 €

4 Criteris de valoració dels drets i elements incompatibles amb el planejament que s'executa. Referència als drets i elements compatibles

El projecte de reparcel·lació compta amb la identificació dels drets i els elements que puguin suposar una incompatibilitat amb la nova ordenació, pel que determina els criteris de valoració als efectes de quantificar la corresponent indemnització.

Conforme l'article 144.1.g del RLUC, s'identifiquen els elements o drets que no s'han d'indemnitzar, atesa la seva compatibilitat amb l'ordenació urbanística que s'executa.

4.1 Edificacions i activitats incompatibles amb el planejament que s'executa. Referència als drets i elements compatibles

No existeix cap edificació o activitat que suposi una incompatibilitat amb el planejament plantejat. A l'àmbit figura una volum edificat que ocupa la zona destinada a ús públic, on es projecta la plaça, de manera que es comptabilitzarà el seu enderroc dintre dels costos d'urbanització, donat que es tracta d'un espai en desús que no afecta ni altera la volumetria principal que sí que té interès a nivell constructiu i funcional.

4.2 Drets incompatibles amb el planejament que s'executa

No hi ha cap dret que resulti incompatible amb el planejament que s'executa.

5 Compte de liquidació provisional

El compte de liquidació provisional estableix les quantitats econòmiques que s'ha d'abonar i/o percebre a tots els interessats en el projecte de reparcel·lació, com a resultat del procés de repartiment de beneficis i càrregues, així com determina la responsabilitat que correspon a cada finca resultat per raó de les despeses d'urbanització i altres despeses de reparcel·lació, d'acord amb el què disposa l'article 149.1 del RLUC, i l'article 19 del RD 1093/1997, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Els saldos d'aquest compte tenen un caràcter provisional i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació, segons estableix l'article 149.2 del RLUC.

D'acord amb l'article 107 "*Publicació de l'aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic*" del TRLUC:

"3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització."

D'acord l'article 161 Substitució de garanties del RLUC:

“Quan el projecte de reparcel·lació tingui per objecte l'execució d'un polígon d'actuació urbanística comprès en l'àmbit territorial d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa particular, l'aprovació definitiva del projecte en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte implica la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos en l'article 101.3 de la Llei d'urbanisme.”

L'import del compte de liquidació provisional és de CINQUANTA-VUIT MIL NOU-CENTS QUARANTA-SET EUROS AMB SEIXANTA-SET CÈNTIMS **(58.947,67€)**.

II. RELACIÓ DE PROPIETARIS, INTERESSATS I RELACIÓ DE FINQUES
APORTADES

1 Relació i descripció de les finques aportades

Finca aportada 01

Superfície registral _ 696,34 m²

Superfície real _ 745,00 m²

Titular _ Proindivís de ple domini

50% Max Glaenzel Ribas

50% Silvia Mercedes Delagneau Gonzalez

Referència cadastral _ 0378801CF6607G0001RM

Dades registrals

Inscripció: Volum 1917, llibre 81, foli 75, inscripció 12ª, finca 2445 de l'Ajuntament de Vilabella.

Descripció de la finca: URBANA. Edifici destinat a nau industrial, situat a Vilabella, carrer Molí del Mig, número vint-i-nou. Es compon de planta baixa i una altra de alta, amb una superfície construïda de sis-cents noranta-sis i cinc-cents vint-i-sis metres quadrats, respectivament. Mesura: Sis-cents noranta-sis metre amb trenta-quatre dècimes metres quadrats. Llinda: a l'esquerra entrant, est, Juan Segú; dreta, oest, carrer Cova del Moro; fons, sud, Diego Navarro; i front, nord, amb el carrer de la seva situació.

Règim de titularitat: meitat indivisa del ple domini amb caràcter privatiu.

Títol: Adquirida per compravenda.

Càrregues i afeccions: Queda afectada per 5 anys a la possible revisió per l'autoliquidació de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

Observacions

De l'aixecament topogràfic realitzat se'n desprèn que la superfície real de la finca és 745,00 m², per la qual cosa es prega al Sr. Registrador de la propietat que procedeixi a practicar una correcció de la superfície registrada, augmentant 48,66 m², establint els 745,00 m² com a superfície registral vàlida.

2 Relació i descripció de les finques resultants

Finca resultant 01

Superfície _ 663 m²

Titular _ Proindivís de ple domini

50% Max Glaenzel Ribas

50% Silvia Mercedes Delagneau Gonzalez

Règim urbanístic informatiu (sense efectes registrals)

- **Zonificació**_Zona d'eixample urbà (clau EU)

Dades registrals

Descripció de la finca: URBANA. Edifici destinat a nau industrial, situat a Vilabella, carrer Molí del Mig, número vint-i-nou. Es compon de planta baixa i una altra de alta, amb una superfície construïda de sis-cents cinquanta metres quadrats cinquanta-vull decímetres quadrats i tres-cents setanta-set metres quadrats amb seixanta-sis decímetres quadrats, respectivament. Amb una superfície de terreny de sis-cents seixanta-tres metres quadrats. Llinda: a l'esquerra entrant, est, Juan Segú; dreta, oest, carrer Cova del Moro; fons, sud, Diego Navarro; i front, nord, amb la nova plaça corresponent a la finca resultant 02 d'aquest projecte de reparcel·lació.

Règim de titularitat: Proindivís de ple domini

Títol: Confirmació de la titularitat en el projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic del PAU-14 de Vilabella, d'acord amb l'article 138 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Càrregues i afeccions: Lliure de càrregues

Compte de liquidació provisional

Està afectada a l'import de **58.947,67€**, corresponent al saldo del compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació que afecta a un únic propietari del PAU-14, així com al 100% de la liquidació definitiva.

Finca resultant 02

Superfície _ 76,40 m²

Titular _ Ajuntament de Vilabella

Règim urbanístic informatiu (sense efectes registrals)

- **Zonificació** _ Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)

Dades registrals

Descripció de la finca: URBANA. Parcel·la adjudicada número 2 del projecte de reparcel·lació que afecta un únic propietari del PAU-14 al terme municipal de Vilabella. Està formada per una plaça amb una de superfície de terreny de setanta-sis metres quadrats i quaranta decímetres quadrats. Llinda al nord amb el Carrer del Molí del Mig, al sud i est amb la parcel·la resultant del projecte de reparcel·lació esmentat anteriorment, propietat en ple domini proindivís de Max Glaenzel Ribas i Silvia Mercedes Delagneau Gonzalez, a oest delimita amb el Camí de la Cova del Moro.

Règim de titularitat: Ple domini, en concepte de bé de domini públic.

Títol: Adquisició originària per cessió obligatòria i gratuïta en el projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic del PAU-14 d'acord amb l'art. 34.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Càrregues i afeccions: Lliure de càrregues.

Finca resultant 03

Superfície _ 5,60 m²

Titular _ Ajuntament de Vilabella

Règim urbanístic informatiu (sense efectes registrals)

- **Zonificació** _ Sistema Viari (V)

Dades registrals

Descripció de la finca: URBANA. Parcel·la adjudicada número 3 del projecte de reparcel·lació que afecta un únic propietari del PAU-14 al terme municipal de Vilabella. Està formada pel vial que delimita la finca resultant 2 del projecte de reparcel·lació del PAU-14 de Vilabella. Li correspon una superfície de terreny de cinc metres quadrats i seixanta decímetres quadrats. Llinda amb el Camí de la Cova del Moro i el Camí Molí del Mig.

Règim de titularitat: Ple domini, en concepte de bé de domini públic.

Títol: Adquisició originària per cessió obligatòria i gratuïta en el projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic del PAU-14 d'acord amb l'art. 34.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Càrregues i afeccions: Lliure de càrregues.

IV. ANNEXOS

ANNEX 1 Memòria justificativa del càlcul del valor del sòl net urbanitzat

1. Marc legal

L'objecte del projecte és la reparcel·lació d'un únic propietari del polígon PAU-14 establert pel POUM de Vilabella.

Tot i que la reparcel·lació afecta a un únic propietari, es veu afectada per la cessió del 10% de l'aprofitament net que li correspon a l'Administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament.

Per tal d'establir un valor coherent del sòl, es seguirà l'establert pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'Octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, com l'establert pel Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

1.1 Bases legals de valoració

Article 46 del TRLUC. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

1. *L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.*
2. *Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:*
 - a) *Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.*
 - b) *Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.*
 - c) *En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits.*

Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa

finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

3. *Els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents: a) Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge. b) Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge. c) Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al real·lotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.*
4. *S'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.*
5. *A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic a la reserva d'habitatges de protecció pública. És a dir, quan es tracti d'una qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica, s'ha de valorar segons el millor ús que permet amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer.*

Article 126 del TRLUC. Criteris dels projectes de reparcel·lació.

1.b Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes a l'article 37.

Article 37 del TRLUC. Aprofitament urbanístic

1. *S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
[...]*
5. *A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:*
 - a) *Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.*
 - b) *Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.*

Article 131 RLUC. Inici de l'expedient de reparcel·lació

131.1 L'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el

projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

131.2 Un cop iniciat l'expedient de reparcel·lació, l'entitat o persona a qui correspongui la seva formulació, ha de sol·licitar del Registre de la propietat la corresponent informació sobre titularitat i càrregues de totes les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística. El registrador, amb motiu d'aquesta sol·licitud, ha d'estendre al marge de cada finca nota expressiva conforme són objecte de reparcel·lació. Un cop inscrita la indicada nota marginal, les successives persones interessades que facin constar el seu dret en el Registre no han de ser citades preceptivament en l'expedient, excepte quan s'hi personin expressament.

Article 140 RLUC. Valoració de les finques resultants (confirmada)

1. La valoració de les finques resultants s'han d'efectuar en unitats de valor, resultant de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.
2. La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

Article 34 LS. Àmbit del règim de valoracions.

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb aquests, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:
 - a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en què la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.
 - b) La fixació del preu just en l'expropiació, sigui quina sigui la finalitat d'aquesta i la legislació que la motivi.
 - c) La fixació del preu a pagar al propietari en la venda o substitució forçoses.
 - d) La determinació de la responsabilitat patrimonial de l'Administració pública.
2. Les valoracions s'entenen referides:
 - a) Quan es tracti de les operacions que preveu la lletra a) de l'apartat anterior a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motivi.
 - b) Quan s'apliqui l'expropiació forçosa, al moment d'iniciació de l'expedient de preu just individualitzat o d'exposició al públic del projecte d'expropiació si se segueix el procediment de taxació conjunta.
 - c) Quan es tracti de la venda o la substitució forçoses, al moment de la iniciació del procediment de declaració de l'incompliment del deure que la motivi.
 - d) Quan la valoració sigui necessària als efectes de determinar la indemnització per responsabilitat patrimonial de l'Administració pública, al moment de l'entrada en vigor de la disposició o del començament de l'eficàcia de l'acte causant de la lesió.

Article 37 LS. Valoració del sòl urbanitzat.

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:
 - a) Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.
Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

- b) S'aplica a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.
 - c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descompta, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder fer l'edificabilitat prevista.
2. Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:
 - a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja feta.
 - b) El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja feta.
 3. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors considera els usos i les edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.

Article 40 LS. Valoració del sòl en règim d'equidistribució.

1. Quan en defecte d'acord entre tots els subjectes afectats, als efectes del repartiment de beneficis i càrregues i d'adjudicació de parcel·les, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

Article 22 RVLS. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

[...]

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

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

[...]

3. En cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descompen del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

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

[...]

4. L'aplicació del mètode residual que estableixen els apartats anteriors no considera altres paràmetres econòmics que els que es puguin deduir de la situació en el moment de la taxació. En cap cas es consideren les expectatives de plusvàlues o alteracions de valor que es puguin produir en el futur.

Article 23 RVLS. Valoració en situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació.

Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:

- a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat segons el que estableix l'article 5 d'aquest reglament, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, d'acord amb l'article 24 d'aquest reglament.
- b) El determinat pel mètode residual, regulat a l'article 22 d'aquest Reglament, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

Article 24 RVLS. Taxació conjunta del sòl i l'edificació pel mètode de comparació.

1. Quan existeixi un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals o d'ofertes el nombre de les quals sigui igual o superior a sis mostres comparables, la determinació del valor de l'immoble per taxació conjunta, establerta a la lletra a) de l'article anterior, es realitza pel mètode de comparació de mercat segons el que es disposa a continuació:

La selecció de comparables, que té com a objectiu la identificació de testimonis que permetin la determinació del valor, s'ha de portar a terme amb un grau de certesa suficient per establir el valor de substitució al mercat de l'immoble objecte de valoració. A aquest efecte, a la selecció dels comparables s'han de tenir en compte les condicions de semblança o equivalència bàsica següents:

- a) Localització
- b) Ús.
- c) Configuració geomètrica de la parcel·la
- d) Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics
- e) Superfície
- f) Antiguitat i estat de conservació
- g) Qualitat de l'edificació
- h) Gravàmens o càrregues que condicionin el valor atribuïble al dret de propietat
- i) Data de presa de dades del comparable.

Quan en el conjunt de comparables seleccionades s'apreciïn diferències substancials entre els preus de l'oferta i els valors reals de mercat, es pot aplicar un coeficient corrector de valor comprès entre 0,7 i 1, sempre que aquesta circumstància quedi degudament justificada en la valoració.

En els casos en què no es pugui aplicar entre les condicions de semblança o equivalència bàsica la localització, en raó de l'ús i destí específics de l'immoble, es poden utilitzar tècniques d'homogeneïtzació de preus que considerin, a més dels atributs relatius a la localització i altres condicions de semblança o equivalència bàsica esmentades, altres circumstàncies que, de manera degudament justificada, puguin produir diferències significatives de valor.

2. En els casos que no existeixin suficients comparables que satisfacin la totalitat de les condicions de semblança o equivalència bàsica que estableix l'apartat anterior, es poden utilitzar tècniques d'homogeneïtzació de preus que considerin. A més dels atributs relatius a la localització i altres condicions de semblança o equivalència bàsica esmentades, altres circumstàncies que, de manera degudament justificada, puguin produir diferències significatives de valor.

Per realitzar l'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació s'utilitzen els coeficients correctors que estableix la taula de l'annex II d'aquest Reglament, aplicats en proporció al pes corresponent del valor de la construcció respecte al valor en venda del producte immobiliari considerat, d'acord amb l'expressió següent:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

[...]

3. *Tant la selecció de comparables com l'homogeneïtzació dels preus i la seva consideració en l'estimació del valor de mercat s'han de justificar, expressament, sobre la base de criteris objectius i racionals. A aquests efectes, es dona prioritat a les valoracions determinades en processos estadístics respecte a les estimacions basades en l'experiència dels taxadors.*

Els informes tècnics de valoració han d'incloure la documentació relativa a la selecció dels comparables, així com els criteris d'homogeneïtzació utilitzats per a la seva correcció.

La informació ha de ser suficientment precisa per poder justificar, de forma independent, els valors estimats de mercat determinats en les taxacions que, si s'escau, hagin estat realitzades per les parts.

4. *El valor final de l'immoble es determina a partir dels valors en venda, corregits o homogeneïtzats, si s'escau, d'acord amb el que estableix aquest article.*

Article 27 RVLS. Valoració en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. *En l'execució d'actuacions de transformació urbanística el sòl es taxarà pel valor que li correspondria acabada l'execució, en els termes establerts a l'art. 22 d'aquest reglament.*
2. *En el cas que algun propietari no pugui exercitar la facultat de participar, el sòl es taxarà pel valor establert a l'apartat anterior, descomptades les després d'urbanització no realitzades incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc, conforme a l'apartat 3 de l'article 22 d'aquest reglament.*

2. Metodologia de càlcul

Seguint amb l'establert per l'article 126 del TRLUC, les finques resultants es valoren d'acord amb el que estableix el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'Octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (LS).

El mètode emprat per a la valoració del sòl és el mètode residual estàtic, que consisteix en l'anàlisi de les inversions en valors actual, en base l'ús més intensiu i millor possible. S'estima mitjançant la detracció del valor de l'immoble actual en venda, del conjunt de despeses i beneficis de construcció i promoció, obtenint residualment el valor del sòl.

L'aplicació està lligada als mètodes de valoració del cost de reposició i de mercat, ja que el valor de l'immoble ha de ser conegut en base l'anàlisi del mercat i per la metodologia del cost de reposició s'obtenen el total de les despeses a tenir en compte (llicències, projectes, direcció d'obres, planejament, indemnitzacions, despeses d'urbanització, despeses de construcció etc...) per obtenir residualment el valor del sòl aplicarem la següent metodologia.

- Obtenció del valor repercussió del sòl per a l'ús considerat, de manera que:

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

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Correspondrà en aquest cas a VS, ja que es tracta d'un únic immoble a valorar.

Vv = Valor de venda del metre quadrat d'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.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'ementat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

- a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxim de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Tots els valors han d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes que estableix l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de sòl.

- Tenint en compte que la parcel·la té pendent el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descompten del valor del sòl determinat per la fórmula anterior, la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, aplicant la fórmula següent:

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

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u. La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent

com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2 anterior, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals.

ANNEX IV

Primes de risc

Per a la determinació de les primes de risc a què es refereix l'apartat 4 de l'article 22 d'aquest Reglament, s'utilitzen com a referència els percentatges següents en funció del tipus d'immoble:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obté ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cada un dels usos.

3. Valor de venda

D'acord l'article 22.2 del RVLS, el valor de venda del metre quadrat de l'edificació s'ha de fonamentar amb un estudi de mercat estadísticament significatiu, seguint els criteris establerts per l'article 24 del RVLS.

Així, si s'empra el mètode de comparació per tal d'obtenir el preu de venda, cal complir amb els requisits següents:

- Existència d'un mercat representatiu.
- Possessió de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permetin identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació de comparables.
- Disposar d'informació sobre sis transaccions o ofertes de comparables que reflecteixin adequadament la situació del mercat actual.

Una vegada realitzat l'estudi de mercat, caldrà aplicar la tècnica d'homogeneïtzació, que és el procés d'aplicació de les dades del mercat, des del punt de vista de valoració, a les condicions de l'immoble a valorar. El mètode ha de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i les transaccions reals que ha de reflectir la diferència entre el mercat real i l'aparent. L'article 24 del RVLS situa aquest coeficient entre 0,7 i 1. El mateix article estableix quines són les altres condicions de semblança que cal tenir en compte. Si les comparables se situen al mateix entorn i són de similars dimensions, característiques, tipologia i antiguitat, no caldrà aplicar l'homogeneïtzació.

El producte immobiliari final que es preveu al PAU-14 és un habitatge unifamiliar, pel que la valoració es farà en base a aquestes característiques.

L'estudi de mercat realitzat permet establir les següents mostres:

Font	Situació	Superfície Construïda	Preu	Preu repercussió sense homogeneïtzar €/m2	Estat de conservació
Fotocasa	Arrabal Patrocini, 10	581	98.000,00 €	168,67	Requereix intervenció
Idealista	Arrabal Patrocini	136	70.000,00 €	514,71	Requereix intervenció
Idealista	Vilabella	461	74.000,00 €	160,52	Requereix intervenció
Habitadria	Carrer Major, Puigpelat	452	105.500,00 €	233,41	Requereix intervenció
Habitadria	Carrer sant Josep, Puigpelat	144	40.000,00 €	277,78	Requereix intervenció
Habitadria	Carrer de l'Hospitalet, 2 Puigpelat	528	128.000,00 €	242,42	Requereix intervenció

Amb el procediments establert per a la homogeneïtzació, s'obtenen els valors següents:

Font	Situació	Superfície Construïda	Preu repercussió sense homogeneïtzar €/m2	Coefficient localització	Coefficient estat conservació	Preu repercussió homogeneïtzat €/m2
Fotocasa	Arrabal Patrocini, 10, Vilabella	581	168,67	1	1,1	185,54
Idealista	Arrabal Patrocini, Vilabella	136	514,71	1	0,8	411,76
Idealista	Vilabella	461	160,52	1	1	160,52
Habitadria	Carrer Major, Puigpelat	452	1687,5	1	1,9	3206,25
Habitadria	Carrer sant Josep, Puigpelat	144	277,78	1	1	277,78
Habitadria	Carrer de l'Hospitalet, 2 Puigpelat	528	242,42	1	1,2	290,91

Així, s'obté un valor de venda mig de 755 €/m2.

No obstant, tenint en compte que el tipus d'edificació existent és difícil valorar una intervenció en concret, es recullen les dades establertes al document de *"Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions. Fets imposables de l'any 2023"*

Es tracta d'un document que estableix els valors bàsics de les construccions i del sòl i els índexs correctors que són d'aplicació en la formulació dels dictàmens pericials per a la comprovació dels valors dels béns immobles de naturalesa urbana de Catalunya, per aquells béns que no tinguin assignat valor de referència o no puguin ser certificats per a Direcció General del Cadastre a la data del fet imposable, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions. També s'hi especifica el procés seguit fins arribar a aquests valors i les fonts documentals consultades.

Té per objectiu afavorir la coordinació de les valoracions, l'homogeneïtzació dels criteris tinguts en compte per les singulars característiques del bé i el contingut formal dels dictàmens pericials, en nom de l'equitat i dels requisits de motivació fixats pels tribunals.

Pel que fa a Vilabella, es classifica com a municipi amb la clau B04.

3.1 Valor de venda del metre quadrat edificat d'habitatge

L'objecte del PR es la cessió del sòl i de l'aprofitament necessari per tal de poder rehabilitar l'espai restant amb l'objectiu de constituir-hi un habitatge unifamiliar.

Les mostres obtingudes per poder fer la valoració, són amb unes característiques similars al producte final, s'aplicarà l'homogeneïtzació per les condicions de semblança o equivalència bàsica següents:

Localització: tenint en compte que el municipi on es realitzar el PR no té suficients mostres comparables, es realitza una correcció per tal de fer efectiva l'homogeneïtzació. Aquesta es veu reflectida a la taula corresponent d'aquest annex.

Estat de conservació: tenint en compte que l'edificació a intervenir, necessita una intervenció en quan a rehabilitació, s'aplicarà una correcció vers aquest factor a les diferents mostres obtingudes.

De la taula de l'estudi de mercat homogeneïtzat que s'adjunta en aquest Annex, se'n desprèn que el valor de venda del metre quadrat per a un habitatge unifamiliar entre mitgeres correspon a **755 €/m²** (Vv).

No obstant i seguint amb l'establert per les taules de l'Agència tributària de Catalunya en el seu document de Valors bàsics dels immobles urbans, 2023, s'estableix un valor del sòl de **769 €/m²**.

En aquest cas, agafarem el valor que suposa una millor condició de venda de l'immoble, per tant, assolirem com a valor de venda els **769 €/m²**.

4. Valor de la construcció per metre quadrat edificable

Segons s'estableix a l'article 22 del LS, el cost de construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat que cal detreure és la suma del cost d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projecte i direcció d'obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

$$Vc = Cc + Cp + Cfc$$

Per poder valorar la intervenció a fer a l'edificació s'estimarà un preu €/m² de rehabilitació, basat en diferents recursos:

- Les revistes de costos de la construcció: Construc, Boletín Económico de la Construcción (BEC) i Emedos.
- Els pressuposts de referència dels Col·legis d'Arquitectes, en especial del Col·legi de Catalunya (COAC).
- Els Pressupostos tipus de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITeC).
- La metodologia de valoració cadastral (Reial Decret 1.020/1993).
- Valors bàsics dels immobles urbans, 2023 de l'Agència Tributària de Catalunya.

En aquest cas, agafarem com a referència els valors establerts per l'Agència Tributària de Catalunya, on estableix un cost de construcció de 825€/m²

Al valor obtingut caldrà afegir les despeses següents:

- Imposts de construcció ICIO	3,50%
- Taxes de llicència d'obres	0,8 %
- Honoraris tècnics	4,00%
<i>Total</i>	<i>8,30%</i>

El cost de rehabilitació d'una edificació existent entre mitgeres s'estima amb uns **825 €/m²**, obtingut del mateix document de l'Agència tributària al que es pren el mòdul bàsic de 924€/m², corregit per la qualitat mitjana de les construccions del municipi segons la base de dades establerta a cadastre.

5. Valor coeficient K

Aquest coeficient pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Per caràcter general té un valor de 1,40 però es pot reduir o augmentar segons els criteris següents:

- Es pot reduir fins a 1,20 en terrenys urbanitzats destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrial o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

- Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

6. Valor de repercussió del sòl

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

Ús	Sense ús
Tipologia	Edificació entre mitgera
Valor en venda (Vv)	€/m ²
Valor de construcció (Vc)	€/m ²
Coefficient K	1,40

La mateixa font establerta per l'Agència Tributària conclou que el valor de repercussió del sòl és de **37€/m2**.

El valor del sòl que s'obté en aquest cas no és significatiu, ja que bona part de les promocions en venda tenen valors molt baixos, fins i tot per sota del cost de reposició.

Això té com a precedent la baixa xifra d'habitatges iniciats els darrers tres anys, pel que hi ha molt poques promocions d'obra nova i les que es transmeten ho fan a preus molt baixos. Per això els quadres establerts per l'Agència Tributària, es determinen uns valors teòrics, a la vegada que per a les valoracions es plantegen uns coeficients correctors d'adequació al mercat, que permetin arribar als valors mitjans detectats.


El sostre a valorar en aquest cas, es el resultat de la cessió de d'urbanització de la plaça i que queda com a aprofitament privat.

En aquest cas, la parcel·la compta amb una superfície de 663 m2.


Pel que el valor del sòl correspon a **24.531 €**.

Per tant, l'aportació corresponent a l'Ajuntament en substitució de la cessió del 10% del sòl d'aprofitament privat correspon a un total de **DOS MIL QUATRE-CENTS CINQUANTA-TRES EUROS AMB TRENTA-UN CÈNTIMS (2.453,31 €)**.

ANNEX 2 Documentació registral



Registre de la Propietat de Valls



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE VALLS
CRISTINA LÓPEZ DESCALZO, Registradora de la Propietat
Ctra. Montblanc, 2, 3-A 43800--VALLS

Fecha: veintuno de noviembre del año dos mil diecinueve.

DATOS DE INSCRIPCIÓN
FINCA DE VILABELLA Nº: 2445
CODIGO REGISTRAL ÚNICO 43008000530768

DESCRIPCIÓN

URBANA.- EDIFICIO destinado a NAVE INDUSTRIAL, sito en Vilabella, calle Molí del Mig, número veintinueve. Se compone de planta baja y otra alta, con una superficie construida de seiscientos noventa y seis y quinientos veintiseis metros cuadrados, respectivamente. Mide: Seiscientos noventa y seis metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: izquierda entrando, Este, Juan Segú; derecha, Oeste, calle Cova del Moro; fondo, Sur, Diego Navarro; y frente, Norte, con la calle de su situación.
REFERENCIA CATASTRAL: 0378801CF6807G0001RM

TITULARIDAD

Don **MAX GLAENZEL RIBAS** con N.I.F. 44.011.383-D en cuanto a una mitad indivisa del **PLENO DOMINIO** con carácter privativo.
- Adquirida por Compra, en escritura otorgada en Barcelona, de fecha 2 de Agosto de 2019, ante su Notario Don Jesús Julián Fuentes Martínez.
- Inscripción 12ª. En la fecha 21 de Noviembre de 2019, al tomo 1917, libro 81, folio 75, del ayuntamiento de Vilabella.

Doña **SILVIA MERCEDES DELAGNEAU GONZALEZ** con N.I.F. 47.820.930-G en cuanto a una mitad indivisa del **PLENO DOMINIO** con carácter privativo.
- Adquirida por Compra, en escritura otorgada en Barcelona, de fecha 2 de Agosto de 2019, ante su Notario Don Jesús Julián Fuentes Martínez.
- Inscripción 12ª. En la fecha 21 de Noviembre de 2019, al tomo 1917, libro 81, folio 75, del ayuntamiento de Vilabella.

CARGAS

- **AFECCIÓN.** Al margen de la inscripción 12ª, aparece extendida nota de fecha 21/11/19, según la cual:
Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

SIN MÁS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE VILABELL 43008000530768
Pág: 1 de 3



Registre de la Propietat de Valls



Número 108 del Diario 176 de fecha 21/11/2019, HIPOTECA del notario DON JESÚS JULIÁN FUENTES MARTÍNEZ.

Recibido por mensajería, cuyo remitente es GESTORIA ARNAL SL presenta a las once horas quince minutos primera copia de la escritura otorgada ante el Notario de BARCELONA, DON JESÚS JULIÁN FUENTES MARTÍNEZ, el día dos de Agosto del año dos mil diecinueve, número de protocolo 1847/2.019, por la que MAX GLAENTZEL RIBAS constituye/n HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER SA, en garantía de 70.000 euros de principal, 2.240 euros de intereses remuneratorios, 11.025 euros de intereses de demora, y 4.900 euros para costas y gastos, sobre la finca número 244 de Vilabella.

SIN MÁS ASIENTOS

----FIN DE LA NOTA SIMPLE----

ADVERTENCIA: EXPEDIDA SIMULTÁNEAMENTE a la nota de despacho a que se refiere el precedente documento, de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible, confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



Registre de la Propietat de Valls



JULIÀ
horas
I JESÚS
protocol
BANCO
aratorios
ero 244

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

Hons.	3,01 euros	Nº 4-1-F ARANCEL.
I.V.A.	0,63 euros	
TOTAL	3,64 euros	

efiere e

o base
sando

uropeo
respec
) , que

irsonale
archivos
ogidos
de est

de 17 de
el objet
formad
icas que

los en
ariado
ación s
caso, e
criterio
bilidad

iferible
1. Que
cluso de

de 17 de
registra
, inclus

le 3

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE VILABELL 43008000530768

Pág: 3 de 3

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW1810172

JESÚS JULIÁN FUENTES MARTÍNEZ
NOTARIO
Rambla de Catalunya, 53-55, 2n
Tel. 93-277 53 55—Fax: 93-488 12 78
08007 Barcelona notaria@notariarambla55.com

JESÚS JULIÁN FUENTES MARTÍNEZ Notario del
Ilustre Colegio Notarial de Catalunya, con
residencia en Barcelona, DOY FE:-----

Que en la escritura número 1846 de mi protocolo,
de fecha dos de agosto de 2019, y a continuación de
la nota de expedición de la primera copia, consta la
diligencia del tenor literal siguiente:-----

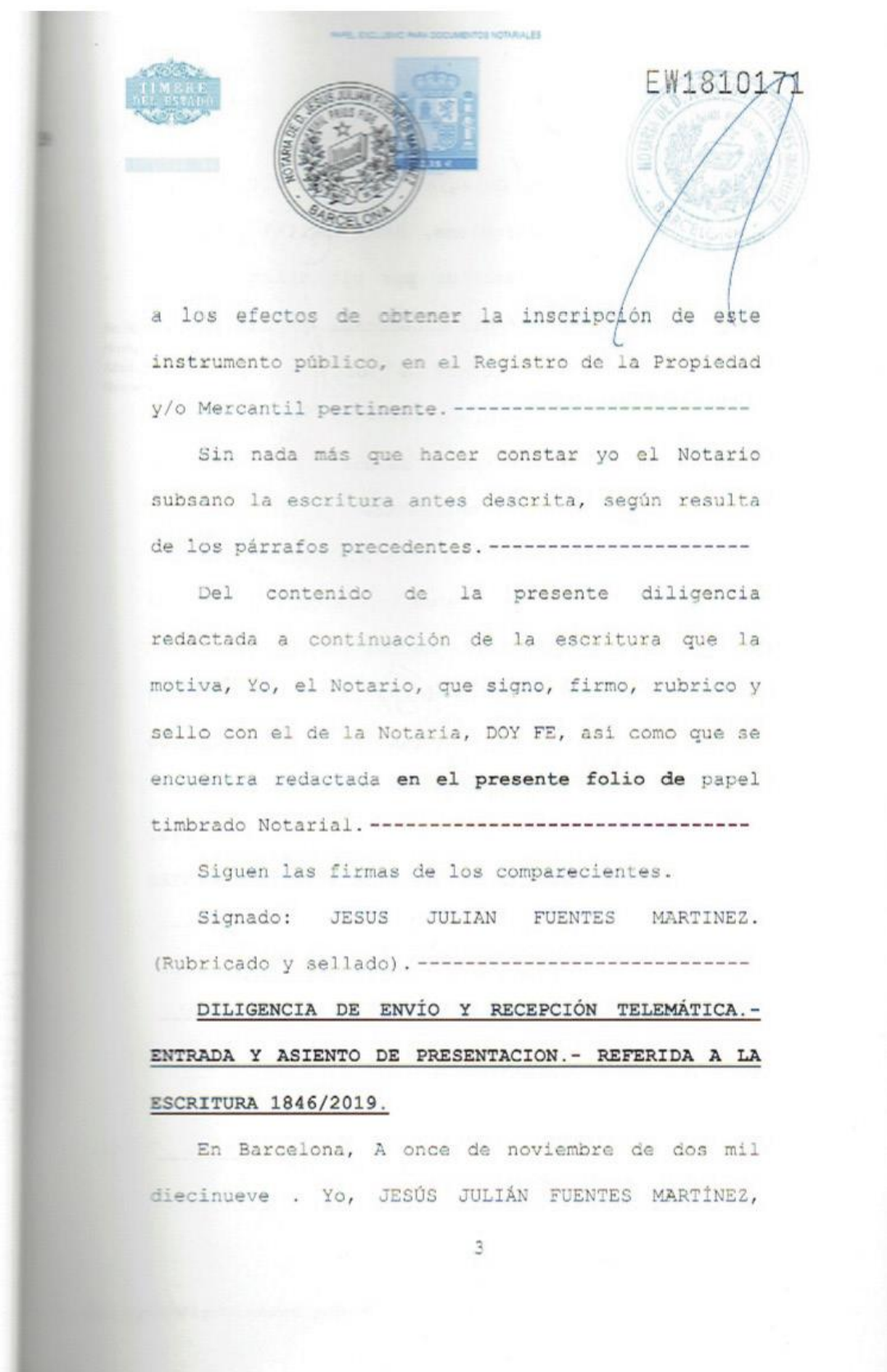
"DILIGENCIA: La extiendo yo, **JESÚS-JULIÁN
FUENTES MARTÍNEZ**, Notario autorizante de la matriz
que precede número 1.846 de mi protocolo ordinario
del año 2.019, para hacer constar que en el día de
hoy, 8 de Noviembre de 2.019, comparecen nuevamente
ante mí **DON MAX GLAENTZEL RIBAS** y **DOÑA SILVIA
MERCEDES DELAGNEAU GONZÁLEZ**, cuyas circunstancias
personales y de representación ya constan en la
escritura que antecede, a los que identifico
nuevamente con los documentos ya reseñados en la
comparecencia de la escritura que antecede y me
MANIFIESTAN:-----

Que, por error, se omitió hacer constar la

participación en virtud de la cual adquirirían la finca los adquirentes, siendo ésta, por **MITAD Y PROINDIVISO**. Es por ello, que la cláusula contenida en la estipulación PRIMERA de la escritura que antecede debe quedar sustituida por la siguiente:-

"El **VENDEDOR** vende y transmite el Inmueble a al **COMPRADOR**, quien lo compra y adquiere **POR MITAD Y PROINDIVISO** por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, en calidad de cuerpo cierto, con cuanto le sea inherente y/o accesorio, en la situación física y jurídica en que se encuentre, en las condiciones que se fijan en el Expositivo I y por el precio y demás estipulaciones recogidas en la presente Escritura [....]."

PRESENTACIÓN A DIARIO: Como el presente instrumento público completa una escritura comunicada de forma telemática, el otorgamiento de la presente escritura se comunicará de forma telemática en los términos y con los efectos que resultan de dicho artículo, a los Registros pertinentes, y en tal sentido, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, por lo que remitiré copia autorizada electrónica de la presente



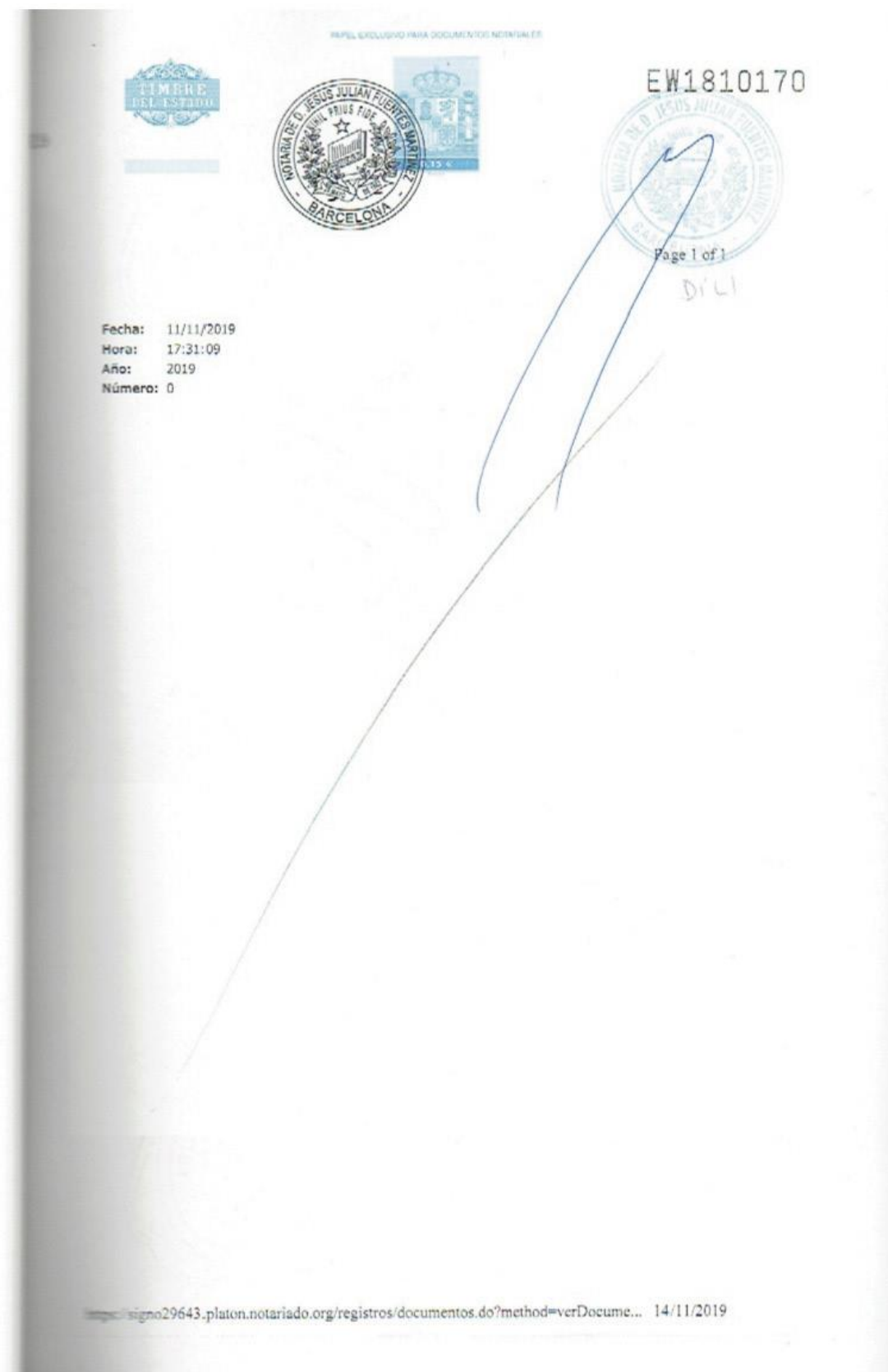
Notario del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña,
con residencia en Barcelona, HAGO CONSTAR : que en
el dia de hoy he remitido por vía telemática al
Registro competente copia autorizada electrónica de
la escritura que antecede a los efectos de su
inscripción en el mismo.-----

El día once de noviembre de dos mil diecinueve,
he recibido por vía telemática la comunicación
relativa a la entrada de la presente escritura en el
Registro de la Propiedad de valls, la cual he impreso
y queda incorporada a esta matriz (DILIGENCIA).---

Del contenido de esta diligencia, extendida en
el presente folio de papel timbrado de uso exclusivo
notarial yo, el Notario, DOY FE.-----

Están las firmas de los comparecientes.
Firmado, signado y rubricado JESÚS JULIÁN FUENTES
MARTÍNEZ. Está el sello de la notaría.-----

DOCUMENTOS UNIDOS: -----



C

Y para que conste extiendo el presente **TESTIMONIO** en TRES folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie EW y números el del presente y sus anteriores en orden correlativo, en Barcelona, a catorce de noviembre de 2019.-----



[Handwritten signature]

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE VALLS

CERTIFICO que he relacionado el precedente documento, al folio 75, del tomo 1.917, libro 81, inscripción 12ª, finca registral 2445 de Vilabella (Código Registral Único 43008000530768).

Valls, a veintiuno de Noviembre del año dos mil diecinueve

La Registradora,

[Handwritten signature]
Fdo. Cristina López Descalzo.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
 - De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida solo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
 - El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
 - En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se remite a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dao@seu.valls.es.

ANNEX 3 Certificat cadastral Descriptiu i gràfic

