

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL
SECTOR D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES 'HOSTAL NOU'
Riudellots de la Selva
(Selva)

MARÇ de 2025



Taula de Contingut

MÈMÒRIA

1. Antecedents	6
2. Objecte i àmbit del Projecte de reparcel·lació	8
3. Situació urbanística: el planejament vigent i qualificacions	11
4. Formulació del document.....	13
4.1. Marc legal de referència.....	13
4.2. Contingut documental del Projecte de reparcel·lació	13
4.3. Procediment de tramitació del Projecte de reparcel·lació.....	14
4.4. Tramitació simultània del Projecte de reparcel·lació amb la tramitació de la MpNSP del SAE 'Hostal Nou' i del Projecte d'urbanització del sector	15
4.5. Innecessarietat de constitució de la Junta de compensació.....	15
4.6. Formalització de l'escriptura d'apoderament especial	17
5. Relació dels interessats	18
6. Determinació del dret de real·lotjament.....	20
6.1. Normativa d'aplicació	20
6.2. Relació de persones ocupants d'habitatges del SAE 'Hostal Nou'.....	24
7. Relació de les finques aportades	25
8. Descripció de les finques aportades.....	27
9. Definició dels drets i obligacions dels interessats.....	42
9.1. Criteris generals	42
9.2. Criteris de càlcul del valor urbanístic del sòl.....	44
9.3. Càlcul dels ingressos	46
9.4. Càlcul de les despeses	47
10. Definició del percentatge de participació dels titulars.....	50
11. Finques resultants i adjudicació.....	51
12. Descripció de les finques adjudicades	54
13. Compte de liquidació provisional.....	66

ANNEXOS

ANNEX 1. Contracte de constitució d'un dret d'opció de compra de cosa futura de la finca situada a la partida anomenada 'Hostal Nou' i posterior addenda el 27 de febrer de 2023

ANNEX 2. Activitats potencialment contaminants establertes a l'annex I del RD 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòl contaminats

ANNEX 3. Plànol amb la ubicació de la servitud de pas de gasoducte que travessa la finca rústica de ref. cadastral núm.17159A001000130000Q

ANNEX 4. Informe valoratiu de l'extinció parcial d'un dret d'arrendament rústic existent a la finca anomenada "Hostal Nou"

ANNEX 5. Informe valoratiu de l'edificació de la masia anomenada "Hostal Nou"

ANNEX 6. Informe de validació gràfica del parcel·lari cadastral

PLÀNOLS

Plànol 1. Emplaçament

Plànol 2. Relació amb el planejament urbanístic

Plànol 3. Estat actual, topogràfic i cadastral

Plànol 4. Finques aportades

Plànol 5. Finques adjudicades

Plànol 6. Superposició de finques aportades i adjudicades



MEMÒRIA

NO Válido Sin CSV
Not valid without SVC

1. Antecedents

El 28 de maig de 2018, l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, l'Institut Català del Sòl, la societat Riuland SL i la societat Roberlo SAU, van subscriure un *Conveni urbanístic amb l'objecte de col·laborar en el desenvolupament d'una nova promoció de sòl d'activitat econòmica dins l'àmbit del futur sector discontinu anomenat "Hostal Nou"*, de 5 hectàrees aproximadament, al terme municipal de Riudellots de la Selva.

El 15 de març de 2021, el Ple de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva va acordar aprovar inicialment la *Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del SAE Hostal Nou*, - **MpNSP**, d'ara endavant- amb l'objecte de poder ampliar l'empresa Roberlo SAU dedicada a la fabricació de productes químics per a carrosseries de vehicles.

D'acord amb l'informe de la secretària-interventora de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, la MpNSP del SAE Hostal Nou no va quedar aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament de 15/03/2021, per acreditar-se la incompatibilitat d'un dels membres del Ple per adoptar l'acord d'aprovar inicialment el planejament, d'acord amb el previst a l'article 23 de la Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de Règim jurídic del sector públic.

En data 30 de novembre de 2022, en sessió extraordinària el Ple de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva va acordar aprovar inicialment la MpNSP 'SAE Hostal Nou', d'acord amb una reordenació del sector de mida més gran, d'una superfície aproximada de 7,5 hectàrees. Aquest document va ser exposat al públic per un període de 45 dies a la seu electrònica de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, i així mateix l'Edicte fou publicat al Tauler d'anuncis del Butlletí Oficial de la Província de Girona (BOPG) núm. 238 i al diari *El Punt Avui* del 08/12/2022. No es va presentar cap escrit d'al·legacions al document.

En data 7 de març de 2024, en sessió ordinària el Ple de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva va acordar aprovar provisionalment la MpNSP 'SAE Hostal Nou'.

El 14 de juny de 2024, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) va emetre el corresponent informe per continuar la tramitació prevista en l'article 98 del DL 1/2010, pel qual va suspendre la tramitació fins que, mitjançant un text refós, verificat per l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, i diligenciat, s'incorporessin una sèrie de prescripcions, entre d'elles la incorporació a l'expedient dels informes sectorials de l'*Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya* (ICGC) i del *Departament de Cultura de la Generalitat*.

En data 17 de març 2025, el Ple de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva verifica el corresponent Text refós de la MpNSP 'SAE Hostal Nou', i acorda aprovar-lo definitivament, amb els paràmetres següents:

- a) La definició, àmbit i superfície:
 - Àmbit de planejament: comprèn terrenys de 7,51 Ha aproximadament contigus a la Unitat d'Actuació Roberlo per a l'ampliació d'aquesta àrea especialitzada.
 - Àmbit de gestió (àmbit de la reparcel·lació): correspon a l'àmbit de planejament però excloent-hi els terrenys que formen part de l'actual autovia A-2 de titularitat del *Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible – MITMA* -.
- b) Els objectius de la MpNSP són els següents:
 - Delimitar un sector de sòl urbanitzable i definir els paràmetres bàsics d'aquest nou àmbit, en el sentit de configurar la unitat de gestió adequada i necessària per garantir el desenvolupament efectiu aquest futur sector d'activitats econòmiques 'Hostal Nou'.
 - Aportar sòl per desenvolupar activitats econòmiques, necessari per a cobrir la demanda actual del municipi, i en aquest sentit ampliar la disponibilitat de sòl al voltant del sector industrial existent, afavorint la cohesió i consolidació de la trama industrial.
 - Configurar una reordenació del sector industrial existent, en un sector d'activitats econòmiques de major mida, que pot representar un important potencial per la seva situació estratègica enfront de l'eix viari de l'A2.
 - Afavorir els principis de compacitat i sostenibilitat atès que el futur sector s'ubica a tocar el sòl industrial consolidat que conjuntament amb el futur desenvolupament, comportarà la creació d'un continu industrial que afavoreix el millor aprofitament de la xarxa de serveis i la sinèrgia de les activitats que s'hi desenvolupen.



- Garantir una millor funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes i els equipaments, i en aquest sentit incloure la masia de l'Hostal Nou en aquest àmbit, en tant que es tracta una edificació d'interès històric per a Riudellots, únic exponent d'hostal situat a peu del Camí Reial (Camí Ral), tot garantint-ne la seva preservació mitjançant la qualificació de sòl d'equipament públic, i així enlitr aquest espai envoltant-lo de les noves zones verdes públiques.

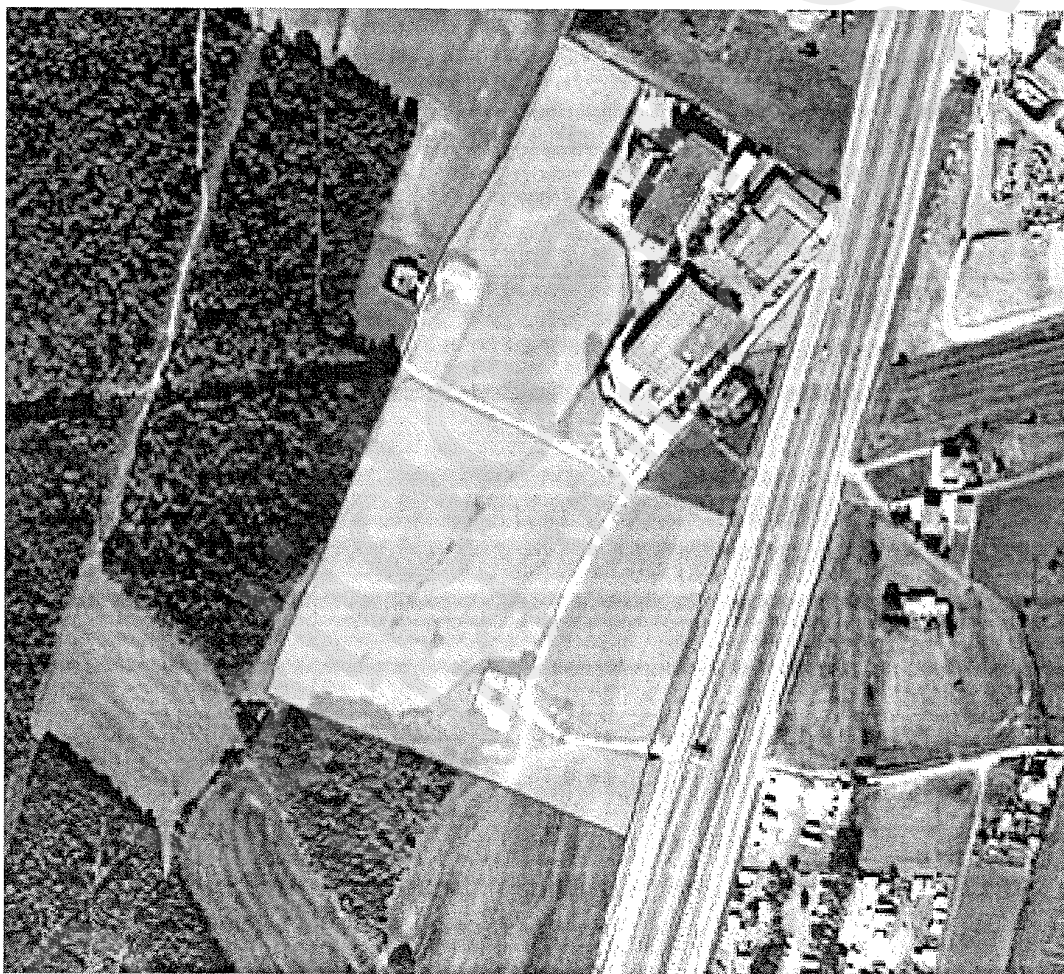
c) El referit document estableix les condicions següents:

- Condicions d'ordenació, d'aprofitament urbanístic i reserves de sistemes:
 - a) Índex d'edificabilitat brut del sector: 0,834 m²/m²sòl, resultat de l'ordenació proposada.
 - b) Reserves per a sistemes: d'acord amb l'ordenació proposada el total del sòl qualificat de sistemes és de 24.652 m², que suposa el 32,80% del sector. Aquests sòls de sistemes es desglossen en:
 - Sistema de comunicacions general, A-2: 662 m² (0,88%)
 - Sistema de comunicacions local, ajuntament: 7.878 m² (10,48%)
 - Sistema d'espais lliures públics, ajuntament: 11.235 m² (14,95%)
 - Sistema de serveis tècnics, ajuntament: 218 m² (0,29%)
 - Sistema d'equipaments, ajuntament: 4.659 m² (6,20%)
 - c) Qualificació del sòl: l'ordenació proposada qualifica el sòl susceptible d'aprofitament privatiu de 50.499 m², que suposa el 67,20% del sector, i concreta la regulació mitjançant dues qualificacions seguint el mateix criteri que la U.A. Roberlò:
 - Zona industrial: 42.120 m² (56,05%) (art. 20)
 - Zona verda privada amb ús d'aparcament: 8.379 m² (11,15%) (art. 21)
- Condicions de gestió:
 - a) Sistema d'actuació: reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.
 - b) Administració actuant: ajuntament de Riudellots de la Selva.
 - c) Cessions:
 - Cessió gratuïta a l'Ajuntament: dels terrenys destinats a sistemes locals, així com del 15% d'aprofitament del sector lliure de càrregues d'urbanització.
 - Cessió gratuïta al titular de l'A-2: els terrenys destinats a sistema general de comunicacions d'aquesta via.
- Condicions d'execució:
 - a) El sòl privat resultant del sector formarà una parcel·la única que caldrà agrupar amb el sòl urbà de la instal·lació industrial preexistent de la U.A. Roberlò.
 - b) L'ordenació de les zones verdes del sector que confronten a l'autovia, tant públiques com privades, estaran a allò previst pel *PDU del Sistema Urbà de Girona* pel que fa a 'Façanes urbanes d'especial atenció paisatgística'.

2. Objecte i àmbit del Projecte de reparcel·lació

2.1. Objecte del projecte de reparcel·lació

Aquest Projecte de reparcel·lació té per objecte el concretar, d'acord amb el que disposen els articles 126 i 127 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant **TRLU**) i els articles 144 a 150 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant, **RLU**), l'adjudicació de les finques resultants del procés de reparcel·lació a les persones propietàries afectades i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, d'acord amb les determinacions del planejament, en execució del que disposa la MpNSP SAE "Hostal Nou", que abasta una superfície de 7,5 ha aproximadament, al voltant de la implantació actual de ROBERLO SAU tal com es veu a la figura següent:



Àmbit de planejament del SAE 'Hostal Nou', delimitat en línia de color blau



2.2. Àmbit del projecte de reparcel·lació

La Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Riudellots de la Selva, del SAE "Hostal Nou", delimita un àmbit de planejament i un àmbit de gestió diferent un de l'altre i així ho regula a l'article 2 de la seva Normativa.

La diferència radica en que a l'àmbit del Projecte de reparcel·lació – àmbit de gestió – s'han exclòs els terrenys que formen part de part de l'actual autovia A-2 titularitat del *Ministerio de transportes y Movilidad Sostenible –MITMA–*, però aquests sí que formen part de l'àmbit de planejament.

El motiu d'excloure els terrenys propietat de MITMA és per donar compliment a l'article 134.b) del RLU que estableix que han de ser excloses de la comunitat de reparcel·lació les superfícies de domini públic que, d'acord amb l'article 135 del mateix reglament, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.

A l'efecte, l'article 135 del mateix cos legal, que regula la participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació preveu a l'apartat primer que, les superfícies de domini públic, així qualificades per determinació de la legislació sectorial aplicable sobre vies pecuàries, canals, carreteres, ferrocarrils o altres, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues si es manté l'afectació i no experimenten variació en el planejament que calgui executar. S'entén que hi ha variació si l'actuació prevista comporta que es fa compatible el manteniment de l'afectació al domini públic amb l'establiment d'usos urbanístics, mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

En aquest sentit i per tal de donar compliment al previst al RLU als efectes del repartiment de beneficis i càrregues, s'ha exclòs de l'àmbit del *Projecte de reparcel·lació del SAE 'Hostal Nou'* els terrenys de 662 m² que formen part de l'actual autovia A-2 propietat del *Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible – MITMA –*, tot i que formen part de l'àmbit del planejament..

Conseqüentment queda precisat l'àmbit del Projecte de reparcel·lació de 74.489 m² de superfície de sòl en tots els plànols mitjançant una línia de traçat continu de color vermell, que a la llegenda es defineix com a àmbit de la reparcel·lació (tal com estableix el plànol o.6 del planejament vigent), de la figura següent:



Àmbit de la reparcel·lació del SAE 'Hostal Nou':

Segons plànol o.6 del planejament vigent, 'Delimitació del l'àmbit de gestió'



3. Situació urbanística: el planejament vigent i qualificacions

Tal com s'ha exposat anteriorment, l'ordenació urbanística vigent al sector és la MpNSP SAE 'Hostal Nou': [Núm. Expedient: 2016/061836/G].

D'acord amb el referit planejament, les superfícies de l'àmbit de planejament SAE 'Hostal Nou' són:

ÀMBIT DE PLANEJAMENT SAE 'HOSTAL NOU'	75.151	100,00%
--	---------------	----------------

Quadre de característiques del sòl públic

Clau	Qualificació	sup. total	%
Clau X	Sistema comunicacions general, A-2	662	0,88%
Clau X	Sistema comunicacions local:	7.878	10,48%
Clau V	Sistema d'espais lliures públics:	11.235	14,95%
Clau ST	Sistema de serveis tècnics:	218	0,29%
Clau E	Sistema d'equipaments:	4.659	6,20%
SUBTOTAL SÒL PÚBLIC		24.652	32,80%

Quadre de característiques de sòl privat

Clau	Qualificació	sup. total	%
Clau I	Zona industrial	42.120	56,27%
Clau VP	Zona verda privada (ús permès d'aparcament)	8.379	11,19%
SUBTOTAL SÒL PRIVAT		50.499	67,47%

Tal com s'ha exposat en l'apartat 2.2 de la memòria, queden exclosos de l'àmbit de la reparcel·lació els terrenys que formen part de l'actual autovia A-2 propietat del MITMA.

El quadre següent descriu els paràmetres urbanístics de l'àmbit de reparcel·lació (de gestió):

ÀMBIT DE LA REPARCEL·LACIÓ	74.489	100,00%
-----------------------------------	---------------	----------------

Q1. Qualificacions urbanístiques		superfície de sòl			
Sòl públic	(descripció)	(m ² sòl)	(%)		
X. Vialitat		7.878,00 m ² sòl	10,58%		
V. Espais lliures públics		11.235,00 m ² sòl	15,08%		
ST. Serveis tècnics		218,00 m ² sòl	0,29%		
E. Equipament		4.659,00 m ² sòl	6,25%		
Total sòl públic		23.990,00 m ² sòl	32,21%		
Sòl privat	(descripció)	(m ² sòl)	(%)	par. mín. (m ² sòl)	sostre (m ² st)
I. Zona industrial		42.120,00 m ² sòl	56,55%	60.000,00	42.120,00 m ² st
VP. Zona verda privada d'aparcament		8.379,00 m ² sòl	11,25%	-	-
Total sòl privat		50.499,00 m ² sòl	67,79%		42.120,00 m ² st
Total àmbit de reparcel·lació		74.489,00 m ² sòl	100,00%		42.120,00 m ² st

Descripció dels diferents usos situats en sòl privat		
qualificació urbanística (descripció)	ús de sòl (codi)	superfície (m ² sòl)
I. Zona industrial	I. ús Industrial	42.120,00 m ² sòl
VP. Zona verda privada d'aparcament	II. ús Aparcament	8.379,00 m ² sòl
Total sostre amb aprofitament		0,00 m ² st
Total sòl amb aprofitament		50.499,00 m ² sòl

- **Parcel·la mínima i necessària agrupació**

- En *Zona industrial i Zona verda privada*, segons els respectius articles 20.1 i 21.1 de la normativa de la MpNSP la parcel·la mínima edificable és de 60.000 m2 de sòl.

Es dóna la circumstància que les superfícies respectives qualificades són 42.120 m2 i 8.379 m2, i per tant inferiors a la parcel·la mínima que fixa el planejament.

D'acord amb el que preveu l'article 126 apartat g) del TRLU, "*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 conforme al planejament urbanístic*". Així mateix, l'esmentat article també regula que "*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*".

Per tant un cop aprovat definitivament el Projecte de reparcel·lació i a instància de les persones interessades, caldrà agrupar la finca resultant del Projecte de reparcel·lació a la finca que hi confina, on està situada la UA Roberlo, externa a l'àmbit i que presenta una qualificació igual i compatible.



4. Formulació del document

4.1. Marc legal de referència

El règim jurídic aplicable a aquest Projecte de reparcel·lació és el següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU).
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoració de la Llei del Sòl (en endavant, RLS).
- *Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística* (en endavant, RD 1093/1997).

4.2. Contingut documental del Projecte de reparcel·lació

L'article 144.1 del RLU enuncia amb caràcter general que en la memòria d'un Projecte de reparcel·lació es fa constar:

- a) *El planejament que és objecte d'execució.*
- b) *La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.*
- c) *Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.*
- d) *La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:*
 - 1r. *El pressupost provisional de despeses d'urbanització.*
 - 2n. *Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.*
 - 3r. *La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'art. 131 d'aquest Reglament.*
- e) *La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el què estableix l'art. 127.3 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.*
- f) *La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.*
- g) *La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser*

necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

- h) La determinació de l'existència de drets de real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

Afegeix l'article 144.2 del RLU que "aquest contingut del Projecte de reparcel·lació es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació".

4.3. Procediment de tramitació del Projecte de reparcel·lació

Tal i com estableix l'article 134 del TRLU, apartat segon, en la modalitat de compensació bàsica, la Junta de compensació ha de formular un projecte de reparcel·lació que reparteix els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació entre tots els propietaris o propietàries del polígon d'actuació urbanística.

L'article 167 del RLU, preveu que en el 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 del RLU 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.

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

En aquest sentit l'article 164 del RLU preveu:

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.*

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.*

En el cas que ens ocupa, totes les persones propietàries de finques incloses en l'àmbit, constituïdes com a Junta d'apoderats, han formulat el Projecte de reparcel·lació, que si bé la seva tramitació es podria portar a terme mitjançant l'atorgament d'escriptura pública amb una proposta de reparcel·lació voluntària, s'ha optat per la tramitació ordinària per donar màximes garanties.

En aquest sentit, aquest instrument de gestió urbanística es tramita pel procediment ordinari establert en l'article 119.2 del TRLU. Així doncs, el procediment de tramitació d'aquest Projecte de reparcel·lació és el següent:

- Aprovació inicial del projecte per part de l'Administració urbanística actuant.
- Exposició del projecte a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- Aprovació definitiva del projecte per part de l'Administració urbanística actuant.
- Possibilitat d'interposar recurs de reposició contra l'acord d'aprovació definitiva durant el termini d'un mes.



- Certificació de la fermesa administrativa de l'acord d'aprovació definitiva, que possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat, d'acord amb el que preveu l'article 128 de la TRLU.

Per últim, d'acord amb allò que estableix l'article 125.5 del RLU, aquest Projecte de reparcel·lació es tramita de forma simultània amb el Projecte d'urbanització del SAE "Hostal Nou" i, per tant, l'aprovació definitiva del citat Projecte d'urbanització haurà de ser prèvia o simultània a l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

4.4. Tramitació simultània del Projecte de reparcel·lació amb la tramitació de la MpNSP del SAE 'Hostal Nou' i del Projecte d'urbanització del sector

L'article 85.9 del TRLU preveu que "en el supòsit de tramitació simultània de diverses figures de planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior".

L'article 125.6 del RLU preveu que "la tramitació dels instruments de gestió de forma simultània amb el planejament urbanístic requereix que aquest incorpori el corresponent projecte d'urbanització, o que també es tramiti simultàniament el projecte d'urbanització. L'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització".

L'article 110.3 del RLU preveu que "els projectes d'urbanització que tenen per objecte l'execució material de les obres d'urbanització dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, delimitats directament pel planejament general, s'han de tramitar com un document independent. En el cas de constituir un document independent, els projectes d'urbanització es poden tramitar simultàniament amb l'instrument de planejament que desenvolupen i llur executivitat resta supeditada a l'aprovació definitiva del pla."

A la normativa de la MpNSP SAE 'Hostal Nou' aprovada provisionalment per l'Ajuntament de Riudellots de la Selva el 7 de març de 2024, en concret, l'article 10, estableix que per al desenvolupament del sector es redactarà, de manera simultània a la referida MpNSP SAE 'Hostal Nou', el Projecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació.

4.5. Innecessarietat de constitució de la Junta de compensació

L'article 130 del TRLU preveu que:

130.1 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.

130.2 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.

130.3 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.

Les finques privades del sector són propietat de l'Incasòl i Riuland SL amb proindivís, del senyor Miquel Pagès Canals i de la societat ROBERLO SAU.

Pel que fa a la iniciativa dels propietaris, hi ha unanimitat del 100% en la formulació del Projecte de compensació així com amb la voluntat per constituir-se en Junta de compensació o Junta d'apoderats.

Respecte a la constitució de la Junta de compensació, hi ha certs aspectes de la situació concreta d'aquest sector que han fet qüestionar-se la necessitat de la seva constitució, i que han estat els següents:

- En primer lloc, la societat ROBERLO SAU ha formalitzat contractes privats de transmissió de la propietat amb cadascun dels propietaris dels terrenys afectats pel SAE 'Hostal Nou', que, d'acord amb els pactes assolits, s'elevaran a públic un cop la MpNSP s'aprovi definitivament i previ a l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. D'aquesta manera ROBERLO SAU serà la única propietària de la parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació del SAE 'Hostal Nou' i per tant la única persona propietària del sector mentre s'executin les obres d'urbanització, tal i com requereix l'apartat 1. a) de l'article 130 del RLU que regula la no obligatorietat de constituir la Junta de compensació.
- En segon lloc, destacar també que la constitució de la Junta de compensació va precedida de la redacció dels estatuts i bases d'actuació que s'han d'elaborar i tramitar davant de l'Administració actuant, amb l'objecte de tutelar i fiscalitzar el funcionament de la Junta de compensació. En aquest cas, tal i com s'ha explicat anteriorment no hi haurà cap funció de tutela i fiscalització del funcionament de la Junta de compensació doncs la societat ROBERLO SAU serà la propietària única del sector que s'encarregarà d'executar les obres d'urbanització.
- A més, la tramitació dels estatuts i bases dilataria innecessàriament en el temps la tramitació administrativa d'aquest sector, doncs caldria una aprovació inicial i definitiva per part de l'administració actuant prèvia a la constitució de la Junta de compensació.

Per aquests motius i atès el caràcter de temporalitat del càrrec doncs amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació ROBERLO SAU serà la propietària de tots els terrenys del sector, s'ha considerat l'opció més eficient la de complementar el Projecte de reparcel·lació amb un apoderament especial a favor d'una persona propietària, en aquest cas el representant de ROBERLO SAU, per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una Junta de compensació.

Igualment cal indicar l'existència de contractes privats signats entre els propietaris de l'àmbit reparcel·lotori que s'elevaran a públic un cop la MpNSP SAE 'Hostal Nou' estigui aprovada definitivament per la Comissió Territorial de Catalunya (CTC). Els pactes signats en els contractes entre parts es traslladen al present Projecte de reparcel·lació, i són:

- D'una banda, l'Institut Català del Sòl i la societat Roberlo SAU van formalitzar *Contracte de constitució d'un dret d'opció de compra de cosa futura de la finca situada a la partida anomenada 'Hostal Nou' de 03/09/2019 i posterior addenda el 27 de febrer de 2023.* S'adjunta documentació com a ANNEX NÚM.1.
- Així mateix, i en els mateixos termes i dates la societat Riuland SL, propietària en proindivís de la finca aportada núm.1 amb l'Institut Català del Sòl, va formalitzar el mateix contracte de constitució d'un dret d'opció de compra de cosa futura de la finca situada a la partida anomenada Hostal Nou i posterior addenda amb la societat ROBERLO SAU.
- I en tercer lloc, respecte la finca propietat del senyor Miquel Pagès també hi ha un acord privat de venda a favor de la societat ROBERLO SAU.

I finalment d'aquesta manera, un cop ROBERLO SAU sigui propietari de totes les finques de l'àmbit, podrà, d'acord amb el previst a l'article 126.g) del TRLU, agrupar la finca resultant del Projecte de reparcel·lació amb la finca a la qual confina de la seva propietat i donar compliment al previst al planejament en tramitació.



4.6. Formalització de l'escriptura d'apoderament especial

L'Article 164 del RLU estableix:

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.*

164.3 *L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un poderament 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.*

En el cas que ens ocupa, i tal i com s'ha explicat anteriorment, totes les persones propietàries de finques incloses en l'àmbit han formulat el Projecte de reparcel·lació, que si bé la seva tramitació es podria portar a terme mitjançant l'atorgament d'escriptura pública amb una proposta de reparcel·lació voluntària, s'ha optat per la tramitació ordinària per donar màximes garanties, en quant a terminis, per poder oferir a l'ocupant d'una masia que hi ha al sector, el dret de real·lotjament i per facilitar, en el cas que hi hagin al·legacions i aquestes s'hagin d'estimar, que es pugui adaptar el contingut de la memòria del Projecte de reparcel·lació en el document que s'aprovi definitivament.

En canvi, pel que fa a la representació de la comunitat de reparcel·lació i atès tots els condicionants explicats al punt 4.5 '*Innecessarietat de constitució de la Junta de compensació*', l'opció més eficient ha estat la de complementar el Projecte de reparcel·lació amb un poderament especial a favor d'una persona propietària, que en aquest cas és el representant de la societat ROBERLO SAU.

A la proposta d'escriptura d'apoderament especial, formalitzada l'11 d'abril de 2024 davant del Notari de Barcelona senyor Ignacio Javier Boisán Cañamero, les entitats representades, - és a dir, l'Incasòl, Riuland SL, ROBERLO SAU i el senyor Miquel Pagès Canals -, han atorgat poder especial tant ampli com en Dret es requereix i sigui necessari, a favor de ROBERLO SAU per tal que, per mitjà del seu representant legal, actuï en representació de la comunitat reparcel·latòria del sector SAE 'Hostal Nou' de Riudellots de la Selva i pugui desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una Junta de compensació. Així mateix s'ha previst que pugui desenvolupar altres tasques especials totes elles relacionades amb l'execució del planejament.

Pel que fa al contingut de l'escriptura d'apoderament especial i d'acord amb el previst a l'article 164.4 del RLU, s'ha previst el següent contingut:

- l'apoderament fixa un termini de mandat de dos anys (prorrogables) i prorrogats d'any en any de forma automàtica en tant no sigui revocat per qualsevol dels poderdants, fins l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte en qüestió.
- pel que fa al pressupost orientatiu del cost d'urbanitzar el sector es remet al previst a la MpNSP aprovada provisionalment el 7 de març de 2024, fent constar que el pressupost d'execució material serà el que constarà en el Projecte d'urbanització que es tramitarà simultàniament amb la MpNSP i amb el Projecte de reparcel·lació del sector.
- S'ha fixat a l'escriptura d'apoderament com a domicili per a notificacions, la seu de ROBERLO SAU.
- S'ha previst que l'apoderat informi prèviament a l'adopció de qualsevol dels acords adoptats a cadascun dels poderdants presents a la signatura de l'escriptura i que faciliti la documentació que se li pugui requerir.
- També s'ha fet constar que l'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del Projecte de reparcel·lació i, que d'acord amb el que estableix l'article 164.5 del RLU, s'haurà de comunicar al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
- S'ha acordat que en el supòsit de transmissió de la propietat de les finques aportades o parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació de referència, l'adquirent se subrogarà en els drets i obligacions del propietari inicial.

5. Relació dels interessats

En compliment d'allò disposat a l'article 129 del TRLU i a l'article 145 del RLU, es consideren interessades les següents persones físiques o jurídiques: els propietaris de terrenys inclosos en el polígon; les persones arrendatàries, les persones titulars d'altres drets sobre els terrenys, les persones ocupants legals d'altres drets sobre els terrenys, les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

En compliment d'allò disposat en l'article 128.6 del RLU, el Projecte de reparcel·lació ha de contenir una relació de les persones ocupants legals dels habitatges afectats per l'àmbit reparcel·latòria.

5.1.1. Els propietaris de les finques incloses dins l'àmbit són:

Propietari núm.1: INCASOL

NIF : Q0840001-B

Aporta la següent finca: 50% de la finca aportada número 1

Propietari núm.2: RIULAND SL

NIF : B63638530

Aporta la següent finca: 50% de la finca aportada número 1

Propietari núm.3: MIQUEL PAGÈS CANALS

NIF : XX.XX3.889-X

Aporta la següent finca: 100% de la finca aportada número 2

Propietari núm.4: ROBERLO S.A.U.

NIF : A17013947

Aporta la següent finca: 100% de la finca aportada número 3

5.1.2. Persones propietàries de les finques de sòl públic incloses dins l'àmbit:

Propietari núm.5: AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

NIF : P1715900-E

Aporta les següents finques: 100% de la finca aportada número DP-1
100% de la finca aportada número DP-2
100% de la finca aportada número DP-3a
100% de la finca aportada número DP-3b
100% de la finca aportada número DP-4

Propietari núm.6: EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU

NIF: B-82846817

Aporta la següent finca: 100% de la finca aportada número DP-5

Dret: Titular d'una servitud d'ocupació del terreny on s'hi troba l'estació transformadora d'electricitat.

**5.1.3. Els titulars d'altres drets de les finques incloses dins l'àmbit són:****Titular núm.1: FRANCESC MASSANA MASSANEDA**

NIF: XX.XX3.575-L

Dret: Titular d'un contracte d'arrendament rústic històric sobre la finca aportada núm. 1

5.1.4. Els titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació de finques de fora de l'àmbit són:**Titular núm.3: MINISTERIO TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE –MITMA–**

CIF: S2817040E

Ostenta: Domini públic de l'autovia A-2

Titular núm.4: GAS NATURAL SDG S.A.

CIF: A0B015497.

Ostenta: titular d'una servitud de la finca matriu núm.1

Quadre resum de propietàries i interessades amb drets de l'àmbit de reparcel·lació:

Q2. Relació de propietàries i interessades	
Propietàries de sòl de titularitat privada	
1	INCASOL
2	RIULAND SL
3	Miquel PAGÈS CANALS
4	ROBERLO SAU
Propietàries de sòl de titularitat pública	
5	Ajunt. de Riudellots S.
6	Edistribucion Redes Digitales SLU
Titulars d'altres drets reals	
7	Ocupant de la Masia
Administració actuant	
8	Administració actuant

5.2. Administració actuant

L'Administració actuant és, en aquest cas, tal com s'especifica al planejament, l'Ajuntament de Riudellots de la Selva com a receptor del 15% de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'article 46.1 del TRLU i l'article 18.1.b) de la TRLU, 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, els quals s'hauran de cedir urbanitzats.

6. Determinació del dret de reallotjament

6.1. Normativa d'aplicació

L'article 120.2 del TRLU estableix que *"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"*.

L'article 219.1 del RLU, relatiu als requisits per a l'exercici del dret de reallotjament, estableix que:

219.1 En l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació, tenen dret a reallotjament les persones que acreditin el compliment dels següents requisits:

- a) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.*
- b) Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.*
- c) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del pla director urbanístic.*
- e) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries, en el projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.*

L'article 219 septies del RLU, relatiu a les indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents, estableix que:

219 septies. El reconeixement del dret de reallotjament, és independent del dret a percebre la indemnització que correspongui, si s'escau, per l'extinció dels drets preexistents, sens perjudici de la incidència que el reconeixement de dret de reallotjament pugui tenir en la determinació de la indemnització que correspongui per l'extinció dels drets afectats.



L'article 219 octies del RLU, relatiu a la constància en el projecte de reparcel·lació, estableix que:

219 octies. El projecte de reparcel·lació objecte d'aprovació inicial ha de contenir les condicions i característiques del dret de reallotjament i la relació de persones ocupants d'habitatges que puguin esdevenir titulars d'aquest dret, de les que es tingui constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà en dret.

Així mateix, les característiques i condicions del dret de reallotjament donaran compliment als articles 219 quinquies i sexies del RLU:

219 quinquies. Els habitatges de substitució han de complir les condicions següents:

- a) Han de tenir la superfície adequada a les necessitats dels titulars del dret de reallotjament, dins dels límits de superfície propis de la legislació sobre habitatges de protecció pública.*
- b) Poden ser de nova construcció o de segona mà en condicions d'ús immediat.*
- c) Han de trobar-se en el mateix àmbit d'actuació, llevat que no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o dels usos previstos o, excepcionalment, per altres causes degudament justificades. En aquests casos, regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària.*

219 sexies.1. L'adjudicació dels habitatges de substitució en alguna de les tipologies d'habitatge amb protecció oficial es produeix en les condicions de preu, per a la venda o per al lloguer, i altres condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

219 sexies.2. En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho sigui en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, l'adjudicació es produeix pel mateix títol, llevat que sobre la finca concorrin altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real. En aquest darrer cas la persona propietària titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

219 sexies.3. Quan l'ocupació té lloc en virtut d'un dret d'arrendament o un altre dret personal d'ús de l'habitatge, el reallotjament es produeix en virtut del mateix dret, amb una durada coincident amb el termini que restes de vigència del seu títol originari i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge. A l'efecte del termini de durada del reallotjament en virtut de títols de caràcter personal, no es té en compte el termini d'allotjament transitori.

219 sexies.4. El que estableixen els apartats 2 i 3 s'entén sense perjudici de la possibilitat que, per acord entre les parts, s'estableixin altres condicions o títols per fer efectiu el dret de reallotjament.

Així mateix, l'article 219 nonies del RLU, relatiu a la notificació a les persones ocupants, estableix que:

219 nonies.1. L'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació haurà de ser notificada a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix període d'informació pública als efectes que, si són ocupants legals amb residència habitual en l'habitatge afectat que reuneixen els requisits necessaris, procedeixin a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret de reallotjament o a renunciar al seu exercici.

219 nonies.2. La notificació a què fa referència l'apartat 1:

- a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en el que és procedent sol·licitar el dret de reallotjament o renunciar al seu exercici, i ha d'incloure l'avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.*

- b) *Ha de fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de real·lotjament, amb especificació de la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual d'acord amb l'article 219.1.c) del RLU.*
- c) *Ha de requerir l'aportació, dintre del termini d'audiència, del títol que legítimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a que fa referència l'apartat b).*
- d) *Ha d'informar de les condicions i característiques del dret de real·lotjament.*

Així mateix, l'article 219 *decies* del RLU, relatiu a la renúncia o manca de pronunciament, estableix que:

219 decies. Es considerarà que el titular renuncia al seu dret de real·lotjament tant si ho fa de forma expressa, com si dins del termini d'audiència previst no sol·licita el reconeixement d'aquest dret. En aquest darrer cas, les persones ocupants tenen dret a percebre la compensació pel seu dret i les indemnitzacions per a l'extinció dels drets que corresponguin d'acord amb la Llei d'urbanisme i el seu Reglament.

I finalment l'article 219.1 *undecies* del RLU, relatiu al reconeixement, estableix que:

219 undecies.1. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comporta el reconeixement del dret de real·lotjament per a les persones que ho hagin sol·licitat expressament en el tràmit d'audiència derivat de l'aprovació inicial del projecte i hagin acreditat els requisits legals establerts.

219 undecies.2. El projecte de reparcel·lació aprovat definitivament ha d'incloure la relació de les persones titulars del dret de real·lotjament i les condicions i característiques en què es farà efectiu aquest dret.

219 undecies.3. L'acord d'aprovació definitiva ha de ser notificat a les persones ocupants dels habitatges afectats.

Per tant, d'acord amb la regulació normativa esmentada les **condicions generals** del reconeixement seran les següents:

- El dret de real·lotjament té el caràcter de dret personalíssim de les persones ocupants legals de l'habitatge i no és transmissible entre vius ni per causa de mort (art. 219 *ter* del RLU).
- Un (1) habitatge originari afectat dóna lloc a un (1) habitatge de substitució (art. 219 *quater.1* del RLU)
- Característiques de l'habitatge de substitució: L'habitatge tindrà la superfície adequada a les necessitats dels titulars del dret de real·lotjament, dins els límits de superfície propis de la legislació sobre habitatges de protecció pública (art. 219 *quinquies.a* del RLU).
- L'habitatge de substitució estarà situat a Riudellots de la Selva o al lloc més proper on es pugui disposar d'un habitatge, materialitzant-se el dret de real·lotjament en habitatges existents i disponibles en l'àmbit d'actuació (article 219 *quinquies.c* del RLU).
- Tipologia de l'habitatge de substitució (art. 219 *quater 3 i 4* del RLU):
 - o El subjecte obligat a fer efectiu el dret de real·lotjament, amb caràcter general, està obligat a materialitzar el real·lotjament de la persona afectada per una actuació urbanística en un habitatge amb protecció oficial de la tipologia específica que pels afectats urbanístics estableix la normativa en matèria d'habitatge.
 - o En supòsits de mutu acord, el subjecte obligat a fer efectiu el dret de real·lotjament pot materialitzar el real·lotjament de l'afectat:



- a) En un habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies d'habitatge amb protecció oficial.
 - b) En un habitatge lliure, sempre que la valoració de l'habitatge afectat superi el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució aplicant el mòdul corresponent a la tipologia específica que, pels afectats urbanístics, estableix la normativa en matèria d'habitatge.
- Títol d'adjudicació de l'habitatge de substitució:
 - o En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho és en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, es produeix en propietat (art. 219 sexies 2. en relació amb l'art. 11 del Decret HAUS).
 - o Si sobre la finca concorren altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real, la persona propietària titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge (art. 219 sexies.2 del RLU).
 - o En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho és en virtut d'un dret d'arrendament, es produeix en arrendament: el nou contracte de lloguer tindrà la durada prevista al contracte d'origen i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge.
 - o En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho és en virtut d'un altre dret personal es produeix en virtut del mateix dret.
 - o No obstant l'anteriorment exposat, per acord entre les parts, es poden establir altres condicions o títols per fer efectiu el dret de reallotjament (art 219 sexies.4. del RLU).
 - La residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el reallotjament definitiu (art. 219.2 del RLU).
 - El dret a l'allotjament transitori: en el supòsit que no es pugui realitzar directament el reallotjament definitiu per no disposar dels habitatges de substitució en el moment d'ocupació física de l'habitatge afectat, les persones titulars del dret de reallotjament tenen dret a l'allotjament transitori, o al seu equivalent econòmic, mentre no es faci efectiu el reallotjament definitiu (art. 219 *quater*.2 del RLU).
 - El reconeixement del dret és independent del dret de percebre la indemnització que correspongui, si s'escau, per l'extinció dels drets preexistents, sens perjudici de la incidència que el reconeixement del dret de reallotjament pugui tenir en la determinació de la indemnització que correspongui per l'extinció dels drets afectats.
 - Quan el reallotjament es produeix en règim de propietat o altres drets reals, l'administració actuant, amb l'acord previ amb la persona ocupant legal, pot retenir les indemnitzacions a percebre com a pagament a compte per a l'adquisició de l'habitatge de substitució en el que es fa efectiu el dret de reallotjament (art. 219 *septies*)

6.2. Relació de persones ocupants d'habitatges del SAE 'Hostal Nou'

Dins l'àmbit del SAE Hostal Nou objecte d'aquest projecte ens trobem davant d'un possible habitatge amb ocupant de la finca registral número 586 que es correspon amb la finca aportada núm.1 del present Projecte de reparcel·lació.

D'acord amb la informació registral, es fa constar que en la finca propietat de la societat Riuland SL i l'Institut Català del Sòl descrita com a finca aportada núm.1, existeix un dret d'arrendament a favor de la senyora Àngels Massaneda Font o els seus causahavent, fent-se constar expressament que la societat Riuland SL es compromet personalment, amb total indemnitat de l'Institut Català del Sòl, a satisfer els drets que legítimament corresponguin a la senyora Àngels Massaneda o als seus causahavents, pel cas que resulti convenient amb motiu del desenvolupament urbanístic de la finca.

D'acord amb la informació que consta a l'expedient, la senyora Àngels Massaneda va traspasar el 13 de febrer de 2016 i el seu fill, el senyor Francesc Massana Massaneda, és el seu causahavent.

D'acord amb el padró municipal d'habitants del terme municipal de Riudellots de la Selva, el senyor Francesc Massana Massaneda compleix amb els requisits exigits per l'article 219.1 del RLU, en tant que es tracta d'un ocupant legal d'un dret d'arrendament d'acord amb el que es preveu a la sentència de 18 de juny de 2018 emesa pel Jutjat de primera instància núm. 4 de Sant Coloma de Farners i confirmada per la secció núm. 2 civil de l'Audiència provincial el 10 de desembre de 2018, l'immoble afectat constitueix la seva residència habitual i aquesta ho és amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament.

Pel que fa a l'habitatge de substitució previst als articles 219 *quinquies* i *sexies* del RLU, s'informa que al tractar-se d'una actuació de sòl d'activitat econòmica, no es podrà oferir el dret de reallotjament en el mateix àmbit.

Així mateix, s'ha fet la recerca d'un habitatge que respongui a les necessitats de l'ocupant al municipi de Riudellots de la Selva i el resultat ha estat infructuós, per la qual cosa la cerca d'habitatge de substitució ha estat ampliada al parc d'habitatges públics gestionats per l'Agència Catalana de l'Habitatge a les comarques gironines.

En aquest sentit i per poder oferir un habitatge de substitució, en el moment de la redacció d'aquest document ja ha estat reservat en un bloc plurifamiliar situat a Girona ciutat, un habitatge públic amb un programa de dues habitacions.

En el supòsit que el senyor Francesc Massana, procedeixi a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret de reallotjament i aquest habitatge no estigués disponible, se'n reservarà un altre de característiques similars per poder oferir el dret de reallotjament.

Pel que fa a la valoració de l'extinció del dret d'arrendament en cas d'exercir el dret de reallotjament, s'haurà de revisar en el moment de l'adjudicació de l'habitatge de reallotjament, moment en el qual es disposarà de les dades necessàries per a calcular l'import de la diferència de rendes.



7. Relació de les finques aportades

Les finques aportades a l'àmbit de la reparcel·lació, així com la seva superfície i el seu titular d'acord amb els punts 5 i 7 d'aquesta memòria, són les següents:

Q3-Q4. Propietàries i finques aportades de l'àmbit				
Sòl de titularitat privada				
finca aportada		persones propietàries		sup. càlcul drets
(núm.)	(m ²)	(identificació)	(%)	(m ²)
1	48.630,00	INCASOL	50,00%	24.315,00
		RIULAND SL	50,00%	24.315,00
2	17.034,00	Miquel PAGÈS CANALS	100,00%	17.034,00
3	4.375,00	ROBERLO SAU	100,00%	4.375,00
Total	70.039,00			70.039,00

Sòl de titularitat pública				
finca aportada		persones propietàries		
(núm.)	(m ²)	(identificació)	(%)	
4	4.425,00	Ajunt. de Riudellots S.	100,00%	
5	25,00	Edistribucion Redes Digitales SLU	100,00%	
Total	4.450,00			

Total àmbit 74.489,00

Les finques aportades són les relacionades en el quadre precedent i al plànol núm.4 "Finques aportades" d'aquest Projecte de reparcel·lació.

Així mateix, pel que fa a les condicions físiques en que es troben actualment les finques aportades s'indiquen els aspectes següents:

i. Activitats potencialment contaminants de les finques aportades pel que fa al sòl

D'acord amb l'article 98.3 de la Llei 7/2022 de 8 d'abril, de Residus i Sòls Contaminats per a una Economia Circular que disposa que "Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística"; en la descripció de les finques aportades i resultants d'aquest projecte de reparcel·lació es farà constar si el titular registral de l'immoble ha realitzat activitat potencialment contaminant.

Aquesta manifestació es recollirà, en primera instància, en les finques aportades al projecte de reparcel·lació, i per subrogació real i física a les corresponents parcel·les resultants.

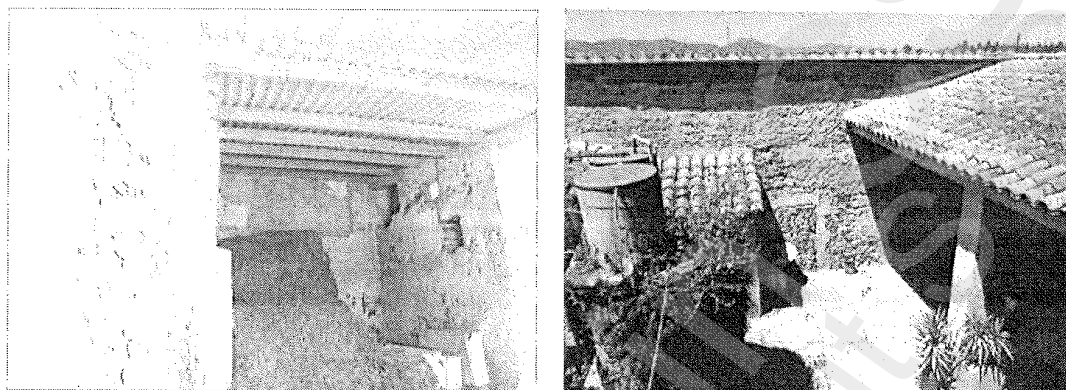
Durant el termini d'informació pública es requerirà als propietaris de les finques aportades a aquest projecte de reparcel·lació que notifiquin a l'Administració actuant, de manera expressa, si s'ha realitzat o no en les mateixes alguna activitat potencialment contaminant del sòl, fent constar que en cas de no efectuar cap manifestació en aquest sentit s'entendrà que es dona la conformitat al recollit en aquest projecte de reparcel·lació.

Les activitats potencialment contaminants estan establertes a l'annex I del RD 9/2005, de 14 de gener, (publicada al BOE 09/11/2017) que es troba adjunta al final del present Projecte de reparcel·lació com a ANNEX NÚM.2.

ii. Presència d'amiant en vols de les finques aportades

Així mateix, d'acord amb el cens d'instal·lacions i emplaçaments amb amiant al municipi de Riudellots de la Selva, a la finca aportada núm.1 hi consta una petita coberta de fibrociment segons té coneixement l'Ajuntament (incoat en l'expedient número X2024000177).

Es tracta de la teulada del paller annex a la Masia d'aproximadament 32 m2 de superfície i d'un petit dipòsit d'aigua, dels quals s'hi intervé segons indica el Projecte d'urbanització del sector.



Imatges de la teulada de fibrociment d'un cobert annex a la Masia i del dipòsit d'aigua, a retirar

iii. Inundabilitat de les finques aportades

L'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) emès en data de 2 de març de 2023, amb referència UDPH2022006867 conclou que "Pel que fa la inundabilitat, els terrenys del sector d'activitats econòmiques Hostal Nou es troben fora de la Zona de Flux Preferent i Zona inundable definides a l'article 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016) i no es troben sotmesos a les limitacions d'usos que estableixen els esmentats articles 9 i 14."



8. Descripció de les finques aportades

FINCA APORTADA NÚMERO 1

PROPIETARI 1: Incasòl

PROPIETARI 2: Riuland SL

SUPERFÍCIE: 48.630 m²

1.A).- DESCRIPCIÓ REGISTRAL DE LA FINCA

RUSTICA: CASA denominada "Hostal Nou", sita en término de Riudellots de la Selva, compuesta de una extensión de terreno de cabida quinientos ocho mil ochocientos veinticinco metros con setenta y siete decímetros cuadrados, dentro de la cual se halla enclavada la casa de labor conocida por "Hostal Nou", señalada con el número dieciséis, de planta baja y un piso con un patio interior y una era contigua, formando el todo una sola finca que es atravesada por la carretera G-534 de acceso al aeropuerto. Linda: Este Manso Mestre, Manso Riera y otros, y porción segregada que será de Catalana de Gas S.A., hoy Gas natural SDG S.A., Sur Francisco Taulina, José Barrera y otros y porción segregada que será de Catalana de Gas S.A., hoy Gas Natural SDG S.A., oeste Blanca de Pujadas y Amparo de Ciurana, Norte Blanca de Pujadas, Manso la Abadía y otros.

INSCRIPCIÓ

Inscrita en el Registro de la propiedad de Santa Coloma de Farners, al tom 2320, llibre 31 de Riudellots de la Selva, foli 57, finca número 586 ✓

TÍTOL:

RIULAND S.L., amb CIF número B6363B530 és titular d'una meitat indivisa en plena propietat a títol d'escriptura d'aportació formalitzada davant de Notari de Barcelona el senyor Francisco Armas Omedes el 29 de setembre de 2004, que va motivar la inscripció novena el 8 de febrer de 2005.

INSTITUT CATALÀ DEL SÒL amb CIF número Q0840001B és titular d'una meitat indivisa en plena propietat a títol de compravenda formalitzada davant del Notari de Barcelona el senyor José Bauzá Corchs el 27 de juny de 2007, que va motivar la inscripció desena el 9 d'agost de 2007.

CÀRREGUES

1) Servitud a favor de CATALANA DE GAS S.A., segons la **inscripció 6a**: "*Servidumbre para el paso permanente de gasoducto de gas natural de perpetuidad, desde el linde Oeste-Suroeste, donde limita hoy con Manuel Bou Vidal y Francisca Bosch Llach, en dirección Sur-Suroeste a Norte-Nordeste, en línea de quince metros lineales, donde efectúa un ligero desvío hacia la izquierda, Norte, en una longitud de veintiocho metros lineales, perpendicularmente a la carretera G- 534 de acceso al Aeropuerto, que atraviesa, así como la porción segregada, continuando a través de la sirviente en la misma dirección en una longitud de treinta y un metros lineales, girando a la izquierda en un ángulo de cuarenta y cinco grados, tomando la dirección Sur-Sureste a Norte-Noreste en una longitud de doscientos ochenta y un metros lineales, para salir por el lindero Norte,*

donde limita hoy con Miguel Granada Ybern, constituida en la inscripción 6ª de la finca 586 a favor de la finca 1696 de Riudellots."

2) Servitud constituïda sobre la resta d'aquesta finca a favor de GAS NATURAL SDG, S.A., segons la **inscripció 8a**: "Servidumbre de paso de gasoducto de gas natural en una longitud de doscientos treinta y cinco metros lineales. Este gasoducto sale del vértice V-O en dirección NO-SE y recorre una longitud de cincuenta y cinco metros hasta llegar al vértice V-1, donde cambia a dirección N-S. En este sentido recorre noventa y siete metros hasta llegar al vértice V-1B donde vuelve a cambiar de dirección, volviendo al anterior NO-SE, recorriendo ochenta y tres metros; en esta dirección sale de la finca por su linde Este, donde limita mediante camino, con Piedad Feixes. La longitud total de la canalización es de doscientos treinta y cinco metros y la superficie está ocupada por cultivo de forrajes."

3) En el títol que ha motivat l'adjunta inscripció 10ª, la Societat "Riuland S.L.", mitjançant el seus representants es compromet personalment amb plena indemnitat de l'Institut Català del Sòl, a satisfer els drets que legítimament corresponguin a la senyora Àngela Massaneda Font o als seus causahavents per al cas que resulti convenient, amb motiu del desenvolupament urbanístic de la finca, extingir els drets de la senyora Àngels Massaneda Font sobre aquesta finca o bé real·lotjant-la o sigui quina sigui la forma que s'hagi de satisfer- ja sigui el propi real·lotjament i/o la indemnització econòmica i sigui quin sigui l'import econòmic que eventualment hagi de satisfer. Atès l'edat avançada de l'arrendatària, pel cas que la senyora Àngels Massaneda Font no tingui a la seva disposició o no tingui suficients mitjans econòmics per disposar de forma permanent d'un allotjament alternatiu o d'un habitatge alternatiu, com a mínim en règim d'arrendament, encara que hagi percebut, en el seu cas, una indemnització econòmica de Riuland SL, aquesta última no podrà optar per satisfer únicament la indemnització econòmica que pugui ser exigible i per tant Riuland SL li haurà de proporcionar a més, al seu càrrec, l'ús d'un habitatge que li permeti acabar la seva vida dignament. Les responsabilitats pecuniàries que podrà incórrer Riuland SL, en cas d'incompliment de les obligacions aquí assumides, aniran a càrrec subsidiàriament, de la meitat indivisa que Riuland SL es reserva en propietat d'aquesta finca; amb plena indemnitat de la meitat indivisa adquirida per l'Institut Català del Sòl i per tant, constituirà un gravamen que seguirà aquella participació indivisa de la finca encara que aquesta es transmeti, de forma que, en la futura reparcel·lació del sector que es delimiti pel planejament urbanístic, aquest gravamen constituirà una despesa d'urbanització que tindrà que ser assumida per la propietat com a càrrega individualitzada –i no exigible al conjunt de la comunitat reparcel·latòria. A aquests efectes, ambdues parts contractant sol·liciten del Registre de la propietat la inscripció d'aquesta clàusula, sens perjudici de compromisos que assumeixi Riuland SL de fer constar en el títol transmissor, si hi ha, el compromís aquí assumit als efectes de la subrogació de l'adquirent, d'acord amb el que estableix l'article 21 de la vigent Llei 6/1998 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions i l'article 18 de la nova Llei 8/2007 de 28 de maig del sòl, Santa Coloma de Farners, 5 de Desembre de 2007.

REFERÈNCIA CADASTRAL

17159A001000130000QD i 17159A001000120000QR

Pel que fa a la masia 001301400DG83G0001SM

De l'anterior finca descrita en l'apartat 1.A) i per tal de constituir en el successiu una finca registral independent, d'acord amb allò que disposa l'article 146.d) del RLU, **s'efectua una segregació pel seu termenal NORD I EST**, la inscripció de la qual amb un nou número se sol·licita, fent-se constar expressament que **és aquesta finca segregada la que s'incorpora al Projecte de reparcel·lació:**



1.B).- SEGREGACIÓ DE LA FINCA DESCRITA A L'APARTAT 1A)

DESCRIPCIÓ

Porció de terreny de 48.630 m² de superfície, situada dins l'àmbit del Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, sector d'activitat econòmica Hostal Nou, del terme municipal de Riudellots de la Selva, dins la qual hi ha una masia anomenada Hostal Nou, assenyalada amb el núm. 16 de planta baixa i un pis amb un pati interior i una era contigua. Limita: Nord part amb límit de l'àmbit, part amb finca de domini públic propietat de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva i part amb finca propietat de Miquel Pagès Canals, mitjançant un camí particular, Sud i Oest amb finca matriu de la qual se segrega i a l'Est amb el domini públic de l'autovia A-2.

VOLS EXISTENTS EN AQUESTA FINCA

D'acord amb el disposat a l'article 148 del RLU, el vol existent sobre aquesta finca consistent en la **masia** anomenada Hostal Nou, que es correspon amb una edificació catalogada, resulta compatible amb el planejament que s'executa i es traslladarà la seva descripció a la parcel·la resultant número E-1.

La Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament del SAE Hostal Nou, aprovada provisionalment el 7 de març de 2024, qualifica aquesta masia d'equipament públic, per la qual cosa passarà a ser titularitat de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.

En aquest sentit, d'acord amb el que es preveu a l'article 148 del RLU es fa constar que aquest vol serà indemnitzat per l'Ajuntament de Riudellots de la Selva als seus titulars en el marc d'aquest Projecte de reparcel·lació.

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que es previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb els usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

Si bé és cert que tal i com s'ha explicat a la memòria del Projecte de reparcel·lació punt 6 *Relació finques aportades apartat ii. Presència d'amiant en vols de les finques aportades*, a la masia anomenada Hostal Nou hi consta una petita coberta de fibrociment, la qual està prevista la seva retirada en el Projecte d'urbanització del sector.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS

1. Càrregues i gravàmens que no afecten a la finca aportada 1b:

Pel que fa a les càrregues descrites als apartats 1) i 2) relatives a la servitud pel pas permanent de gasoducte de gas natural que graven la finca matriu, aquesta servitud no afecta a la porció segregada que s'incorpora al present Projecte de reparcel·lació doncs queda situada fora de l'àmbit reparcel·latori, tal i com queda acreditat d'acord amb el plànol de servituds que s'adjunta al present Projecte de reparcel·lació com a document ANNEX NÚM.3.

2. Càrregues i gravàmens que afecten a la finca aportada 1b:

En el títol que ha motivat l'adjunta inscripció 10^a, la Societat "Riuland S.L.", mitjançant el seus representants es compromet personalment amb plena indemnitat de l'Institut Català del Sòl, a satisfer els drets que legítimament corresponguin a la senyora Àngela Massaneda Font o als seus causahavents per al cas que resulti convenient, amb motiu del desenvolupament urbanístic de la finca, extingir els drets de la senyora Àngels Massaneda Font sobre aquesta finca o bé real·lotjant-la o sigui quina sigui la forma que s'hagi de satisfer- ja sigui el propi real·lotjament i/o la indemnització econòmica i sigui quin sigui l'import econòmic que eventualment hagi de satisfer. Atès l'edat avançada de l'arrendatària, pel cas que la senyora Àngels Massaneda Font no tingui a la seva disposició o no tingui suficients mitjans econòmics per disposar de forma permanent d'un allotjament alternatiu o d'un habitatge alternatiu, com a mínim en règim d'arrendament, encara que hagi percebut, en el seu cas, una indemnització econòmica de Riuland SL, aquesta última no podrà optar per satisfer únicament la indemnització econòmica que pugui ser exigible i per tant Riuland SL li haurà de proporcionar a més, al seu càrrec, l'ús d'un habitatge que li permeti acabar la seva vida dignament. Les responsabilitats pecuniàries que podrà incórrer Riuland SL, en cas d'incompliment de les obligacions aquí assumides, aniran a càrrec subsidiàriament, de la meitat indivisa que Riuland SL es reserva en propietat d'aquesta finca; amb plena indemnitat de la meitat indivisa adquirida per l'Institut Català del Sòl i per tant, constituirà un gravamen que seguirà aquella participació indivisa de la finca encara que aquesta es transmeti, de forma que, en la futura reparcel·lació del sector que es delimiti pel planejament urbanístic, aquest gravamen constituirà una despesa d'urbanització que tindrà que ser assumida per la propietat com a càrrega individualitzada – i no exigible al conjunt de la comunitat reparcel·latòria. A aquests efectes, ambdues parts contractant sol·liciten del Registre de la propietat la inscripció d'aquesta clàusula, sens perjudici de compromisos que assumeixi Riuland SL de fer constar en el títol transmissor, si hi ha, el compromís aquí assumit als efectes de la subrogació de l'adquirent, d'acord amb el que estableix l'article 21 de la vigent Llei 6/1998 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions i l'article 18 de la nova Llei 8/2007 de 28 de maig del sòl, Santa Coloma de Farners, 5 de Desembre de 2007.

REFERÈNCIA CADASTRAL

Part de 17159A001000130000QD i 17159A001000120000QR

Pel que fa a la masia 001301400DG83G0001SM

La finca descrita anteriorment en l'apartat 1.B) és part i s'ha de segregar de la finca matriu abans descrita, que queda reduïda en els metres quadrats de la segregada, sent la descripció d'aquesta resta de finca matriu la següent, fent-se constar que aquesta resta de finca matriu és la que queda fora de l'àmbit del Projecte de reparcel·lació:

1.C).- DESCRIPCIÓ DE LA RESTA DE FINCA Matriu

DESCRIPCIÓ

RUSTICA.- Porció de terreny de 460.195,77 m2 de superfície situada en el terme municipal de Riudellots de la Selva. Limita: Est Manso Mestre, Manso Riera i altres, amb porció de terreny propietat de GAS NATURAL SDG, S.A., i part amb finca segregada, al Sud Francisco Taulina, José Barrera i altres i porció de terreny propietat de GAS NATURAL SDG, S.A., a l'Oest Blanca de Pujadas i Amparo de Ciurana, i al Nord part amb porció segregada i part amb Blanca de Pujadas, Manso la Abadia i altres.



CÀRREGUES I GRAVÀMENS

1) Servitud a favor de CATALANA DE GAS S.A., segons la **inscripció 6a**: "*Servidumbre para el paso permanente de gasoducto de gas natural de perpetuidad, desde el linde Oeste-Suroeste, donde limita hoy con Manuel Bou Vidal y Francisca Bosch Llach, en dirección Sur-Suroeste a Norte-Nordeste, en línea de quince metros lineales, donde efectúa un ligero desvío hacia la izquierda, Norte, en una longitud de veintiocho metros lineales, perpendicularmente a la carretera G- 534 de acceso al Aeropuerto, que atraviesa, así como la porción segregada, continuando a través de la sirviente en la misma dirección en una longitud de treinta y un metros lineales, girando a la izquierda en un ángulo de cuarenta y cinco grados, tomando la dirección Sur-Sureste a Norte-Noreste en una longitud de doscientos ochenta y un metros lineales, para salir por el lindero Norte, donde limita hoy con Miguel Granada Ybern, constituida en la inscripción 6ª de la finca 586 a favor de la finca 1696 de Riudellots.*"

2) Servitud constituïda sobre la resta d'aquesta finca a favor de GAS NATURAL SDG, S.A., segons la **inscripció 8a**: "*Servidumbre de paso de gasoducto de gas natural en una longitud de doscientos treinta y cinco metros lineales. Este gasoducto sale del vértice V-O en dirección NO-SE y recorre una longitud de cincuenta y cinco metros hasta llegar al vértice V-1, donde cambia a dirección N-S. En este sentido recorre noventa y siete metros hasta llegar al vértice V-1B donde vuelve a cambiar de dirección, volviendo al anterior NO-SE, recorriendo ochenta y tres metros; en esta dirección sale de la finca por su linde Este, donde limita mediante camino, con Piedad Feixes. La longitud total de la canalización es de doscientos treinta y cinco metros y la superficie está ocupada por cultivo de forrajes.*"

REFERÈNCIA CADASTRAL

Part de 17159A001000130000QD

FINCA APORTADA NÚMERO 2**PROPIETARI : MIQUEL PAGÉS CANALS****SUPERFÍCIE: 17.034 m2****2.A). - DESCRIPCIÓ REGISTRAL DE LA FINCA**

RUSTICA: MANSO nombrada antigament "Figueras" actualment "Cal Carreter" situat en el poble de Riudellots de la Selva, que lo componen una sola peça de terra cultiva i amb tirades de ccpas, de superfície dos hectàrees, dieciocho àrees, setena i quatre centíàrees. Dintre de esta finca existent construïdes las siguientes edificacions:

– Casa senyalada amb el número dieciocho, de pis i planta baixa, pou i era per trillar. Té una superfície total construïda de doscents trenta i quatre metres quadrats, de los quals corresponen cent diecisete metres quadrats cada planta.

– Edifici unifamiliar aïslat denominat Cal Carreter Nou, situat en Riudellots de la Selva, compost de planta baixa i planta sótano, que ocupa cent vintiocho metres amb cinquanta i un decímetres quadrats de la parcel·la en la que se asienta, amb una superfície total construïda de cent sesenta i dos metres amb ochenta decímetres quadrats. Consta de una vivenda. La planta baixa se distribueix en tres habitacions, un bany, cuina i sala de estar comedor, amb una superfície construïda de cent doce metres amb nou decímetres quadrats, més ocho metres amb vintíun decímetres quadrats de terrasses. La planta sótano està destinada a garaje amb una superfície construïda de quatre i dos metres amb cinquanta decímetres quadrats.

Linda tot junt: a l'Orient, amb propietat de José Gascons; a Mediodía, amb la de Bernardo José de Oliver; a Ponent, igualment; i al Nord, amb la de Antonio Viñolas.

INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la propietat de Santa Coloma de Farners, al tom 3611, llibre 66 de Riudellots de la Selva, foli 115, finca número 60B.

TÍTOL

Pertany al senyor Miquel Pagés Canals a títol d'herència, formalitzada, davant la Notaria de Cassà de la Selva, la senyora María Elena Sanmamed Prieto el 30 d'octubre de 2018.

L'obra nova va ser declarada mitjançant document de 24 d'abril de 2019 davant la Notaria de Cassà de la Selva, la senyora María Elena Sanmamed Prieto.

CÀRREGUES

1.- Nota fiscal, cinc anys, Impost de TP/AJD, data 22 de maig de 2019, al marge de la inscripció 6ª.

En relació a aquesta afecció se sol·licita del Registre del seu càrrec, la cancel·lació d'aquesta afecció per haver transcorregut el termini establert.

REFERÈNCIA CADASTRAL

Part de la 17159A001000070000QO

Part de la 17159A001090100000QI (camí particular)

Pel que fa a la primera casa descrita 001300200DG83G0001MM (anomenada Cal Carreter)

Pel que fa a la segona casa descrita 001300100DG83G0001FM (anomenada Cal Carreter Nou)



De l'anterior finca descrita en l'apartat 2.A) i per tal de constituir en el successiu una finca registral independent, d'acord amb allò que disposa l'article 146.d) del RLU, **s'efectua una segregació pel seu terrenal EST**, la inscripció de la qual amb un nou número se sol·licita, fent-se constar expressament que **és aquesta finca segregada la que s'incorpora al Projecte de reparcel·lació**:

2.B).- SEGREGACIÓ DE LA FINCA DESCRITA A L'APARTAT 2A)

DESCRIPCIÓ

RUSTICA: Porció de terreny de 16.430 m2 de superfície situada dins l'àmbit del Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, sector d'activitat econòmica Hostal Nou, del terme municipal de Riudellots de la Selva, on s'hi troba construït l'edifici unifamiliar aïllat anomenat Cal Carreter – Casa de pis i planta baixa, pou i era. Té una superfície total construïda de dos-cents trenta-quatre metres quadrats, dels quals corresponen cent disset metres quadrats a cada planta. LIMITA: Est part amb límit del sector i part amb domini públic; al Nord amb finca propietat de Roberlo, al Sud mitjançant amb finca propietat de l'Institut Català del Sòl i de Riuland SL i a l'oest amb finca de la qual se segrega.

VOLS EXISTENTS EN AQUESTA FINCA

D'acord amb el disposat a l'article 148 del Reglament de la Llei d'urbanisme, el vol existent sobre aquesta finca consistents en la **casa** unifamiliar aïllada anomenada Cal Carreter resulta compatible amb el planejament que s'executa i es traslladarà la seva descripció a la parcel·la resultant número 1 que substitueix per subrogació real aquesta finca aportada.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS

No hi ha càrregues ni gravàmens

REFERÈNCIA CADASTRAL

Part de la 17159A001000070000QO

Part de la 17159A001090100000QI (camí particular)

Pel que fa a la casa descrita 001300200DG83G0001MM (anomenada Cal Carreter)

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

La finca descrita anteriorment en l'apartat 2.B) és part i s'ha de segregar de la finca matriu abans descrita, que queda reduïda en els metres quadrats de la segregada, sent la descripció d'aquesta resta de finca matriu la següent, fent-se constar que aquesta resta de finca matriu és la que queda fora de l'àmbit del Projecte de reparcel·lació:

2.C).- DESCRIPCIÓ DE LA RESTA DE FINCA MARIU**DESCRIPCIÓ**

RUSTICA: MANSO nombrada antigament "Figueras" actualment "Cal Carreter" situat en el poble de Riudellots de la Selva, que lo componen una sola peça de terra cultivada i amb tirades de ceps, de superfície 5.444 m². Dintre d'aquesta finca existent construïda la següent edificació: Edifici unifamiliar aïllat denominat Cal Carreter Nou, situat en Riudellots de la Selva, compost de planta baixa i planta soterrani, que ocupa cinquanta i vintiocho metres amb cinquanta i un decímetres quadrats de la parcel·la en la que se situa, amb una superfície total construïda de cent seixanta i dos metres amb ochenta decímetres quadrats. Consta d'una vivenda. La planta baixa se distribueix en tres habitacions, un bany, cuina i sala de estar menjador, amb una superfície construïda de cent dotze metres amb nou decímetres quadrats, més vuit metres amb vintiocho decímetres quadrats de terrasses. La planta soterrani està destinada a garatge amb una superfície construïda de quaranta i dos metres amb cinquanta decímetres quadrats. Limita tot junt: a l'Orient amb finca segregada; a l'Midigdia i ponent amb la de Bernardo José de Oliver i al Nord, amb la de Antonio Viñolas.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS

No hi ha càrregues ni gravàmens

REFERÈNCIA CADASTRAL

Part de la 17159A001000070000QO

Part de la 17159A001090100000QI (camí particular)

Pel que fa a la casa descrita 001300100DG83G0001FM (anomenada Cal Carreter Nou)



FINCA APORTADA NÚMERO 3

PROPIETARI : ROBERLO SAU

SUPERFÍCIE: 4.375 m²

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

RUSTICA. Peça de terra cultiva de cabida dos vesanas iguales a cuarenta y tres áreas setenta y cinco centiáreas, dentro de la cual se halla enclavada una casa de planta baja solamente de número diecinueve llamada "CASA BOTA" sita en el término de Riudellots de la Selva. Lindante: en junto por Oriente con Francisca Vilella de Franciach; por Mediodía con José Barrera Duch; por Poniente con Esteban Vila; y por Norte, con Francisco Mir.

VOLS EXISTENTS EN AQUESTA FINCA

Es fa constar que l'habitatge descrit registralment anomenat CASA BOTA no existeix en el terreny, per la qual cosa no es traslladarà a la parcel·la resultant, així com tampoc s'indemnitzarà al seu titular, sol·licitant del Registre de la propietat de Santa Coloma de Farners la seva rectificació d'acord amb el que preveu l'article 7.3 i 8 del RD 1093/1997 de 4 de juliol.

INSCRIPCIÓ

Inscrita en el Registre de la propietat de Santa Coloma de Farners, al tom 3377, llibre 59 de Riudellots de la Selva, foli 42, finca número 162. ✓

TÍTOL

Pertany a ROBERLO S.A. a títol de compravenda mitjançant escriptura pública formalitzada davant del Notari senyor José María Mateu García a Santa Coloma de Farners el 13 de juliol de 2010, que va motivar la inscripció setena el 18 d'agost de 2010.

CÀRREGUES

Que la finca es troba lliure de càrregues.

REFERÈNCIA CADASTRAL

17159A001000350000QL

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMICA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

SÒL PÚBLIC

FINCA APORTADA DP1

PROPIETARI : AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

SUPERFÍCIE: 580 m2

BÉNS AFECTATS: Camins públics

1.A) DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA.- "PARCELA de forma triangular situada en el término de Riudellots de la Selva, ocupa una superficie de ochocientos ochenta metros cuadrados, que LINDA: al Este, con finca de la que se segrega de la entidad "Roberlo, S.A."; al Norte y Oeste, con viales públicos del Hostal Nou que la separa de la finca en la que se encuentran las actuales instalaciones de la compañía mercantil "Roberlo, S.A."; y al Sur, con finca de Enric Teixidor."

S'adverteix que la superfície registralment descrita de 880 m2 és incorrecta, en tant que fa referència a la superfície prèvia a l'expropiació duta a terme per a l'ampliació de l'anterior carretera N-II a l'actual autovia A-2. La superfície correcta per tant, és la que resulta un cop descomptada la part expropiada conseqüència de la realització del Projecte de carreteres 12-GI-3080 "Proyecto clave:12-GI-30.80. Autovia del Noreste (A-2) Tramo: Caldes de Malavella – Aeropuerto".

CABUDA

Es sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció del defecte de cabuda de 220 m2 de superfície, per ser la superfície de la finca de 580 m2.

INSCRIPCIÓ

Inscrita en el Registre de la propietat de Santa Coloma de Farners, al tom 3418, llibre 60 de Riudellots de la Selva, foli 114, finca número 2847.

TÍTOL

Pertany a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, a títol de cessió formalitzada davant del Notari de Santa Coloma de Farners, el senyor Emilio González Bou el 25 d'abril de 2003.

CÀRREGUES

- 1.- Nota fiscal, quatre anys, Impost de TP/AJD, data 27/08/2014, al marge de la inscripció 1ª.
- 2.- Nota fiscal, quatre anys, Impost de TP/AJD, data 27/08/2014, al marge de la inscripció 1ª.

En relació a aquestes afeccions se sol·licita del Registre del seu càrrec, la cancel·lació d'aquestes afeccions per haver transcorregut el termini establert.

REFERÈNCIA CADASTRAL

2390802DG8329S0001MS



FINCA APORTADA NÚMERO DP2

PROPIETARI : AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

SUPERFÍCIE: 55,00 m²

BÉNS AFECTATS: Camins públics

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA. Franja de terreno de forma triangular situada en el término de Riudellots de la Selva, que ocupa una superficie de cincuenta y cinco metros cuadrados, que LINDA: al Norte en línea de nueve metros diecinueve decímetros cuadrados con finca de la señora Consuelo Barrera; al Oeste, en línea de doce metros con el Ayuntamiento de Riudellots de la Selva; al este, en línea de quince metros cincuenta y nueve centímetros con finca matriz, de la cual se segrega, propiedad de la entidad Roberlo S.A.

INSCRIPCIÓ

Inscrita en el Registre de la propietat de Santa Coloma de Farners, al tom 3418, llibre 60 de Riudellots de la Selva, foli 111, finca número 2846.

TÍTOL

Pertany a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva a títol de cessió formalitzada davant de la Notaria de Santa Coloma de Farners, la senyora María Dos Anjos González, el 20 de juny de 2014, número 805 del seu protocol, que va motivar la inscripció primera el 27 d'agost de 2014.

CÀRREGUES

- 1.- Nota fiscal, quatre anys, Impost de TP/AJD, data 1 de juny de 2014, al marge de la inscripció 14^a.
- 2.- Nota fiscal, quatre anys, Impost de TP/AJD, data 27 d'agost de 2014, al marge de la inscripció 1^a.
- 3.- Nota fiscal, quatre anys, Impost de TP/AJD, data 27 d'agost de 2014, al marge de la inscripció 1^a.

En relació a aquestes afeccions se sol·licita del Registre del seu càrrec, la cancel·lació d'aquestes afeccions per haver transcorregut el termini establert.

REFERÈNCIA CADASTRAL

2390808DG8329S0001IS

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

FINCA APORTADA NÚMERO DP3A i DP3B

PROPIETARI : AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA

SUPERFÍCIE: 2.235 m2

BÉNS AFECTATS: Camins públics i zona verda

1.A) DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA. Porción de terreno, de figura irregular sito en el término municipal de Riudellots de la Selva, destinada a zona verde y vial público, que se cederá oportunamente al Ayuntamiento de Riudellots de la Selva, de superficie dos mil trescientos cincuenta y tres metros cuadrados, de los cuales mil novecientos metros cuadrados se destinarán a zona verde y el resto a vial público. LINDA: al Norte, con resto de finca matriz; al Sur, con camino en proyecto; al Este, con camino; y al oeste, parte con resto de finca matriz y parte con finca propiedad de Consuelo Canals.

INSCRIPCIÓ

Inscrita en el Registro de la propiedad de Santa Coloma de Farners, al tom 2505, llibre 36 de Riudellots de la Selva, foli 198, finca número 1957.

TÍTOL

Pertany a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, a títol de cessió formalitzada davant la Notaria de Santa Coloma de Farners, senyora María Dos Anjos González el 21 de maig de 2014, que va motivar la inscripció segona el 27 d'agost de 2014.

CÀRREGUES

Nota fiscal, quatre anys, impost de TP/AJD, data 27 d'agost de 2014, al marge de la inscripció segona.

En relació a aquesta afecció se sol·licita del Registre del seu càrrec, la cancel·lació d'aquesta afecció per haver transcorregut el termini establert.

REFERÈNCIA CADASTRAL

2390806DG8329S0001DS i part de la 2390807DG8329S0001XS

De l'anterior finca descrita en l'apartat A) i per tal de constituir en el successiu una finca registral independent, d'acord amb allò que disposa l'article 146.d) del RLU, **s'efectua una segregació pel seu termenal SUD**, la inscripció de la qual amb un nou número se sol·licita, fent-se constar expressament que **és aquesta finca segregada la que s'incorpora al Projecte de reparcel·lació:**



1.B).- SEGREGACIÓ DE LA FINCA DESCRITA A L'APARTAT 1.A)

DESCRIPCIÓ

URBANA. Porció de terreny de figura irregular situada dins l'àmbit del Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, sector d'activitat econòmica Hostal Nou, del terme municipal de Riudellots de la Selva destinada a zona verda i vial públic, de superfície 2.235 m², dels quals mil nou-cents metres quadrats es destinaran a zona verda i la resta a vialitat pública. LIMITA al Nord amb finca de la qual se segrega; al sud amb camí públic, a l'est amb vialitat i a l'oest amb finca propietat del senyor Miquel Pagès.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS

No hi ha càrregues ni gravàmens

REFERÈNCIA CADASTRAL

2390806DG8329S0001DS i part de la 2390807DG8329S0001XS

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

La finca descrita anteriorment a l'apartat 1.B) és part i s'ha de segregar de la finca matriu abans descrita, que queda reduïda en els metres quadrats de la segregada, sent la descripció d'aquesta resta de finca matriu la següent, fent-se constar que aquesta resta de finca matriu és la que queda fora de l'àmbit del Projecte de reparcel·lació:

1.C).- DESCRIPCIÓ DE LA RESTA DE FINCA MARIU

DESCRIPCIÓ

URBANA. Porció de terreny de figura irregular situada en el terme municipal de Riudellots de la Selva, destinada a vial públic, de superfície 118 m². Limita al Nord amb resta de finca matriu; al sud amb finca segregada, a l'est amb camí i a l'oest part amb resta de finca matriu i part amb con finca propietat de Consuelo Canals.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS

No hi ha càrregues ni gravàmens

REFERÈNCIA CADASTRAL

2390807DG8329S0001XS

FINCA APORTADA NÚMERO DP4**PROPIETARI : AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA****SUPERFÍCIE:** 1.555,00 m²**BÉNS AFECTATS:** Camins públics**DESCRIPCIÓ REGISTRAL**

Porció de terreny de figura irregular, situada al terme municipal de Riudellots de la Selva, dins l'àmbit del SAE Hostal Nou de 1.555,00 m² de superfície. LIMITA al nord part amb domini públic i part amb finca propietat de Miquel Pagès; al sud i est amb finca propietat de l'Incasòl i Riuland SL; a l'oest amb finca propietat de l'Incasòl i Riuland.

INSCRIPCIÓ

No consta inscrita en el Registre de la propietat de Santa Coloma de Farners.

En relació a aquesta finca se sol·licita del Registre del seu càrrec, la immatriculació de la mateixa, d'acord amb el previst a l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

TÍTOL

Pertany a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva. Aquests terrenys no participen en el repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb l'article 126.4.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 26 de juliol.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

REFERÈNCIA CADASTRAL

17159A001090110000QJ i part de la 17159A001090100000QI

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb els usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.



FINCA APORTADA NÚMERO DP5

PROPIETARI : EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU

SUPERFÍCIE: 25,00 m²

BÉNS AFECTATS: centre de transformació elèctrica

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

Porció de terreny de figura quadrada, situada al terme municipal de Riudellots de la Selva, dins l'àmbit del SAE Hostal Nou de 25,00 m² de superfície. LIMITA al nord, est i oest amb zona verda, i al sud amb camí públic.

INSCRIPCIÓ

No consta inscrita en el Registre de la propietat de Santa Coloma de Farners.

En relació a aquesta finca se sol·licita del Registre del seu càrrec, la immatriculació de la mateixa, d'acord amb el previst a l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

TÍTOL

Pertany a EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU. Aquests terrenys no participen en el repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb l'article 126.4.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 26 de juliol.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

REFERÈNCIA CADASTRAL

2390805DG8329S0001RS

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

9. Definició dels drets i obligacions dels interessats

9.1. Criteris generals

Els criteris generals seguits en aquest Projecte de reparcel·lació són els establerts en l'article 126 del TRLU i l'article 130 i següents del RLU.

9.1.1. Finques aportades

Els drets de les persones propietàries dins de la reparcel·lació són proporcionals a la superfície de les finques aportades. En conseqüència, tots els terrenys inclosos dins del sector es valoren uniformement, és a dir, d'acord amb un mateix valor unitari d'acord amb els criteris establerts per la legislació vigent.

D'acord amb l'article 40 del TRLU, relatiu a la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats, quan s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants, als efectes de repartiment de beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

Artículo 40 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Artículo 41 Régimen de la valoración

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

El valor del sòl en l'àmbit de la reparcel·lació es determina pels drets i les obligacions definits pel planejament i la Llei. Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre els ingressos, que s'obtenen de la venda de finques urbanitzades, i les despeses necessàries per a la seva obtenció.

Valor urbanístic del sòl = Ingressos - Despeses

El valor dels ingressos, que es correspon a l'aprofitament del polígon, s'obindrà de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

Les despeses a considerar són els costos d'urbanització i les despeses de gestió. A més, s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions, cas que n'hi hagi.



9.1.2. Finques resultants

D'acord amb l'article 126 del TRLU, "les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament al polígon d'actuació que es tracti, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les finques resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 TRLU".

Els preus unitaris per als diferents usos de les finques resultants que s'han aplicat en aquesta reparcel·lació respecten, en tot, les determinacions que s'estableixen en el TRLU.

La unitat de valor considerada, als efectes previstos a l'art. 36.2, tercer paràgraf, del RLU, ha estat la de la moneda en curs legal, l'euro, per la qual cosa una unitat d'aprofitament es correspon a una unitat de valor essent aquesta, al seu torn, igual a l'euro:

1 unitat d'aprofitament \equiv 1 unitat de valor \equiv 1 euro
--

Tots els rendiments estan referits a aquesta unitat.

9.1.3. Deures de les persones propietàries

Les indemnitzacions que corresponguin a les persones titulars pels vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament, tindran la consideració de despeses.

Les quotes que es derivin de les despeses d'urbanització seran abonades per les persones titulars a l'Administració actuant, d'acord amb l'article 120.5 del TRLU, en proporció al valor de les finques resultants adjudicades.

9.1.4. Valors dels quadres i precisió del sistema de càlcul

La major part dels valors dels quadres i càlculs del Projecte de reparcel·lació estan expressats únicament amb dos decimals, entre ells els valors de repartiment de beneficis i càrregues entre els diferents propietaris.

Aquests valors, però, estan extrets d'un programa de càlcul que treballa amb més de deu decimals, la qual cosa garanteix una major precisió en el càlcul i evita desviacions aritmètiques derivades de l'acumulació de les nombroses operacions del programa.

És per aquest motiu que la comprovació manual del resultat de les operacions, adoptant els valors expressats únicament amb dos decimals, pot diferir lleugerament respecte el valor total recollit al projecte.

9.2. Criteris de càlcul del valor urbanístic del sòl

9.2.1. Mètode de càlcul del valor urbanístic

La metodologia de càlcul del valor residual urbanístic es troba definida al Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, aprovat pel RD 1492/2011 de 24 d'octubre (en endavant RVLS), que estableix les condicions pel cas de reparcel·lacions, que anomena "actuacions de transformació urbanística en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues", en el seu article 27.1 segons el qual:

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

*1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y **salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos** con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*

I així mateix, l'article 22 del RVLS, apartats 3 i 4:

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

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

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

Siendo:

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

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

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

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



Pel cas que ens ocupa tots els propietaris de terrenys han establert acord específic, havent constituït per les seves finques aportades una opció de compra a favor de ROBERLO SAU, que té previst adquirir-les tal com s'ha exposat anteriorment.

En conseqüència davant l'existència d'acord entre la totalitat dels propietaris, el valor urbanístic del sòl aportat és l'establert en els pactes entre les parts, segons contracte signat que s'adjunta com a ANNEX 1, amb import unitari de **30,805 €/m2 de sòl**.

9.2.2. Quantificació dels ingressos

Els ingressos s'obtindran de la venda de parcel·les urbanitzades.

Per a determinar el seu valor de mercat s'ha ponderat l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que el planejament urbanístic assigna al sòl.

9.2.3. Quantificació de les despeses

D'acord amb el que determina l'article 127 del RLU les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació han d'assumir les càrregues d'urbanització que estableix l'art. 120 del TRLU '*Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament*'.

El projecte de reparcel·lació agrupa el pagament d'aquestes despeses en els conceptes següents:

- 1) **Contribució al pagament de les indemnitzacions**, a tenir en compte com a plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament, així com, la contribució al pagament que escaigui procedents de la indemnització de drets (de tipus real o personal, del real·lotjament per fer-lo efectiu) i pel trasllat d'activitats/ocupants.

Així doncs, en el cas que ens ocupa:

- a. Pel que fa a l'extinció parcial del dret d'arrendament rústic històric existent a la finca aportada núm.1, anomenada 'Hostal Nou': **141.843,91 €**
 - i. Aquesta quantitat es detalla en l'informe de valoració que s'adjunta com a ANNEX NÚM.4, que ha estat emès a càrrec de l'arrendador RIULAND SL, mitjançant el corresponent informe de valoració, emès per un pèrit enginyer agrònom, que inclou els conceptes següents:
 - a) Indemnització d'acord amb l'article 4 de la Llei 1/92 d'arrendaments rústic històrics: 28.691,11 €
 - b) Indemnització extinció dret d'arrendament habitatge: 113.152,80 €
 - ii. Es considera aquesta quantitat l'import indemnitzatori a cobrar per l'arrendatari.
 - b. Pel que fa a l'edificació existent a la finca aportada núm.2, anomenada 'Can Carreter': aquesta resulta compatible amb el planejament vigent i per tant, no és un càrrega d'urbanització indemnitzable.
 - c. Pel que fa al centre de transformació elèctrica existent en la finca aportada de domini públic DP5, aquest vol no serà indemnitzable atès que el planejament preveu el trasllat d'aquesta instal·lació elèctrica a la finca resultant ST1 qualificada de sistemes tècnics.
- 2) **Contribució a les obres i a la gestió**, que considera:
 - b. Pel que fa al cost de les obres d'urbanització del sector: **2.835.070,70 €** més IVA, considerada aquesta la quantitat de sumar les partides detallades al punt 9.4.1 de la memòria.

- c. Pel que fa a les despeses de gestió: 176.386,00 € més IVA, considerada aquesta la quantitat total de sumar les tasques detallades al punt 9.4.2 de la memòria.

A banda d'aquestes despeses de càrregues d'urbanització a que fa referència l'article 127 del RLU, cal fer esment també a la transmissió de la Masia de l'Hostal Nou:

- **Valoració de la Masia de l'Hostal Nou**, que d'acord amb el planejament esdevé un equipament municipal, és a dir que de l'actual ús privatiu es passa a ús públic, i que per tant canvia de titularitat, considerant-se l'adquisició d'aquest bé al seu titular de 225.373,00 €:
 - a. Aquesta quantitat es detalla en l'informe de valoració que s'adjunta com a ANNEX NÚM.5, que ha estat emès per part de l'Ajuntament de Riudellots, mitjançant el corresponent informe de valoració elaborat per l'arquitecte municipal.
 - b. Es considera la referida quantitat acordada vàlida a data d'avui, en tant que des de la data d'elaboració de la referida valoració fins al moment actual, no s'ha produït cap alteració significativa en aquesta edificació que porti a considerar una revalorització del bé.

9.3. Càlcul dels ingressos

D'acord amb el quadre de "Dades del planejament vigent" de l'apartat 3 d'aquesta memòria, calcularem els ingressos del SAE 'Hostal Nou' a partir de les diferents superfícies amb aprofitament pel seu valor en venda.

D'acord amb les dades de mercat respecte la situació actual de la zona (adoptant com a referència una nau de situada en la mateixa àrea geogràfica del municipi de Riudellots de la Selva), el valor unitari al sector per a l'ús industrial és de 160 €/m².

El càlcul dels ingressos té en compte les circumstàncies concretes de conformitat a l'aplicació del TRLU i del RLU (ús, intensitat d'ús, rigidesa de la demanda, localització i la repercussió admissible de la urbanització). Així, resulten els següents valors unitaris de cada ús al sector un cop ponderats:

Q7. Ponderació de valors						
Valor unitari màxim del sector:		160 €/m ²				
sòl privat		Coeficients de ponderació			Valor ús	
ús de sòl	intensitat usos	rigidesa demanda	localització	repercussió admissible	coeficient homogenitzador	valor unitari ús
I. ús Industrial	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	160 €/m ² sòl
II. ús Aparcament	0,25	1,00	1,00	1,00	0,25	40 €/m ² sòl

A partir d'aquests valors unitaris ponderats, els ingressos del SAE 'Hostal Nou' pels usos del sòl són els següents:

Ingressos			
ús de sòl	superfície (m ² sòl)	valor unitari (euros /m ²)	valor en venda (euros)
I. ús Industrial	42.120 m ² sòl	160 €/m ² sòl	6.739.200 €
II. ús Aparcament	8.379 m ² sòl	40 €/m ² sòl	335.160 €
Total ingressos			7.074.360 €

Per tant, el procés de transformació del sector comporta un ingressos per un valor total de **7.074.360€**, de valor en venda que és l'expressió final del procés productiu de transformació de sòl.



9.4. Càlcul de les despeses

9.4.1. Cost de les obres d'urbanització

El cost de les obres d'urbanització serà el que s'infereixi de les diferents partides contemplades al Projecte d'obres d'urbanització del sector, més els corresponents projectes d'urbanització complementaris que s'escaiguin.

Fruit de la informació que es disposa actualment s'estima el següent pressupost:

Projecte d'urbanització sector Hostal Nou			IMPORTE	%
CAPÍTULO	RESUMEN			
00	PREVIS I REPLANTEIG GENERAL		62.074,07	2,61
00.10	Seguiment topogràfic	5.000,00		
00.20	Serveis provisionals	4.450,00		
00.30	Caseles d'obra	6.660,00		
00.40	Desviaments provisionals de passos (falten preus a partides)	13.000,07		
00.50	Tancament d'obra	32.964,00		
05	ENDERROCS		82.022,77	3,44
10	MOVIMENT DE TERRES		205.955,38	8,64
10.10	Excavació a cel obert	54.665,02		
20	PAVIMENTS		443.379,91	18,61
20.20	Voreres	108.072,57		
20.30	Calçades	90.013,28		
20.40	Acabats tous	78.276,23		
20.50	Paviment Zona 1	23.610,92		
20.60	Paviment carretera aiguaviva	39.507,50		
20.70	Accés roberfo	18.898,66		
20.80	Camis acceleració i deceleració	85.000,75		
30	XARXES CLAVEGUERAM		248.929,21	10,45
30.10	Pluvials	138.701,62		
30.20	Residuals	110.227,59		
40	XARXES INSTAL·LACIONS		412.497,49	17,31
40.10	Electricitat	177.013,62		
40.10.10	Xarxa mitja tensió	142.165,10		
40.10.20	Xarxa baixa tensió	34.848,52		
40.20	Enllumenat públic	106.003,65		
40.30	Aigua, incendis	99.856,16		
40.40	Reg	12.766,58		
40.50	Telecomunicacions	16.857,48		
50	JARDINERIA		72.388,10	3,04
50.10	Plantacions	49.694,13		
50.10.10	Aibrats	8.840,00		
50.10.20	Gespa	34.104,13		
50.10.30	Arbustives	6.750,00		
50.20	Manteniment	22.693,97		
60	SENYALITZACIÓ		8.854,77	0,37
60.10	Senyalització horitzontal	4.384,77		
60.20	Senyalització vertical	4.470,00		
70	MOBILIARI URBÀ		3.670,00	0,15
70.10	Mobiliari exterior	3.670,00		
80	ZONA APARCAMENT PROVISIONAL		211.164,85	8,86
80.10	Zona aparcament provisional/ definitiu	211.164,85		
90	CONTROL DE QUALITAT		5.410,00	0,23
100	GESTIÓ DE RESIDUS		10.172,10	0,43
110	SEGURETAT I SALUT		13.425,00	0,56
120	MOBILITAT EXTERIOR		124.300,00	5,22
130	APORTACIÓ A ACA		84.661,20	3,55
140	TREBALLS FORA DEL SECTOR PER POTÈNCIA ELÈCTRICA		149.810,00	6,29
150	ANNEX REFORMA MASIA		243.697,50	10,23
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		2.382.412,35	
	13,00 % Gastos generales	309.713,61		
	6,00 % Beneficio industrial	142.944,74		
	Suma		452.658,35	
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA		2.835.070,70	
	21% IVA		595.364,85	
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		3.430.435,55	

Per tant, el cost de les obres d'urbanització suma una quantitat de 2.835.070,70 € més IVA.

9.4.2. Despeses de gestió urbanística

Q6. Despeses de gestió de l'àmbit	
Planejament	Imports
Modificació planejament general	
Avanç de planejament	
Modificació fins a l'aprovació inicial	
Modificació fins a l'aprovació definitiva	
Avaluació ambiental de plans i programes	
Avaluació de la mobilitat generada	
Aixecament topogràfic	
Prospecció arqueològica	
Costos interns de transformació	
Total despeses de planejament	126.268,00 €
Gestió urbanística	Imports
Convenis	
Redacció del conveni urbanístic del sector	
Import	
Projecte de reparcel·lació	
Redacció Projecte de reparcel·lació - advocat-	
Redacció Projecte de reparcel·lació - arquitecte-	
Valoració d'indemnitzacions dins l'àmbit reparcel·latori	
Afitament de finques aportades	
Certificat de domini i càrregues	
Seguiment fins a l'aprovació definitiva	
Total despeses de gestió urbanística	50.118,00 €
Total despeses de gestió	176.386,00 €

A aquest import s'hi haurà d'afegir l'IVA corresponent.

9.4.3. Indemnitzacions

D'acord amb els apartats b), c) i g) de l'article 120 del TRLU, les indemnitzacions a tenir en compte comprenen els conceptes següents: b) *Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de valoracions;* c) *Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats;* g) *Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*

Igualment d'acord amb l'apartat h) de l'article 120 del TRLU, també són amb càrrec al projecte de reparcel·lació les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que complexin llur residència habitual.

En conseqüència, els conceptes indemnitzables descrits anteriorment són:

Indemnització d'acord Llei 1/92 d'arrendaments rústics històrics:	28.691,11 €
Indemnització extinció dret d'arrendament habitatge:	113.152,80 €

Indemnitzacions	141.843,91
------------------------	-------------------

En el Compte de liquidació provisional de la reparcel·lació s'inclou el cobrament d'aquest import a favor de l'ocupant (quantitat a cobrar, en signe negatiu) anomenat "Indemnitzacions"; i alhora, el seu pagament com una despesa anomenada "Contribució a les indemnitzacions" exclusivament a càrrec de RIULAND SL.



9.4.4. Total despeses

Per tant, la suma dels tres conceptes anteriors (Obres d'urbanització, Despeses de Gestió, i la contribució al pagament de les Indemnitzacions) és:

Cost de transformació del sòl	3.153.300,61 €
-------------------------------	----------------

I a banda d'aquestes càrregues urbanístiques, cal afegir la transmissió de la Masia de l'Hostal Nou que de l'actual ús privatiu passa a ús públic, i que per tant canvia de titularitat considerant-se l'adquisició onerosa d'aquest bé al seu titular, com s'ha exposat anteriorment de:

Adquisició onerosa de la Masia	225.373,00 €
--------------------------------	--------------

10. Definició del percentatge de participació dels titulars

El percentatge de participació d'acord amb els criteris establerts als punts anteriors, els drets resultants per a cada propietari i la seva contribució a les càrregues del sector, queden reflectits als quadres següent:

Q10. Quadre de participació, drets i despeses dels propietaris										
Titulars (propietaris de sol·licitat)	finques aportades (número)	valor sol·licitat (euros)	valor aportat (euros)	valor aportació despeses (euros)	aportació total (euros)	percentatge participació (%)	participació part de sol (euros)	participació part despeses (euros)	Compensació Adm. Act. (euros)	valor drets (euros)
INCASOL	- 1 -	24.315,00	749.023,47	1.094.711,58	1.843.735,05	34,7164	749.023,47	1.094.711,58	368.394,17	2.212.129,22
RIULAND SL	- 1 -	24.315,00	749.023,47	1.094.711,58	1.843.735,05	34,7164	749.023,47	1.094.711,58	368.394,17	2.212.129,22
Miquel PAGÈS CANALS	- 2 -	17.034,00	524.732,30	766.905,90	1.291.638,20	24,3207	524.732,30	766.905,90	258.080,46	1.549.718,66
ROBERLO SAU	- 3 -	4.375,00	134.771,86	196.971,55	331.743,40	6,2465	134.771,86	196.971,55	66.285,19	398.028,60
Total		70.039,00	2.157.551,09	3.153.300,61	5.310.851,70	100,0000	2.157.551,09	3.153.300,61	1.061.154,00	6.372.005,70

[A] [B] [A+B]

↓

En valor unitari, segons sup.aportada de 70.039 m²: 30,805 €/m² sol aportat que dona drets de 70.039 m²



11. Finques resultants i adjudicació

11.1. Criteris de valoració de les finques adjudicades

D'acord amb l'article 126 del TRLU, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament al sector, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl.

En tot procés productiu - el procés de transformació del sòl també ho és - ha d'existir un rendiment que faci viable l'operació per a qualsevol promotor de sòl. En els processos de transformació de sòl el valor en venda és l'expressió final d'aquest procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses que intervenen al llarg de tot el procés de transformació del sòl.

Valor de venda = Valor del sòl brut (VSo) + Valor de les despeses + rendiment

Essent el valor en venda el que s'ha descrit al punt 9.3 d'aquesta memòria.

Si traiem de l'expressió anterior el rendiment, obtindrem un valor diferent del valor en venda, que anomenarem **valor a efectes de reparcel·lació** o **valor de drets a repartir**, i que serà igual a la suma del valor del sòl brut més les despeses, que s'aplicarà únicament a efectes de reparcel·lació.

Valor a efectes de reparcel·lació = Valor de drets a repartir = Valor de sòl brut + Valor de les despeses

En el cas que ens ocupa s'ha de tenir en compte que el valor de les despeses ha de considerar la compensació a l'administració actuant cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic.

A efectes de càlculs per mantenir els percentatges d'aportació de cada una de les parts cal aconseguir un coeficient transformador que ens permeti, a partir dels valor en venda (emprats en el càlcul de l'apartat 9.3), obtenir el valor a efectes de reparcel·lació.

Valor a efectes de reparcel·lació = Valor del sòl brut + Valor de les despeses

$$\text{Coef. transformador} = \frac{\text{Valor a efectes de reparcel·lació}}{\text{Valor de venda}} = \frac{\text{Valor de sòl brut} + \text{Valor de les despeses}}{\text{Valor de venda}}$$

Càlcul dels drets a efectes de repartiment de les finques adjudicades:

Per tant, els valors unitaris a efectes de reparcel·lació de les finques adjudicades és el següent:

Q9. Càlcul dels drets (valor a efectes de reparcel·lació)				
Drets = Valor a repartir = Valor sòl brut + Valor total despeses				
Drets = 2.157.551,09 € + 4.214.454,61 € = 6.372.005,70 €				
coeficient = $\frac{\text{valor a repartir}}{\text{valor en venda}} = \frac{6.372.005,70 \text{ €}}{7.074.360,00 \text{ €}} = 0,901$				
càlcul dels drets per usos		Drets		
ús sòl	(euros)	(%)	(euros/m ²)	(%)
I. ús Industrial	6.070.120,94 €	95,26%	144,11 €/m ² s ₁	100,00%
II. ús Aparcament	301.884,75 €	4,74%	36,03 €/m ² s ₁	25,00%
total	6.372.005,70 €	100,00%		

11.2. Finques resultants de sòl resultants i adjudicació

11.2.1. Criteris d'adjudicació

Per a l'adjudicació de les finques resultants privades, s'ha considerat els criteris de l'article 126.1 del TRLU, i particularment l'apartat g) que determina:

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. 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.

Per a l'adjudicació a favor de l'Administració actuant de la cessió de sòl amb aprofitament, s'ha considerat el criteri de l'article 43.4 del RLU, que determina:

La cessió també pot ésser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible o quan concorrin les circumstàncies previstes en l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme en el sentit que la cessió no es pugui emplaçar en una parcel·la independent.

Finalment, el referit article 120.1.d) del TRLU diu:

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.

11.2.2. Finca resultant de sòl privat

D'acord amb el planejament vigent, el sòl privat resultant del Projecte de reparcel·lació únicament estarà conformat per una única parcel·la, discontinua, amb dos usos diferents (I-1 industrial; VP-1 verd privat). Aquesta parcel·la per ella mateix no constitueix parcel·la mínima edificable, sinó que serà necessària la seva agrupació amb la parcel·la confrontant per poder assolir la condició de parcel·la, tal i com s'ha explicat al llarg d'aquesta memòria.

En aquest sentit, un cop el Projecte de reparcel·lació s'aprovi definitivament i prèvia a la seva inscripció registral, s'haurà de procedir a l'agrupació de la parcel·la resultant d'aquest projecte de reparcel·lació amb la parcel·la colindant propietat de ROBERLO SAU, per tenir una qualificació igual o compatible amb la resultant del projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que preveu l'article 126 apartat g) del TRLU.

Amb aquest criteri i amb la finalitat última d'agrupació amb la finca veïna (del titular ROBERLO SAU), resulta un indivís:

- part indivisa, a favor del titular ROBERLO SAU – a raó del 6,24% dels seus drets –.
- part indivisa, a la resta dels titulars amb drets, els quals han constituït tots ells opció de compra a ROBERLO SAU tal com s'ha exposat en l'apartat 4.5 de la memòria, i que són:
 - o INCASÒL – 34,72% dels drets –,
 - o RIULAND SL – 34,72% dels drets –,
 - o MIQUEL PAGÈS CANALS – 24,32% dels drets –.



En resum, les finques resultants de sòl privat i adjudicacions són:

Q11. Finques resultants i adjudicacions						
Finques resultants - sòl privat -			Adjudicació			
finca	qualificació	superfície finca	valor unitari ús	persones adjudicatàries	%	valor adjudicat
I-1	I. Zona industrial	42.120,00 m ² sòl	144,11 €/m ² sòl	INCASOL	34,72%	2.107.325,79 €
				RIULAND SL	34,72%	2.107.325,79 €
				Miquel PAGÈS CANALS	24,32%	1.476.298,06 €
				ROBERLO SAU	6,25%	379.171,31 €
VP-1	VP. Zona verda privada	8.379,00 m ² sòl	36,03 €/m ² sòl	INCASOL	34,72%	104.803,44 €
				RIULAND SL	34,72%	104.803,44 €
				Miquel PAGÈS CANALS	24,32%	73.420,59 €
				ROBERLO SAU	6,25%	18.857,29 €
Sòl privat		50.499,00 m ² sòl				6.372.005,70 €

11.2.3. Finques resultants de sòl públic

Finques resultants - sòl públic -			Adjudicació	
finca	qualificació	superfície finca	entitats adjudicatàries	%
X-1	X. Vialitat	4.491,00 m ² sòl	Ajunt. de Riudellots S.	100,00%
X-2	X. Vialitat	580,00 m ² sòl	Ajunt. de Riudellots S.	100,00%
X-3	X. Vialitat	840,00 m ² sòl	Ajunt. de Riudellots S.	100,00%
X-4	X. Vialitat	1.967,00 m ² sòl	Ajunt. de Riudellots S.	100,00%
V-1	V. Espais lliures públics	8.021,00 m ² sòl	Ajunt. de Riudellots S.	100,00%
V-2	V. Espais lliures públics	1.100,00 m ² sòl	Ajunt. de Riudellots S.	100,00%
V-3	V. Espais lliures públics	2.114,00 m ² sòl	Ajunt. de Riudellots S.	100,00%
ST-1	ST. Serveis tècnics	218,00 m ² sòl	Ajunt. de Riudellots S.	100,00%
E-1	E. Equipament	4.659,00 m ² sòl	Ajunt. de Riudellots S.	100,00%
Sòl públic		23.990,00 m ² sòl		

11.2.4. Cessió d'aprofitament a l'Administració actuant

L'import del 15% de l'aprofitament del sector a cedir a l'Administració actuant és de 1.061.154,00 € (corresponent al 15% de 7.074.360,00 € del valor en venda).

En el cas que ens ocupa com s'ha exposat anteriorment, l'Administració actuant no rep adjudicació de finca resultant, i que d'acord amb el que preveu l'article 43.4 del RLU, la cessió de sòl amb aprofitament pot ser substituïda totalment per l'equivalent del seu valor econòmic, en tant que es dona la circumstància que la referida quantia no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable.

A tal efecte s'ha calculat en quadre següent el valor de la parcel·la mínima teòrica de 60.000 m² pel seu valor a efectes de reparcel·lació:

Qualificació del planejament	valors unitaris	parcel·la mín.	sostre par. mín.	valor parcel·la mín.	
I. Zona industrial	I. ús Industrial	144,11 €/m ²	60.000,00 m ²	60.000,00 m ²	8.646.895,93 €

Així, el llinard a partir del qual resultaria adjudicatària de sòl seria de 1.297.034,39 € (15% del valor de la parcel·la mínima edificable).

Per tant, l'Administració actuant rep al seu favor l'import del 15% de l'aprofitament, com compensació de defecte d'adjudicació, segons s'indica en la liquidació provisional:

Titulars	Compensació defecte adj. AA	Liquidació provisional
(identificació)	valor (euros)	valor (euros)
Administració actuant	-1.061.154,00	-1.061.154,00

Imports a cobrar de signe negatiu (-)

12. Descripció de les finques adjudicades

Les finques adjudicades són les reflectides en el quadre precedent i en el plànol número 5 d'aquest Projecte de reparcel·lació, la descripció de les quals és la següent:

PARCEL·LA NÚMERO 1

DESCRIPCIÓ

URBANA. Parcel·la discontinua assenyalada amb el núm. 1 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou del terme municipal de Riudellots de la Selva, de forma irregular i de 50.499,00 m2 de superfície de sòl en la seva totalitat.

Aquesta parcel·la està travessada per la vialitat del sector, quedant dividida de la següent manera:

- Porció de de 42.120,00 m2 de superfície, qualificada d'industrial on s'hi troba construït l'edifici unifamiliar aïllat anomenat Cal Carreter compost de pis i planta baixa. Té una superfície total construïda de dos-cents trenta-quatre metres quadrats, dels quals corresponen cent disset metres quadrats a cada planta. Afronta al nord i oest amb límit del sector, a l'est part amb límit del sector i part amb vialitat del sector i al sud mitjançant vial públic amb parcel·la qualificada d'equipament públic.
- Porció de 8.379,00 m2 de superfície qualificada de zona verda privada. Afronta al nord i est amb límit del sector, a l'oest amb vialitat pública del sector i a sud amb parcel·la qualificada de verd públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Zona industrial (clau I) i zona verda privada (clau VP)

D'acord amb el planejament vigent, article 20.1 de la normativa de la MpNSP SAE Hostal Nou en tramitació, la parcel·la mínima és de 60.000 m2 de superfície. Aquesta parcel·la resultant de 50.499,00 m2 de superfície, per si mateix no reuneix la superfície mínima per ser edificable.

D'acord amb el que preveu l'article 126 apartat g) del TRLU, "el sòl que no s'ajusti a la parcel·la mínima edificable conforme al planejament urbanístic, 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".

Per tant, un cop aprovat definitivament el Projecte de reparcel·lació i a instància de les persones interessades, caldrà agrupar la finca resultant del Projecte de reparcel·lació a la finca que hi confina, on està situada la UA Roberlo, externa a l'àmbit i que presenta una qualificació igual i compatible.

TÍTOL

Adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva; corresponent a l'aportació de les finques descrites amb els números 1, 2 i 3 en la relació de finques aportades.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

DRETS ADJUDICATS

Li correspon un percentatge de 34,72% del total de drets que s'adjudiquen en aquest Projecte.



ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a:

El percentatge del 34,72% de quota indivisa a l'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL, i queda afecta al pagament d'un import de 1.413.862,69 € en concepte de liquidació provisional i a la quantitat de 296.911,17 € en concepte d'IVA provisional.

Així mateix, queda afecta al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, i, al percentatge de 34,72 % en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, de conformitat amb el que estableix l'article 154.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el RLU.

El percentatge del 34,72 % de quota indivisa a la societat RIULAND SL, i queda afecta al pagament d'un import de 1.555.706,60 € en concepte de liquidació provisional i a la quantitat de 326.698,39 € en concepte d'IVA provisional.

Així mateix, queda afecta al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, i, al percentatge de 34,72 % en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, de conformitat amb el que estableix l'article 154.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el RLU.

El percentatge del 24,32 % de quota indivisa a MIQUEL PAGÈS CANALS, i queda afecta al pagament d'un import de 990.488,88 € en concepte de liquidació provisional i a la quantitat de 208.002,66 € en concepte d'IVA provisional.

Així mateix, queda afecta al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, i, al percentatge de 24,32 % en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, de conformitat amb el que estableix l'article 154.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el RLU.

El percentatge del 6,24 % de quota indivisa a la societat ROBERLO SAU, i queda afecta al pagament d'un import de 254.396,43 € en concepte de liquidació provisional i a la quantitat de 53.423,25 € en concepte d'IVA provisional.

Així mateix, queda afecta al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, i, al percentatge de 6,24 % en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, de conformitat amb el que estableix l'article 154.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el RLU.

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

FINCA RESULTANT X-1

DESCRIPCIÓ

Urbana: VIARI. Finca assenyalada amb el nom X-1 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, de forma irregular i de 4.491 m2 de superfície. Conformava la xarxa viària interna del SAE Hostal Nou.

Afronta: al Nord part amb zona verd, part amb límit del polígon i part amb parcel·la privada industrial, al Sud part amb reserva viària i part amb zona verda, a l'est part amb zona verda i part amb parcel·la qualificada d'aparcament i a l'oest amb parcel·la qualificada d'industrial i amb límit del polígon.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema viari (clau X)

ADJUDICATARI

Ajuntament de Riudellots de la Selva

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del sector SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, en concepte de cessió obligatòria de sòl públic, en compliment del disposat en l'article 44.1.b) i 34.7 del TRLU del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.



FINCA RESULTANT X-2

DESCRIPCIÓ

Urbana: VIARI. Finca assenyalada amb el nom X-2 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, de forma triangular i de 580 m2 de superfície. Conformava la xarxa viària local del municipi.

Afronta: al nord, sud est i oest amb límit del polígon.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema viari (clau X)

ADJUDICATARI

Ajuntament de Riudellots de la Selva

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del sector SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, en concepte de cessió obligatòria de sòl públic, en compliment del disposat en l'article 44.1.b) i 34.7 del TRLU del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

FINCA RESULTANT X-3

DESCRIPCIÓ

Urbana: VIARI. Finca assenyalada amb el nom X-3 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, de forma rectangular i de 840 m2 de superfície. Contorna la xarxa viària local del municipi.

Afronta: al nord amb vialitat del sector, sud amb límit del polígon, a l'est amb zona verda i a l'oest part amb zona verda i part amb parcel·la qualificada d'equipament públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema viari (clau X)

ADJUDICATARI

Ajuntament de Riudellots de la Selva

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del sector SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, en concepte de cessió obligatòria de sòl públic, en compliment del disposat en l'article 44.1.b) i 34.7 del TRLU del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.



FINCA RESULTANT X-4

DESCRIPCIÓ

Urbana: VIARI. Finca assenyalada amb el nom X-4 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, de forma rectangular i de 1.969 m2 de superfície.

Afronta: al nord i oest amb límit del sector, a l'est amb parcel·la qualificada d'industrial i al sud amb finca qualificada de sistema tècnic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema viari (clau X)

ADJUDICATARI

Ajuntament de Riudellots de la Selva

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del sector SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, en concepte de cessió obligatòria de sòl públic, en compliment del disposat en l'article 44.1.b) i 34.7 del TRLU del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb els usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

FINCA RESULTANT V-1

DESCRIPCIÓ

Urbana. ESPAIS LLIURES/ZONES VERDES. Finca assenyalada amb el nom V-1 en el plànol de finques resultants i adjudicació del Projecte de reparcel·lació del sector SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, de forma rectangular i de 8.021 m² de superfície.

Afronta: al nord amb vialitat, al Sud amb límit del polígon, a l'est part amb vialitat i part amb l'equipament i a l'oest part amb parcel·la de sistema tècnic i part amb límit del polígon.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema d'espais lliures públics (clau V)

ADJUDICATARI

Ajuntament de Riudellots de la Selva

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, en concepte de cessió obligatòria de sòl públic, en compliment del disposat en l'article 44.1.b) i 34.7 del TRLU del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.



FINCA RESULTANT V-2

DESCRIPCIÓ

Urbana. ESPAIS LLIURES/ZONES VERDES. Finca assenyalada amb el nom V-2 en el plànol de finques resultants i adjudicació del Projecte de reparcel·lació del sector SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, de forma trapezoïdal i de 1.100 m2 de superfície.

Afronta: al nord amb parcel·la VP-1, al sud i a l'est amb límit del polígon i a l'oest amb vialitat.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema d'espais lliures públics (clau V)

ADJUDICATARI

Ajuntament de Riudellots de la Selva

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, en concepte de cessió obligatòria de sòl públic, en compliment del disposat en l'article 44.1.b) i 34.7 del TRLU del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

FINCA RESULTANT V-3**DESCRIPCIÓ**

Urbana. ESPAIS LLIURES/ZONES VERDES. Finca assenyalada amb el nom V-3 en el plànol de finques resultants i adjudicació del Projecte de reparcel·lació del sector SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, de forma quadrada i de 2.114 m2 de superfície.

Afronta: al nord, al sud i a l'est amb límit del polígon i a l'oest amb vialitat.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema d'espais lliures públics (clau V)

ADJUDICATARI

Ajuntament de Riudellots de la Selva

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, en concepte de cessió obligatòria de sòl públic, en compliment del disposat en l'article 44.1.b) i 34.7 del TRLU del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMICA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.



FINCA RESULTANT ST-1

DESCRIPCIÓ

Urbana. SISTEMA TÈCNIC. Finca assenyalada amb el nom ST-1 en el plànol de finques resultants i adjudicació del Projecte de reparcel·lació del sector SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, de forma rectangular i de 218 m2 de superfície.

Afronta: al nord amb vialitat, al sud i a l'est amb zona verda i a l'oest amb límit del polígon.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema tècnic (clau ST)

ADJUDICATARI

Ajuntament de Riudellots de la Selva

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, en concepte de cessió obligatòria de sòl públic, en compliment del disposat en l'article 44.1.b) i 34.7 del TRLU del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CÀRREGUES

- Lliure de càrregues, gravàmens, ocupants i llogaters.

- Es constitueix una SERVITUD perpètua d'ocupació a favor d'*Edistribución Redes Digitales, SLU*, d'acord amb el Projecte d'urbanització del SAE Hostal Nou d'un centre de transformació, sent la superfície afectada per tal servitud exclusivament la que resulta ocupada per l'emplaçament definitiu del referit centre de transformació, que compta amb tots els elements propis d'aquesta instal·lació, i comportant les següents limitacions:

- Prohibició de fer-hi treballs de llaurada, cavada o altres semblants.
- Prohibició de plantar-hi arbres i arbusts.
- Prohibicions d'aixecar edificacions o construccions de qualsevol mena, tot i que tinguin caràcter provisional o temporal, ni efectuar cap altra que pugui pertorbar el bon funcionament, la vigilància, la conservació, les reparacions i les substitucions necessàries, si s'escauen, de la línia elèctrica, així com de construir clavegueres, recollir, amuntegar terres o d'altres materials o realitzar desmunts.
- En el cas que sigui necessari realitzar obres d'ampliació, conservació, manteniment, reparació, adaptació i/o modificació per tal de garantir el correcte ús, conservació i funcionament d'aquesta línia elèctrica, l'empresa *Edistribución Redes Digitales, SLU*, com a entitat que gestionarà aquest centre de transformació i d'aquesta línia – o, en el seu cas, l'entitat que en el futur es pugui subrogar en aquestes funcions - tindrà lliure accés a les instal·lacions, sense necessitat d'una autorització específica en cada cas.
- Donar lliure accés al centre transformació i a la línia elèctrica a les persones encarregades de vigilar, mantenir, reparar o renovar aquesta instal·lació.

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMICA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb els usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.



FINCA RESULTANT E-1

DESCRIPCIÓ

Urbana. EQUIPAMENTS. Finca assenyalada amb el nom E-1 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, de 4.659 m2 de superfície.

Sobre aquesta parcel·la es troba edificada una masia anomenada Hostal Nou, assenyalada amb el núm. 16 de planta baixa i un pis amb un pati interior i una era contigua. Aquesta edificació es troba qualificada d'equipament públic per la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament.

Afronta al Nord part amb vialitat i part amb zona verda, al sud i a l'oest amb zona verda i a l'est amb vialitat.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema d'equipaments públics (clau E)

ADJUDICATARI

Ajuntament de Riudellots de la Selva

TÍTOL

Pel que fa al sòl, l'adjudicació dels terrenys del Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva, és en concepte de cessió obligatòria de sòl públic, en compliment del disposat en l'article 44.1.b) i 34.7 del TRLU del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a la masia, s'adjudica en virtut del Projecte de reparcel·lació del SAE Hostal Nou al terme municipal de Riudellots de la Selva. Aquest vol és indemnitzat per l'Ajuntament de Riudellots de la Selva al seu titular en el marc d'aquest Projecte de reparcel·lació.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

D'acord amb el que és previst en aquest article, es fa constar que no es té constància de sòls contaminats dins l'àmbit de reparcel·lació del sector 'Hostal Nou', en la base de dades de l'Inventari de Sòls Contaminats de l'Agència de Residus de Catalunya ni d'acord amb als usos que històricament s'hi han donat: sempre agrícoles i forestals. En conseqüència, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

13. Compte de liquidació provisional

Aquest Projecte de reparcel·lació determina el compte de liquidació provisional i especifica la responsabilitat que correspon a cada línia resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte. Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant. En la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

Titulars (identificació)	Participació		Indemnitz. a favor		Adjudicació		A			B			C			D			E			(A+B+C+D)+E		
	%	drets inicials (euros)	valor (euros)	%	drets adjudicats (euros)	Contribució despeses			Compensació defecte adj. AA			Liquidació provisional			Liquidació IVA (21,00%)			Liquidació amb IVA						
						contr. indemnit. (euros)	obres (euros)	gestió (euros)	valor (euros)	valor (euros)	contr. indemnit. (euros)	obres (euros)	gestió (euros)	comp. AA (euros)	total IVA (euros)	valor (euros)	valor (euros)	total IVA (euros)	valor (euros)					
INCASOL	34,7164	1.858.498,52	0,00	34,7164	1.858.498,52	0,00	984.233,70	61.234,82	368.394,17	1.413.862,69	0,00	206.689,08	12.859,31	77.362,78	296.911,17	1.710.773,86	0,00	206.689,08	12.859,31	77.362,78	296.911,17	1.710.773,86		
RIULAND SL	34,7164	1.858.498,52	0,00	34,7164	1.858.498,52	141.843,91	984.233,70	61.234,82	368.394,17	1.555.706,60	29.787,22	206.689,08	12.859,31	77.362,78	326.698,39	1.882.404,99	29.787,22	206.689,08	12.859,31	77.362,78	326.698,39	1.882.404,99		
Miquel PAGÈS CANALS	24,3207	1.301.980,82	0,00	24,3207	1.301.980,82	0,00	689.510,05	42.898,37	258.080,46	990.488,88	0,00	144.797,11	9.008,66	54.196,90	208.002,66	1.198.491,54	0,00	144.797,11	9.008,66	54.196,90	208.002,66	1.198.491,54		
ROBERLO SAU	6,2465	334.399,79	0,00	6,2465	334.399,79	0,00	177.093,25	11.017,99	66.285,19	254.396,43	0,00	37.189,58	2.313,78	13.919,89	53.423,25	307.819,68	0,00	37.189,58	2.313,78	13.919,89	53.423,25	307.819,68		
Occupant de la Masia Administració actuant			141.843,91							-141.843,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-141.843,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-141.843,91		
Total	100,0000	5.353.377,65	141.843,91	100,0000	5.353.377,65	141.843,91	2.835.070,70	176.386,00	0,00	3.011.456,70	-1.061.154,00	595.364,85	37.041,06	0,00	662.193,13	3.673.649,82	29.787,22	595.364,85	37.041,06	0,00	662.193,13	3.673.649,82		
Adquisició onerosa de la Masia																								
Ajuntament de Riudellots de la S.			225.373,00			225.373,00				225.373,00						225.373,00						225.373,00		
INCASOL			112.686,50			112.686,50				-112.686,50						-112.686,50						-112.686,50		
RIULAND SL			112.686,50			112.686,50				-112.686,50						-112.686,50						-112.686,50		

Observacions al càlcul: els imports a pagar són de signe positiu i els imports cobrar són de signe negatiu (-)

Signatures: ROBERLO SAU
El representant.