

Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, en la modalitat de cooperació

Gavà

Desembre de 2008

DOCUMENT 1.	MEMÒRIA
DOCUMENT 2.	ANNEXOS A LA MEMÒRIA
DOCUMENT 3.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
DOCUMENT 4.	FINQUES APORTADES
DOCUMENT 5.	PARCEL·LES RESULTANTS
DOCUMENT 6.	VALORACIÓ D'OBRES, EDIFICACIONS, ARBRAT I ALTRES

Promoció: **GTI. Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A.**

Redacció: **Interlands**® ciutat i territori, SLP
Albert de Pablo i Joan Josep Murgui, arquitectes
Josep Maria Llauradó, advocat
Promo, Assessors Consultors S.A.
Agustí Jover i Miquel Morell, economistes

Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, en la modalitat de cooperació Gavà

Desembre de 2008

Índex general

DOCUMENT 1. MEMÒRIA

DOCUMENT 2. ANNEXOS A LA MEMÒRIA

DOCUMENT 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DOCUMENT 4. ÀMBIT, SEGREGACIONS PRÈVIES I CIRCUMSTÀNCIES
DE LES FINQUES APORTADES

DOCUMENT 5. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL, PARCEL·LES RESULTANTS,
AFECCIONS URBANÍSTIQUES I ADJUDICACIÓ

DOCUMENT 6. VALORACIÓ D'OBRES, EDIFICACIONS, ARBRAT I ALTRES

DOCUMENT 1. MEMÒRIA

DOCUMENT 1. MEMÒRIA

1. Antecedents

- 1.1. Planejament que és objecte d'execució
- 1.2. Antecedents de gestió urbanística
- 1.3. Iniciativa
- 1.4. Normativa aplicable
- 1.5. Tractament de les informacions recents

2. Descripció de la unitat reparcel·lable

- 2.1. Descripció de l'àmbit i superfície de la unitat reparcel·lable
- 2.2. Dades generals del sector

3. Finques aportades a la reparcel·lació

- 3.1. Descripció de l'àmbit, justificació de segregacions, mesures i situacions d'indivisos
- 3.2. Resum de les finques aportades, segons el Registre de la Propietat, en relació al RD 1093/1997 de 4 de juliol
- 3.3. Resum de propietats, superfícies aportades i participació

4. Criteris de reparcel·lació adoptats

- 4.1. Criteris de valoració de les finques aportades: el dret inicial
- 4.2. Criteris de valoració de les parcel·les resultants: unitats de valor
- 4.3. Criteris d'adjudicació i de repartiment de beneficis i càrregues
- 4.4. Càrregues i drets compatibles: subrogació real
- 4.5. Criteris d'indemnització de les càrregues i altres drets incompatibles

5. Equidistribució de beneficis i càrregues

- 5.1. Cessions obligatòries i gratuïtes
- 5.2. Cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració
- 5.3. Càrregues, drets i béns incompatibles amb el planejament: descripció i valoració de les indemnitzacions
- 5.4. Pressupost del Projecte de reparcel·lació

6. Parcel·les resultants

- 6.1. Metodologia seguida en aplicació del RD 1093/1997 de 4 de juliol: agrupació instrumental
- 6.2. Síntesi descriptiva de les parcel·les resultants
- 6.3. Resum de l'adjudicació de finques edificables, afeccions i càrregues
- 6.4. Escreixos i defectes d'aprofitament
- 6.5. Valor del polígon i monetarització dels saldos per diferències d'adjudicació

7. Relació de càrregues, drets i elements compatibles i incompatibles

8. Compte de liquidació provisional

- 8.1. Compte de liquidació provisional
- 8.2. Gestió urbanística del sector Pla de Ponent

1. ANTECEDENTS

1.1. PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ

El sector de sòl urbanitzable denominat Pla de Ponent, al terme municipal de Gavà, constitueix l'objecte d'aquest Projecte de reparcel·lació.

En data 20 de juliol de 2006 el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla General Metropolità al Pla de Ponent, en el terme municipal de Gavà. L'edicta, de 8 d'agost de 2006, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 4.707, de data 29 d'agost de 2006. El Pla parcial que desenvolupa les determinacions del PGM en el sector Pla de Ponent va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 25 de maig de 2006. L'edicta d'aprovació del Pla parcial, de 7 d'agost de 2006, va ser publicat al DOGC núm. 4.707, de data 29 d'agost de 2006.

En l'apartat 2 d'aquesta Memòria es detallen les característiques generals del sector i la descripció de l'àmbit de reparcel·lació.

L'Ajuntament de Gavà, en sessió celebrada per La Junta de Govern de 12 de febrer de 2008 va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, que es va sotmetre 2 mesos a informació pública, a comptar des de la publicació de l'acord al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOP) núm. 45 (Annex I) de data 21 de febrer de 2008. El present document recull aquells aspectes de les al·legacions formulades durant el tràmit d'informació pública que han estat acceptats totalment o parcialment, així com aquelles qüestions que s'han concretat en el Projecte d'urbanització, comportant alguns ajustos respecte del Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment. Tanmateix, l'informe d'al·legacions consta a l'expedient administratiu en les dependències municipals.

1.2. ANTECEDENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

Com a resultat de l'expedient tramitat prèviament al procés de reparcel·lació, i recollint les peculiaritats del Pla parcial del sector Pla de Ponent, es donen una sèrie de circumstàncies i puntualitzacions que condicionen i determinen aspectes concrets d'aquesta fase de gestió del Pla parcial. Aquestes qüestions fan referència tant a les finques inicials aportades com a les previsions d'execució previstes al Pla parcial.

Pel que fa a les finques inicials, en alguns casos s'han fet cessions de sòl anticipades, però amb reserva d'aprofitament. En aquests casos el present Projecte de reparcel·lació fa constar la distinció de la titularitat del sòl aportat respecte de la titularitat que correspon adjudicar l'aprofitament urbanístic. Així es recull en l'apartat 3 d'aquesta Memòria i en el Document 4 de resum de les finques aportades per cada propietari, i en especial a l'apartat 1.B d'aquell document. En d'altres casos, en les finques inicials existeixen algunes construccions o s'hi porten a terme activitats. Per aquestes circumstàncies alguns propietaris de finques incloses dins de l'àmbit van signar diferents convenis de gestió. Alguns propietaris han alienat les seves finques, fet que suposa que d'acord amb la legislació urbanística vigent, els nous adquirents resten subrogats amb els drets i obligacions derivats d'aquells convenis, cessions anticipades, reserves d'aprofitament, autorització de seguir l'ocupació a precari fins el desenvolupament i/o execució efectiva de la urbanització, etc. Cal tenir present que la majoria de convenis consten inscrits al Registre de la Propietat.

Pel que fa a les previsions d'execució del Pla parcial i, per tant, a les parcel·les resultants, el mateix Pla parcial estableix dues etapes d'execució distingint, alhora, dues fases per a la primera etapa:

- La primera etapa, amb l'àmbit més proper a l'actual carretera C-245 i a l'avinguda Joan Carles I, ha de ser la gran impulsora per la implantació dels serveis urbanístics. La primera fase d'aquesta etapa es preveu iniciar una vegada vigents els projectes d'urbanització i reparcel·lació. La segona fase es preveu iniciar en data 1 de gener de 2012.
- La segona etapa, que constitueix una única fase, es preveu iniciar en el termini de 7 anys des de l'aprovació definitiva del Pla parcial, previ acord plenari pel seu inici.

Aquestes etapes i fases es refereixen a l'execució de la urbanització i la construcció civil –no al procés de reparcel·lació pròpiament-, tot i que les obres d'urbanització, parcialment, hauran de servir per a les dues etapes i, a la vegada, podran avançar-se en el temps.

En el marc de preparació de la gestió urbanística, l'Ajuntament de Gavà ha signat convenis urbanístics per al desenvolupament del sector amb la majoria de propietaris. Aquests convenis recullen la previsió d'execució i gestió de les etapes fixades pel planejament, concreten les cessions d'aprofitament urbanístic i la implantació del sostre provinent de La Sentiu 2, i fixen l'obligació dels signants dels convenis de constituir-se en Associació Administrativa de Cooperació. La majoria de convenis han estat inscrits al Registre de la Propietat subrogant-se, si és el cas, els nous adquirents de les finques en els drets i obligacions dels anteriors titulars que els havien signat.

Els convenis –i també els seus annexos, especialment l'annex 3 i 5- estableixen el marc general d'actuació en el procés de reparcel·lació, acceptat per tots els signants dels convenis. Ara bé diverses compra-vendes han comportat algunes alteracions en les titularitats de les finques inicials, fins i tot amb propietats en situació d'indivís, i amb especificacions de l'etapa en que dóna dret el percentatge en d'indivís. En la mesura que ha estat possible, i sigui coincident amb els convenis, el present Projecte de reparcel·lació recull aquells pactes obligacionals.

Tanmateix, la distribució dels costos d'urbanització implica un traspàs d'aportacions econòmiques de la segona etapa a la primera. Per aquest motiu els convenis signats recullen el repartiment de beneficis i càrregues no solament en funció de la ubicació inicial, sinó en base als aprofitaments lucratis que el Pla parcial determina per a cada etapa i per a cada fase, amb compromisos per a l'adjudicació de les parcel·les resultants en una o altra etapa. La major part dels convenis signats estableixen el dret a obtenir aprofitament lucratiu en la primera etapa o estableixen puntualitzacions o concrecions que no afecten a la resta de propietaris no signants del conveni, mantenint-se les condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures establertes en la legislació urbanística vigent.

Pel que fa a les addendes als convenis, amb un contingut concret i que afecta a determinats propietaris, les clàusules no són contràries al ja esmentat principi de justa distribució de beneficis i càrregues, ni alteren els drets inicials de cadascun dels propietaris. D'aquestes addendes, mereixen especial atenció:

- L'addenda signada per la Sociedad General de Aguas de Barcelona S.A. S'estableix allò que el Pla parcial ja recull pel que fa a les instal·lacions existents, que són qualificats pel Pla com a serveis tècnics privats.
- L'addenda signada per Salgué S.L. Suposa incloure la regularització de finca de la seva propietat –fora de l'àmbit- al procés de reparcel·lació, a efectes hipotecaris i a fi d'evitar l'adjudicació de dos porcions de sòl de poca superfície que el Projecte agrupa a la finca ja existent en sòl urbà.
- L'addenda signada per Masia Can Ribas S.L. (avui per adjudicació de la societat, subrogada la Sra. Ana Vidal Cucurny). El present projecte recull aquesta addenda en tots els aspectes amb transcendència en el procés de reparcel·lació, en especial pel que fa a la ubicació d'unitats de valor d'aprofitament lucratiu, la consideració de verd privat i la cessió establerta.
- L'addenda signada per Masia Rosés –Sr. F.J. Rosés Eguiguren-.

Els convenis, annexes i addendes es donen per reproduïts al Projecte de reparcel·lació, i consten recollits íntegrament en l'expedient administratiu de tramitació del procés de reparcel·lació, servint la publicació dels tràmits del procés de reparcel·lació, als efectes oportuns en quant a publicitat d'aquests convenis de gestió i execució.

Cal advertir, però, que durant el tràmit d'informació pública s'ha formulat una al·legació, en el sentit d'un nou propietari que manifesta ser titular d'una finca dins del sector que es sobreposa amb altres finques inicials. Aquesta qüestió es tracta amb detall a l'apartat 1.C del document n.4 de finques aportades. Tanmateix, en aquest apartat interessa indicar que el Projecte de reparcel·lació dóna, a aquesta qüestió, el tractament de finques controvertides, de tal manera que les aportacions compromeses pels convenis, en cas que finalment en el procés corresponent s'adjudiquessin els drets inicials i l'aprofitament resultant al nou propietari, s'hauran de regularitzar mitjançant l'operació jurídica escaient.

1.3. INICIATIVA

La iniciativa del present Projecte de reparcel·lació és pública. Segons consta a l'expedient administratiu, en sessió de data 26 de gener de 2006, l'Ajuntament de Gavà va assignar a l'empresa municipal Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A. (en endavant GTI, S.A.) la condició d'administració actuant del Pla parcial del sector Pla de Ponent, mandat tot ell que va ser acceptat per la societat mitjançant acord del seu Consell d'Administració de data 14 de febrer de 2006.

El Consell d'Administració de l'entitat GTI, S.A., per acord adoptat en sessió celebrada en data 7 d'abril de 2006, va iniciar els tràmits de contractació mitjançant concurs públic per a la redacció dels Projectes de reparcel·lació i d'urbanització del sector Pla de Ponent. El mateix Consell d'Administració, en sessió celebrada en data 19 de juliol de 2006, va acordar adjudicar la redacció dels esmentats projectes relatius al sector Pla de Ponent.

GTI, S.A. té el seu domicili social a la plaça de Jaume Balmes s/n, 8a. planta, de Gavà, i va ser constituïda en escriptura autoritzada davant el notari de Gavà, Sr. Adolfo Carlos del Río Herrera, en data 12 d'abril de 1991, i posterior ratificació davant el mateix fedetari en data 21 de novembre de 1991. Està inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el foli 199, volum 21.592, full B-24.955, i té el CIF núm. A-59.863.639.

1.4. NORMATIVA APLICABLE

El planejament urbanístic com a marc normatiu

El marc legal d'aplicació del present Projecte de reparcel·lació ve determinat pel Pla parcial del sector Pla de Ponent, aprovat definitivament en data 25 de maig de 2006, prèvia l'aprovació definitiva d'una modificació puntual del Pla General Metropolità, que va ser publicada al DOGC núm. 4.707 de data 29 d'agost de 2006. El contingut normatiu d'aquests instruments de planejament té rang reglamentari i de disposició, i constitueix la normativa aplicable concreta que desenvolupa el present Projecte de reparcel·lació. En conseqüència, i en compliment del principi de jerarquia normativa, el present Projecte de reparcel·lació s'ha d'ajustar al contingut normatiu d'aquests instruments que, a més dels continguts que són propis a l'ordenació urbanística, contenen determinacions respecte la gestió i execució del Pla. Per tant, el Projecte de reparcel·lació és el darrer pas per tal que, una vegada aprovat, es pugui executar el planejament general i parcial prèviament aprovat i vigent.

El Pla parcial del sector Pla de Ponent determina que el sistema d'actuació és el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació. Per tant, correspon a l'administració actuant la tramitació i, si s'escau, l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació, el contingut del qual haurà de complir les determinacions de la legislació urbanística aplicable, així com la legislació aplicable en matèria de valoracions i hipotecària sens perjudici d'aquelles altres, generals i sectorials, que tinguin incidència.

Tal com s'explica als apartats 2.2 i 3.1 d'aquesta Memòria, el Projecte de reparcel·lació fa petits ajustos de l'àmbit del Pla parcial, que no impliquen una modificació de la superfície de l'àmbit ni del Pla parcial. Aquests ajustos deriven de la consideració d'actuacions de gestió ja realitzades i/o de la superposició i subsegüent adaptació de la diversa planimetria utilitzada al llarg del procés de planejament.

En relació a la seva gestió i execució, el Pla parcial del sector Pla de Ponent preveu dues etapes –la primera d’elles, alhora, es subdivideix en dues fases–.

Disposicions d’aplicació al Projecte de reparcel·lació

Totes les determinacions del planejament –*normatiu*–, així com les determinacions dels convenis s’han d’aplicar en compliment de les disposicions legals aplicables als Projectes de reparcel·lació.

Les principals i essencials disposicions aplicables al present Projecte de reparcel·lació –a més de les disposicions contingudes en la Llei estatal 8/2007 i, per raons de temporalitat, en el que sigui aplicable, les contingudes al RD 2/2008 de 20 de juny, i el Decret Llei autonòmic 1/2007– es recullen en el Decret autonòmic 305/2006, de 18 de juliol, que aprovà el Reglament de la Llei d’urbanisme. Aquest reglament desenvolupa, entre d’altres, l’article 120 de la Llei d’urbanisme, en la redacció donada pel Decret 1/2005, de 26 de juliol.

La novetat de l’aplicació d’aquest reglament ve donada no solament per la introducció d’algunes qüestions inexistents en l’anterior legislació, sinó també per la unificació de preceptes.

En aquest sentit, la seva disposició final primera estableix que, a partir de l’entrada en vigor del Decret, a Catalunya no serà d’aplicació el Reial Decret 3288/1978 que va aprovar el reglament de Gestió urbanística, ni tampoc el reglament de reparcel·lacions de l’any 1966, ni altres disposicions estatals aplicables en aquests projectes fins a la data. Tot això llevat, en el que sigui d’aplicació en virtut de la disposició transitòria tercera del RD 2/2008, l’article 137(3) del Reglament de Gestió Urbanística estatal.

La concentració normativa, d’una banda, facilita la determinació de la normativa aplicable –el Decret 305/2006–. D’altra banda, tot i algunes novetats que introdueix, l’aplicació es realitza en base a la jurisprudència que s’ha vingut dictant respecte de l’anterior normativa sobre reparcel·lacions. En aquest sentit, davant de qüestions d’interpretació s’ha tingut present allò que els Tribunals havien determinat en qüestions semblants sobre l’anterior legislació.

En concret, el marc legal aplicable al present Projecte de reparcel·lació ve constituït per les següents disposicions:

- El Decret Llei 1/2007, de 16 d’octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- El Decret 1/2005, de 26 de juliol, que aprovà el Text refós de la Llei d’urbanisme (TRLU). (articles 118 a 123 ambdós inclusius i els seus concordants)
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprovà el Reglament de la Llei d’urbanisme (RU). (articles 130 a 150 ambdós inclusius i els seus concordants).
- El RD 1093/1997, de 4 de juliol, que aprovà les normes complementàries al Reglament per l’execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d’actes de naturalesa urbanística.
- La Llei hipotecària.
- La Llei estatal 8/2007, de 10 de maig, del sòl, i aquelles altres disposicions no derogades per aquesta llei i el RD 2/2008 de 20 de juny, en el que sigui aplicable.
- El RD 1020/1993, de 25 de juny, sobre cadastre (d’aplicació per remissió del RDL 1/2004, de 5 de març) i les disposicions posteriors que l’han modificat, com l’Ordre del Ministeri d’Economia i Hisenda EHA/1213/2005, de 26 d’abril, en relació també a la Llei d’expropiació forçosa.
- El Decret 801/2005, d’1 de juliol, del Pla de l’habitatge estatal 2005-2008; el Decret autonòmic 454/2004, de 14 de desembre; i el Decret 244/2005, de 8 de novembre, sobre el Pla d’habitatge de Catalunya.

Totes aquestes disposicions resulten aplicables de manera directa o indirecta, ja sigui per determinar el contingut del Projecte de reparcel·lació, la valoració dels drets inicials, la descripció de les finques inicials i les parcel·les resultants, les indemnitzacions, etc. Però també incideixen altres normatives que resulten d’aplicació en determinats casos o en l’avaluació de determinades situacions –com poden ser contractes de lloguer, precaris, etc.–. Finalment, també resulta d’aplicació

la normativa continguda a l'esmentat Decret 305/2006 i en la legislació de règim local, tant pel que fa als béns de domini públic, com pel que fa a la pròpia tramitació del Projecte de reparcel·lació.

1.5. TRACTAMENT DE LES INFORMACIONS RECENTS

En el present text es recullen amb major detall informacions sobre aspectes i contingut de la reparcel·lació de les quals no es disposava en el moment de redacció del Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment. En tot cas, les noves informacions obtingudes arrel de la informació pública no suposen modificació del Projecte de reparcel·lació, sinó ajustos concrets respecte de determinades finques i del compte de liquidació provisional, com també respecte d'alguns interessats. Això comporta que no sigui necessària una nova informació pública, ja que pràcticament es confirmen totes les adjudicacions resultants als mateixos propietaris que es recollien en el document aprovat inicialment, llevat algun petit ajust. Per tant s'ha donat compliment a allò que es preveia en aquest apartat del document segons la seva redacció aprovada inicialment, en determinar que: *"Les informacions recents i les dades que no han pogut estar verificades o no es poden incorporar al present document per qüestions de calendari, s'ajustaran en el document per a la seva Aprovació Definitiva, d'acord amb les al·legacions que es presentin en el període d'informació i exposició pública"*.

2. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

2.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

El sector Pla de Ponent està situat en l'espai natural que es troba entre el nucli urbà de Gavà i el terme municipal de Castelldefels. La superfície total del sector és de 1.865.429 m² de sòl. En concret els límits de l'àmbit són:

- Al nord-est, l'avinguda de Joan Carles I.
- Al nord-oest, la carretera de La Sentiu, entre l'avinguda de Joan Carles I i la riera dels Canyars.
- Al sud-est, la línia ferroviària de Barcelona a Tarragona.
- Al sud-oest, la riera dels Canyars i el límit del terme municipal de Castelldefels.

Destaquen les característiques topogràfiques de la zona per la quasi absoluta horitzontalitat de la plana deltàica, en contrast amb els turons que es troben dins de l'àmbit —el turó de Caçagats a la zona central, i els turons de Calamot i de La Roca a l'extrem que limita amb el sòl urbà de Gavà—. A la vall formada pel turó de Caçagats i el de Llopart, coincidint amb el límit nord-oest del sector, discorre la riera dels Canyars; i entre el turó de Caçagats i el de Calamot, es troba el torrent de Calamot.

2.2. DADES GENERALS DEL SECTOR

El Pla parcial del sector Pla de Ponent desenvolupa les determinacions establertes per la modificació puntual del Pla General Metropolità del sector Pla de Ponent, que va ser tramitada conjuntament amb l'expedient del Pla parcial. L'esmentada modificació puntual va preveure la implantació dels usos residencials i de serveis en els terrenys més planers, com a continuïtat de la ciutat existent. La proposta d'ordenació del Pla parcial organitza el nou creixement en quatre nous barris residencials:

- Barri de Can Ribas, amb un sostre total de 51.115 m² i 495 habitatges, dels quals 199 són de protecció pública.
- Barri de Ca n'Horta, amb un sostre total de 119.342 m² i 1.144 habitatges, dels quals 576 són de protecció pública.
- Barri dels Canyars Sud, amb un sostre total de 169.960 m² i 1.670 habitatges, dels quals 675 són de protecció pública.
- Barri dels Canyars Nord, amb un sostre total de 155.514 m² i 1.587 habitatges, dels quals 508 són de protecció pública.

El sostre residencial és, en conjunt, de 456.078 m², amb 4.896 habitatges, dels quals 1.958 són de protecció pública. El sostre destinat a habitatges amb protecció pública és de 140.416 m². El Pla parcial concreta quatre tipologies edificatòries:

- Tipus A. Habitatge plurifamiliar, intensitat I. De 80.284 m² de sòl, 244.158 m² de sostre i 2.466 habitatges. Situat al barri dels Canyars Sud i a la part del barri de Ca n'Horta que dona front a la carretera C-245.
- Tipus B. Habitatge plurifamiliar, intensitat II. De 30.046 m² de sòl, 75.669 m² de sostre i 788 habitatges. Situat al barri de Can Ribas i a la part nord del barri de Ca n'Horta.
- Tipus C. Habitatge plurifamiliar, intensitat III. De 107.745 m² de sòl, 155.514 m² de sostre i 1.585 habitatges. Situat a la zona residencial del barri dels Canyars Nord.
- Tipus D. Habitatge unifamiliar. De 8.383 m² de sòl, 10.952 m² de sostre i 54 habitatges. Situat al barri de Ca n'Horta, en relació amb el parc de Caçagats.

El Pla parcial ubica els usos comercials al voltant de les àrees de major centralitat urbana: amb caràcter de comercial aparador front la carretera C-245, i amb caràcter de comercial de barri al vial paral·lel a la carretera C-245 i, dit d'una manera genèrica, als carrers ortogonals a la carretera, als barris de Can Ribas i dels Canyars Nord. El sostre comercial màxim és de 30.215 m².

Tanmateix, el Pla parcial destina 10.587 m² de sòl per a la implantació de l'ús residencial hotel·ler, amb un sostre màxim de 14.400 m², situats: l'un amb façana a la carretera C-245, i l'altre a la part alta del turó de Caçagats.

Dins del sistema d'espais lliures, de 1.131.038 m² de sòl, el Pla parcial proposa la creació de cinc nous parcs:

- El parc del Calamot, com a ampliació de l'actual.
- El nou parc del Calamot.
- El parc de Ca n'Horta.
- El parc central de Caçagats.
- El parc de la riera dels Canyars.

Pel que fa al sistema d'equipaments públics, de 137.665 m² de sòl, el Pla parcial determina diversos usos de caràcter educatiu, sanitari, cultural i esportiu.

El Pla parcial estableix una superfície de 565 m² de sòl per al sistema de serveis tècnics privats, i de 140 m² per a equipament privat.

Tanmateix, al voltant de les masies de Can Ribas i de Rosés, el Pla parcial delimita zones de verd privat protegit, de 43.023 m² de superfície conjunta, adreçades a la seva protecció arquitectònica i paisatgística.

El quadre següent incorpora la distribució de sistemes, zones i edificabilitats potencials del Pla parcial del sector Pla de Ponent:

	Superfície (m² sòl)	%	Ús predominant	Nombre d'habitatges (ut)	Sostre màxim (m² st)
Sistema d'espais lliures	1.131.038	60,63%			
Sistema d'equipaments	137.665	7,38%			
Sistema viari bàsic	315.953	16,94%			
Total sistemes generals públics	1.584.656	84,95%			
Equipaments privats (clau Ep)	140	0,01%			
Serveis tècnics privats (clau Sp)	565	0,03%			
Total sistemes generals privats	705	0,04%			
Zona edificable clau A	80.284	4,30%	Habitatge plurifamiliar	2.466	244.158
Zona edificable clau B	30.046	1,61%	Habitatge plurifamiliar	788	75.669
Zona edificable clau C	107.745	5,78%	Habitatge plurifamiliar	1.585	155.514
Zona edificable clau D	8.383	0,45%	Habitatge en filera	54	10.952
Zona edificable clau Vp	43.023	2,30%	Habitatge i verd privat	3	2.418
Zona edificable clau Rh	10.587	0,57%	Residencial hotel·ler	-	14.400
Total zones	280.068	15,01%			
Total sector	1.865.429	100,00%		4.896	503.111
Habitatges de renda lliure				2.938	
Habitatges amb protecció pública				1.958	

El Pla parcial incorpora la protecció del patrimoni arqueològic i arquitectònic en els següents indrets: el poblat ibèric del turó del Calamot, la vil·la romana de Can Valls del Racó o de la Roca, el complex miner del turó de Caçagats, el jaciment arqueològic de La Roca, el jaciment arqueològic de Can Rosés i la necròpolis alt-medieval de Can Rosés, les masies de Can Ribas, Ca n'Horta i Rosés amb torre de defensa. En alguns casos, això suposa l'obligació de fer les excavacions oportunes amb l'elaboració d'un estudi arqueològic; en altres casos, caldrà que els nous projectes integrin l'excavació i l'adequació museogràfica.

El Pla parcial fixa un sòstre destinat a habitatge de protecció pública de 140.416 m² i detalla, amb tota precisió, els terrenys on ha de materialitzar-se. El Pla parcial concreta el sòstre de cessió en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector en 103.416 m² de sòstre adreçats a la construcció d'habitatges de protecció oficial i 11.219 m² de sòstre adreçats a l'ús comercial lligat a l'edificació d'habitatges. Tanmateix, per acord de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, de data 23 de juliol de 2001, es va establir que en el Pla de Ponent es farien efectius 37.000 m² de sòstre de titularitat pública provinents del sector de La Sentiu 2 del municipi de Gavà. El Pla parcial incorpora aquest mandat entre les seves determinacions, i reserva el corresponent contingent d'habitatge amb protecció pública. El Pla parcial concreta les illes on ha de radicar el sòl necessari per edificar el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, així com el sòstre edificable i el contingent d'habitatges provinents de La Sentiu 2:

- A2.
- A5.
- A8.
- B1.
- B4.
- B5.
- C2.
- C4.
- C12.
- C15.

D'acord amb el Pla parcial del sector Pla de Ponent, el quadre de la pàgina següent detalla els paràmetres de les diverses illes edificables del sector. Des de l'òptica pròpia del Projecte de reparcel·lació, ha de fer-se notar que les normes urbanístiques del Pla parcial tan sols admeten la divisió en parcel·les de les illes edificables en onze d'aquestes illes:

- A1: un màxim de dues parcel·les.
- A2: un màxim de dues parcel·les.
- A3: un màxim de dues parcel·les.
- A4: un màxim de dues parcel·les.
- A5: un màxim de dues parcel·les.
- A6: un màxim de dues parcel·les.
- A7: un màxim de dues parcel·les.
- A9: un màxim de dues parcel·les.
- B4: un màxim de dues parcel·les.
- B5: un màxim de dues parcel·les.
- B6: un màxim de quatre parcel·les.

PARÀMETRES DE LES ILLES EDIFICABLES DEL SECTOR PLA DE PONENT

Illa edificable	Sòl	Activitats econòmiques		Habitatge						Total sostre			Sostre total	Etapas		Condicions d'edificació			
	Superfície de sòl	Sostre hoteler	Sostre comercial	Sostre d'habitatge en zona Vp	Nombre d'habitatges en zona Vp	Sostre d'habitatge HRLL	Nombre d'habitatges HRLL	Sostre d'habitatge HPP	Nombre d'habitatges HPP	Total sostre d'activitats econòmiques	Total sostre d'habitatge	Nombre total d'habitatges		Etapa	Fase	Intensitat	Nombre màxim de parcel·les	Alçada màxima puntual	Alçada normal
	(m²)	(m² st)	(m² st)	(m² st)	(ut)	(m² st)	(ut)	(m² st)	(ut)	(m² st)	(m² st)	(ut)		(m² st)			(ut)	(pl)	(pl)
A1	6.624		7.950			11.577	109	0	0	7.950	11.577	109	19.527	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat I	2	PB+8	PB+5
A2	9.992		2.425			0	0	29.874	417	2.425	29.874	417	32.299	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat I	2	PB+8	PB+5
A3	9.992		2.318			28.554	270	0	0	2.318	28.554	270	30.872	1	2	Hab. plurifamiliar. Intensitat I	2	PB+8	PB+5
A4	7.834		797			21.920	207	0	0	797	21.920	207	22.717	1	2	Hab. plurifamiliar. Intensitat I	2		PB+5
A5	9.992		2.425			0	0	29.874	417	2.425	29.874	417	32.299	1	2	Hab. plurifamiliar. Intensitat I	2	PB+8	PB+5
A6	9.992		2.318			28.554	270	0	0	2.318	28.554	270	30.872	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat I	2	PB+8	PB+5
A7	9.992		2.318			28.554	270	0	0	2.318	28.554	270	30.872	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat I	2	PB+8	PB+5
A8	6.538		0			0	0	18.522	258	0	18.522	258	18.522	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat I	1		PB+5
A9	9.328		0			26.178	248	0	0	0	26.178	248	26.178	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat I	2		PB+5
B1	6.011		2.521			0	0	14.247	199	2.521	14.247	199	16.768	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat II	1		PB+4 i PB+5
B2	5.211		992			12.128	115	0	0	992	12.128	115	13.120	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat II	1		PB+4
B3	8.667		1.010			19.079	180	0	0	1.010	19.079	180	20.089	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat II	1		PB+4
B4	2.121		0			0	0	5.762	80	0	5.762	80	5.762	1	2	Hab. plurifamiliar. Intensitat II	2		PB+4
B5	2.091		0			0	0	5.654	79	0	5.654	79	5.654	1	2	Hab. plurifamiliar. Intensitat II	2		PB+4
B6	3.590		0			9.472	90	0	0	0	9.472	90	9.472	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat II	4		PB+4
B7	2.355		0			4.804	45	0	0	0	4.804	45	4.804	1	1	Hab. plurifamiliar. Intensitat II	1		PB+5
C1	6.959		0			10.613	100	0	0	0	10.613	100	10.613	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C2	6.951		2.315			0	0	8.905	124	2.315	8.905	124	11.220	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C3	7.404		1.293			10.234	97	0	0	1.293	10.234	97	11.527	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C4	7.604		1.533			0	0	11.876	166	1.533	11.876	166	13.409	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C5	3.373		0			6.762	64	0	0	0	6.762	64	6.762	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3
C6	9.298		0			12.778	121	0	0	0	12.778	121	12.778	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C7	8.996		0			10.755	102	0	0	0	10.755	102	10.755	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3
C8	7.847		0			10.771	102	0	0	0	10.771	102	10.771	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C9	7.567		0			11.260	107	0	0	0	11.260	107	11.260	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C10	5.092		0			8.547	81	0	0	0	8.547	81	8.547	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C11	4.796		0			8.046	76	0	0	0	8.046	76	8.046	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C12	6.315		0			0	0	9.062	126	0	9.062	126	9.062	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C13	8.178		0			8.602	81	0	0	0	8.602	81	8.602	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3
C14	6.536		0			7.548	71	0	0	0	7.548	71	7.548	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3
C15	5.787		0			0	0	6.640	92	0	6.640	92	6.640	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
C16	5.042		0			7.974	75	0	0	0	7.974	75	7.974	2		Hab. plurifamiliar. Intensitat III	1		PB+3 i PB+4
D1	2.045		0			2.907	14	0	0	0	2.907	14	2.907	1	2	Hab. en filera	1		PB+2
D2	1.970		0			2.739	14	0	0	0	2.739	14	2.739	1	2	Hab. en filera	1		PB+2
D3	2.299		0			2.979	15	0	0	0	2.979	15	2.979	1	2	Hab. en filera	1		PB+2
D4	2.069		0			2.327	11	0	0	0	2.327	11	2.327	1	2	Hab. en filera	1		PB+2
Subtotal 1	226.458	0	30.215	0	0	315.662	2.935	140.416	1.958	30.215	456.078	4.893	486.293						
Rh1	2.158	8.500	0			0	0	0	0	8.500	0	0	8.500	1	2	Residencial hotel·er	1	PB+8	PB+5
Rh2	8.429	5.900	0			0	0	0	0	5.900	0	0	5.900	2		Residencial hotel·er	1		
Vp1	15.928		0	1.138	1	0	0	0	0	0	1.138	1	1.138	1	1	Verd privat protegit	1		PB+1
Vp2	27.095		0	1.280	2	0	0	0	0	0	1.280	2	1.280	2		Verd privat protegit	1		PB+1
Subtotal 2	53.610	14.400	0	2.418	3	0	0	0	0	14.400	2.418	3	16.818						
Equipament privat	140													1					
Serveis tècnics privats	565													1					
TOTAL	280.773	14.400	30.215	2.418	3	315.662	2.935	140.416	1.958	44.615	458.496	4.896	503.111						

Nota: Les illes edificables B1, C1 i Vp2 estan afectes a les condicions de protecció arqueològica establertes en el Pla parcial.

3. FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

3.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT, JUSTIFICACIÓ DE SEGREGACIONS, MESURES I SITUACIONS D'INDIVISOS

L'àmbit del Pla parcial del sector Pla de Ponent: un polígon continu

El Document 4 del Projecte de reparcel·lació recull la descripció de l'àmbit, juntament amb les descripcions hipotecàries de les segregacions prèvies realitzades a aquelles finques que estan parcialment incloses dins de l'àmbit del Pla parcial del sector Pla de Ponent. En aquell document també s'indica el dret inicial i les finques aportades per cadascun dels propietaris –sens perjudici de transmissions que s'hagin realitzat una vegada redactat el present document-. Aquest apartat serveix de justificació a allò que consta a l'esmentat Document 4, així com al càlcul dels drets inicials i a la resta d'annexos que tenen relació amb la superfície aportada i la mesura de les finques, i també als apartats 1B i 1C de l'esmentat document 4 es tracta específicament de les ocupacions anticipades i de finques controvertides o de titularitat dubtosa.

La descripció jurídica i física de l'àmbit –que són coincidents- ve determinada en el Pla parcial del sector Pla de Ponent, aprovat definitivament en data 25 de maig de 2006. La descripció de la situació, dels límits, de la topografia, de la xarxa hidrològica, de la vegetació i de l'estructura forestal de l'àmbit de planejament estan descrits als apartats 1.3 i 1.4 de la Memòria de l'esmentat Pla parcial. Per tant, aquest document es dona per reproduït, llevat de les precisions que el Projecte de reparcel·lació ajusta atès el major detall de l'escala de treball.

L'àmbit del Pla parcial del sector Pla de Ponent està considerat com un únic polígon o sector d'actuació, si bé cal precisar que està travessat per la carretera C-245 en la seva part sud-est, que resta exclosa del procés de reparcel·lació. Aquest fet no suposa considerar l'àmbit com a discontinu, ni implica una diferent valoració de les finques inicials situades al límit sud-est. El sector es considera, a tots els efectes, com un polígon continu sense necessitat d'aplicar coeficients de ponderació de les finques inicials per aquest motiu.

Com s'ha exposat, per acord de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya en el sector Pla de Ponent s'han de fer efectius 37.000 m² de sostre provinents del sector de La Sentiu 2. Aquest fet tampoc suposa considerar l'àmbit com a discontinu ja que, com es recull tant en la modificació del Pla General Metropolità com al mateix Pla parcial, per tal de fixar el sostre màxim de l'àmbit, el Pla parcial ja va tenir present aquesta assignació de sostre provinent de fora de l'àmbit.

Ajustos efectuats i superfície computable de l'àmbit

El Projecte de reparcel·lació ha efectuat petits ajustos en els límits de l'àmbit definit pel Pla parcial. Aquests ajustos no suposen cap canvi en la superfície de l'àmbit, ni s'han d'entendre com una modificació del Pla parcial, i han vingut determinats bàsicament per dos factors:

- Els desajustos observats en la superposició del cadastre digital del Pla parcial del sector Pla de Ponent de Gavà sobre la cartografia topogràfica utilitzada com a base per delimitar les parcel·les.
- La consideració de tràmits i actuacions urbanístiques realitzades.

Per tal d'evitar el solapament del Pla parcial del Pla de Ponent amb el sector urbanístic Resintex, i havent estat atorgada en el seu dia llicència de parcel·lació, el present Projecte de reparcel·lació ajusta, a l'extrem sud-oest, els límits del sector Pla de Ponent en base a l'esmentada llicència. El Projecte de reparcel·lació ajusta, també, el llinar nord-oest de la parcel·la 87 del Pla parcial. En aquest cas, el límit de l'àmbit s'ajusta d'acord amb el límit natural exterior de la riera, en base a la nova cartografia disponible. També ha estat redefinit el límit nord de les parcel·les 93, 94 i 99 del Pla parcial, de manera que es compensa la superfície disminuïda per l'anterior ajust, utilitzant els límits efectius de les parcel·les com a límit de Pla.

El Pla parcial va delimitar les parcel·les incloses dins de l'àmbit sense considerar les finques registrals. Per tal de no seguir una metodologia diferenciada, el present Projecte de reparcel·lació manté la numeració de les parcel·les del Pla parcial tot incorporant, però, la informació registral de cada parcel·la. En aquest sentit, a cada cardinal de parcel·la s'ha afegit un subcardinal referit a la finca registral: per exemple, dins de la parcel·la 5 del Pla parcial es distingeixen les diferents finques registrals que la integren -parcel·les 5.1, 5.9.2, etc-. D'aquesta manera es regularitzen les finques registrals i els diferents propietaris que el Pla parcial englobava en una sola parcel·la. En el plànol 1.04, de finques aportades, només es grafien els subcardinals quan en una parcel·la del Pla parcial es dona la doble condició d'incloure diferents propietaris i diferents finques registrals. En el cas que una parcel·la del Pla parcial inclogui diferents finques registrals, però que totes elles pertanyin al mateix propietari, no es procedeix a la seva delimitació gràfica. Tanmateix, la part escrita sobre finques aportades sí que contempla la descripció de cadascuna d'aquestes finques registrals.

La superfície de l'àmbit és de 1.865.429 m² de sòl i coincideix amb la indicada en el Pla parcial. Pel que fa a camins, vials i rieres el Pla parcial delimitava una superfície de 44.393 m². Una vegada realitzats els ajustos d'acord amb la cartografia més recent disponible, el present Projecte de reparcel·lació delimita:

- Una superfície de 56.712,09 m² de sòls de domini públic. No consta que la superfície de domini públic s'hagi adquirit per expropiació o per títol onerós i, per tant, no dona dret d'aprofitament a l'administració.
- Una superfície de 1.808.716,91 m² de sòls privats computables als efectes del procés de reparcel·lació.

Per altra banda, es computen com a superfície aportada per l'Ajuntament de Gavà aquells terrenys procedents d'expropiacions o bé de cessions realitzades per Gavanenca de Terrenys i Immobles S.A., que continua reservant-se l'aprofitament. En aquests casos, tot i que la finca inicial o aportada, que dona drets inicials, s'atribueix a l'Ajuntament de Gavà ja que així consta la propietat del sòl al Registre de la Propietat i a l'Inventari Municipal, l'aprofitament s'atribueix al particular o entitat que es va reservar l'aprofitament urbanístic en fer la cessió anticipada.

Descripció de l'àmbit reparcel·lable

L'àmbit reparcel·lable comprèn totes les finques incloses en el Pla Parcial del sector Pla de Ponent, de superfície total 1.865.429 m², dins dels quals 56.712,09 m² corresponen a vials, escorrenties i lleres. La superfície restant de 1.808.716,91 m² es correspon amb sòls de propietat privada, on existeixen edificis, petits habitatges, coberts i altres accessoris, dels quals només resulten compatibles amb el planejament dues masies, que es descriuen en el Document 5 de parcel·les resultants. Pràcticament totes les edificacions i usos inclosos dins de l'àmbit del Pla parcial del sector Pla de Ponent resulten incompatibles amb el planejament. Constitueixen l'excepció dues masies a conservar –descrites al Document 5- i aquells usos que, per cessió anticipada de sòl, l'administració ja destina a espais i usos públics. La carretera C-245 de Barcelona a Santa Creu de Calafell, quina superfície resta exclosa del Projecte de reparcel·lació, travessa la part sud de l'àmbit.

En l'apartat 3.3 de la present Memòria i en el Document 4 es descriuen, detalladament, cadascuna de les finques inicials.

Béns de domini públic

Als efectes del que estableixen els articles 134.2.b i 135 del Decret 305/2006, el Pla parcial del sector Pla de Ponent va delimitar unes zones de "parc de ribera". Aquestes zones, que recullen escorrenties i alguna riera, s'han computat dins de l'àmbit tot i restar excloses del procés de reparcel·lació, en no experimentar variació dels seus usos ni aprofitaments lucratiu. La seva superfície resta sota el mateix ús i sota la tutela de les administracions amb competències concurrents o titulars de drets.

Per tant, tant pel que fa a la superfície aportada com a la superfície resultant, entenem que l'àmbit d'aquest Projecte de reparcel·lació s'ha de considerar globalment, en la mesura que les lleres de les escorrenties i de les rieres queden integrades en aquest parc de ribera, més enllà de les zones de protecció o limitacions imposades per la legislació sectorial, esdevenint un conjunt continu d'espais públics, de domini públic. L'explicació d'aquest fet, pot venir donada en primer lloc perquè encara no era vigent el nou Reglament de la Llei d'urbanisme, i en segon lloc perquè el planificador va entendre que la superfície de la llera amb els espais de "parc de ribera" havia de conformar un conjunt, sense el qual difícilment s'entendria la creació d'aquest espai lliure.

Així doncs, les limitacions per servituds sobre les rieres queden dins del mateix parc de ribera, sense que calgui constituir una càrrega o gravamen especial, més enllà d'allò que determina la pròpia normativa sectorial. D'aquesta manera es dona compliment al que disposa l'article 6 del Decret 305/2006, que estableix les directrius -de directa aplicació al planejament- de preservació front als riscos d'inundació, tot i que en aquesta fase de gestió es procuri acomodar el planejament aprovat amb anterioritat a la vigència del Reglament, sense modificar el primer.

Són també béns de domini públic aquells vials i camins que recorren per l'interior del sector o que conformen el límit de l'àmbit del Pla parcial, sense que consti adquisició onerosa o per expropiació. Pel que fa a la carretera C-245, tot i ser dins de l'àmbit del Pla parcial, tampoc no computa la seva superfície a efectes reparcel·latoris. En canvi, com s'ha exposat anteriorment, els sòls ocupats per l'administració municipal -per compra, per expropiació o per cessió anticipada- sí que computen als efectes del procés de reparcel·lació, sense perjudici de l'assignació de l'aprofitament al titular que correspongui. La superfície de vialitat i camins existents és notablement inferior a la superfície que el Pla parcial destina a carrers i nova vialitat. En aquest sentit, d'acord amb allò que disposen l'article 120.5 del Decret Legislatiu 1/2005 i l'article 135 del Decret 305/2006, tampoc existeix un diferencial que impliqui adjudicar a l'Ajuntament drets inicials per aquest concepte.

Segregacions prèvies

Algunes de les finques incloses a l'àmbit del Pla parcial del sector Pla de Ponent tenen part de la seva superfície fora d'aquest àmbit. Per aquest motiu, per tal d'aportar al Projecte de reparcel·lació aquella part de la finca que s'inclou dins de l'àmbit s'ha procedit a realitzar les corresponents segregacions prèvies. La superfície de la finca segregada és aquella que resulta de l'amidament en el Projecte de reparcel·lació. D'acord amb el que estableix l'article 244.b del Decret 305/2006, de 18 de juliol, aquestes segregacions no precisen de llicència de parcel·lació.

Les segregacions prèvies i els llinars de les finques segregades –dins de l'àmbit d'aquest Projecte de reparcel·lació- s'han establert en base a l'actualització i comprovació realitzada en aquest mateix projecte.

Es pot donar el cas que els llinars de les finques segregades no corresponguin exactament amb la descripció registral, ja que algunes de les finques aportades figuren al Registre de la Propietat amb llinars referits al nord, quan en realitat es refereixen al llinar nord-oest. En aquest cas, la segregació s'ha efectuat en base al llinar que es descriu novament a la finca segregada, que limita amb la resta de finca o amb la finca matriu de la qual procedeix. Les segregacions prèvies practicades afecten a les següents finques registrals i parcel·les:

Finca Registral	Parcel·la inicial
231	100
2.064	101
5.205	44.2
5.406	44.3
22.001	99.1
21.999	99.2
9.891	15

Superfícies mesurades

D'acord amb el que estableix l'article 132.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que va aprovar el Reglament de la Llei d'urbanisme, el Projecte de reparcel·lació considera la realitat física com la superfície real aportada, en base a la qual establir el dret inicial de cada propietari.

En aquest sentit, d'acord amb l'article 8 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, que va aprovar el Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació implicarà la rectificació de les cabudes i, en el seu cas, dels lindars que consten actualment en el Registre de la Propietat. En base a aquest mateix article, també s'haurà d'immatricular alguna finca, amb la titularitat, superfície i lindars que ha quedat acreditada per la documentació obrant a l'expedient, en concordança amb la informació cadastral.

En termes generals no hi ha diferències entre la superfície de les finques segons el Pla parcial i el Projecte de reparcel·lació. No obstant, sí que existeixen diferències entre les superfícies registrals i reals de cada finca, donant-se majors i menors cabudes. Aquestes diferències de cabuda s'expliquen, fonamentalment, per la confusió de lindars i pel diferent amidament dels camins i rieres.

L'amidament de cada finca aportada s'ha realitzat a partir de la concreció prèvia dels seus límits sobre la cartografia topogràfica més recent disponible, tenint present les finques veïnes. Aquest procediment s'ha recolzat, en la mesura que ha estat possible, en la informació proveïda per alguns propietaris sobre els límits de les seves respectives finques.

D'altra banda, aquest procés no ha estat exempt de problemes, ja que alguns propietaris han manifestat desconèixer, amb exactitud, els límits de les pròpies finques. Davant d'aquest fet, a més de la cartografia topogràfica i cadastral actual s'ha treballat amb la informació cadastral elaborada al llarg de les dècades de 1940-50 i amb la fotografia aèria de 1956. Tot i l'antiguitat d'aquestes informacions, mostren una realitat de lindars avui encara comprovable in situ.

Situacions d'indivísos

Algunes de les finques inicials s'aporten en situació d'indivís. Fins la data no consta manifestació de cap propietari de que, en el moment de procedir a l'adjudicació de les parcel·les resultants, cessi la situació d'indivís i, per tant, s'hagin d'adjudicar finques independents, llevat del que s'exposa a continuació.

La finca n.100 d'aquest Projecte de reparcel·lació –finca registral 231- és un cas especial. La propietat d'aquesta finca és en indivís un 3,8294% d'Aprosa Procam S.L. i un 96,1706% dels Srs. Viñas Amat. Tal com ja s'ha indicat anteriorment, s'ha de procedir a una segregació prèvia d'aquesta finca. Durant el tràmit que estableix l'article 132.1 del D. 305/2006, la propietat ha manifestat que, d'aquella part de la finca que s'inclou dins de l'àmbit del Pla, l'aprofitament urbanístic corresponent a la primera etapa s'adjudiqui, independentment i cessant la situació d'indivís, a Aprosa Procam S.L., essent equivalents a tots els drets que li correspondrien per l'aportació d'una superfície que els mateixos propietaris han quantificat, orientativament, en 19.196,91 m², equivalent al 50% de la part d'aquesta finca que el Pla parcial considerava inclosa dins del sector. El restant indivís donarà dret d'aprofitament a la segona etapa a favor del Srs. Viñas Amat. Aquest pacte obligacional, que consta a l'escriptura aportada davant l'administració, implica una clara voluntat de cessar el proindivís. Per tant, en fer ja la segregació prèvia i atès que el Projecte de reparcel·lació ha de considerar-se com a unitat d'actuació, la finca resta que es situa fora de l'àmbit del Pla serà propietat dels Srs. Viñas Amat per quartes parts iguals, sense l'indivís d'Aprosa Procam S.L.

3.2. RESUM DE LES FINQUES APORTADES, SEGONS EL REGISTRE DE LA PROPIETAT, EN RELACIÓ AL RD 1093/1997 DE 4 DE JULIOL

En la taula que s'incorpora en les pàgines següents s'indica, per grups de propietat, la relació de parcel·les que pertanyen a cada propietari, detallant:

- El propietari titular
- El número de la finca, d'acord amb la numeració que consta al Pla parcial
- El percentatge de titularitat
- La referència registral
- La superfície registral segons percentatge de titularitat
- La superfície mesurada segons percentatge de titularitat

Amb la finalitat de no crear una duplicitat de superfícies, les superfícies que consten en la taula es calculen a partir del percentatge de propietat en els casos de situació d'indivís.

Quan s'indica "sòl" en relació a la titularitat de la parcel·la significa que els drets d'aprofitament urbanístic recauen sobre un altre titular, ja sigui per reserva de drets en la cessió o per reserva de drets en l'alineació. En canvi, quan s'indica "sostre" significa que el titular no aporta el sòl però li correspon el dret a l'aprofitament urbanístic resultant.

En el quadre següent, així com en el document 4 de finques aportades i en el document 5 de parcel·les resultants, es recull que dins de l'àmbit consta una finca de titularitat dubtosa o controvertida.

Tal i com es fa constar al Document 4, en la descripció de finques aportades es sol·licita al Registre de la Propietat l'aplicació de l'article 8 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, per tal de rectificar les cabudes de les finques, ajustant-les a les mesures en el Projecte de reparcel·lació.

RESUM DE LES FINQUES APORTADES, SEGONS EL REGISTRE DE LA PROPIETAT,
EN RELACIÓ AL RD 1093/1997 DE 4 DE JULIOL

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Ref. Registral	Superfície segons % titularitat m² Registre	Superfície segons % de titularitat m² Mesurats
AJUNTAMENT DE GAVA	1	100%	20.959 (resto)	5.191,37	10.122,37
AJUNTAMENT DE GAVA	1	100% sostre	(20.959) (Aprof. U. Sobre 5.108,63m2)	0,00	0,00
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 1 / 2-3	100% sòl	35.038	5.295,00	5.295,00
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 2-3	100% sòl	35.039	7.542,49	7.542,49
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 2-3	100% sòl	Pendent (22.672)	3.402,00	3.402,00
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 5.7 i 5.4	100% sòl	34.922	4.596,00	4.596,00
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 5.9.3 i 5.4	100% sòl	34.923	1.697,00	1.697,00
AJUNTAMENT DE GAVA	9.1	100% sòl	26.232 (31.033)	11.948,23	12.601,16
AJUNTAMENT DE GAVA	11	100% sòl	22.674	52.380,37	52.320,54
AJUNTAMENT DE GAVA	12-13-17.1	100% sòl	26.487	20.488,28	18.972,36
AJUNTAMENT DE GAVA	17.3	100% sòl	26.548	25.929,00	25.929,00
AJUNTAMENT DE GAVA	14.1	100%	3.257	125,34	125,34
AJUNTAMENT DE GAVA	14.2	100%	3.271	503,12	503,12
AJUNTAMENT DE GAVA	14.3	100%	3.277	716,97	375,08
AJUNTAMENT DE GAVA	15.1	100% sòl	27.619	1.684,00	1.684,18
AJUNTAMENT DE GAVA	25.2	100%	19.372	12.362,00	12.362,00
APROSA-PROCAM S.L.	19	100%	3.769	10.470,00	11.279,41
APROSA-PROCAM S.L.	20.1	53%	1.245	15.470,70	15.752,42
APROSA-PROCAM S.L.	20.2	53%	9.830	326,48	326,48
APROSA-PROCAM S.L.	20.3	53%	4.210	901,00	901,00
APROSA-PROCAM S.L.	22.3	53%	4.209	1.208,40	1.791,29
APROSA-PROCAM S.L.	34	100%	2.336	13.465,38	13.465,38
APROSA-PROCAM S.L.	35-37	100%	3.598	2.545,91	2.545,91
APROSA-PROCAM S.L.	36-38	100%	1.637	3.139,71	3.139,71
APROSA-PROCAM S.L.	100	3,8294% + drets	seg. 231	1.532,26	1.532,26
APROSA-PROCAM S.L.	21	100%	1.006	2.421,99	1.750,81
BARRI GIL, SALVADOR	64.1	100%	4.692	18.832,26	15.714,12
BARRI GIL, SALVADOR	64.2	100%	7.712	7.576,00	7.240,90
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	90	100%	no consta	770,02	770,02
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	92	100%	no consta	1.010,71	1.010,71
CAMPMANY SADURNI, JOSE / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	4	10,10%	99 (i 938)	(inclòs a finca registral 99)	
CAMPMANY SADURNI, JOSE	4	89,90%	99	12.748,5413	12.716,53
CAMPMANY SADURNI, JOSE	67	100%	1.020	6.120,6257	6.120,63
CAMPS GUIU, MIGUEL, Mª TERESA I ROMAN	53-54-55	50%	7.506	23.454,115	24.766,61
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	20.1	47%	1.245	13.719,30	13.969,12
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	20.2	47%	9.830	289,52	289,52
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	20.3	47%	4.210	799,00	799,00
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	22.3	47%	4.209	1.071,60	1.588,51
VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.7	36,64% sostre	34.900 (i 938) (Aprof. U. Sobre 3.063m2)	0,00	0,00
VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.9.3	27,32% sostre	34.901 (i 938) (Aprof. U. Sobre 2.090m2)	0,00	0,00

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Ref. Registral	Superfície segons % titularitat m² Registre	Superfície segons % de titularitat m² Mesurats
VERTIX PROCAM S.L.	2-3	100%	22.672 (resto)	67.708,79	67.787,83
VERTIX PROCAM S.L.	2-3	100% sostre	Pendent (22.672) (Aprof. U. Sobre 3.402m2)	0,00	0,00
VERTIX PROCAM S.L.	2-3	100% sostre	35.037 (Aprof. U.)	0,00	0,00
VERTIX PROCAM S.L.	5.1	100%	945	9.793,00	9.339,21
VERTIX PROCAM S.L.	5.7	100%	131 (resto)	2.378,93	4.372,65
VERTIX PROCAM S.L.	5.7	63,36% sostre	34.900 (Aprof. U. Sobre 3.063m2)	0,00	0,00
VERTIX PROCAM S.L.	5.8	100%	629	12.853,03	11.353,72
VERTIX PROCAM S.L.	5.9	100%	940	82.886,23	83.505,11
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.1	100%	1.002	32.267,56	32.674,59
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.2	100%	1.050	6.520,24	6.586,38
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.3	100%	5.172 (resto)	3.051,51	2.990,30
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.3	72,68% sostre	34.901 (Aprof. U. Sobre 2.090m2)	0,00	0,00
VERTIX PROCAM S.L.	10	100%	146	9.203,00	10.545,62
VERTIX PROCAM S.L.	18	100%	6.842	101.156,00	96.052,00
VERTIX PROCAM S.L.	24	100%	21.630	1.597,12	2.403,97
VERTIX PROCAM S.L.	25.1	100%	283	11.003,00	8.048,00
VERTIX PROCAM S.L.	31	100%	1.004	17.024,00	13.891,00
VERTIX PROCAM S.L.	32	100%	3.543	20.134,80	23.043,00
VERTIX PROCAM S.L.	33	100%	619	7.693,33	9.199,00
VERTIX PROCAM S.L.	39	100%	178	7.732,40	12.382,18
VERTIX PROCAM S.L.	41	100%	953	14.973,89	11.036,91
VERTIX PROCAM S.L.	49	100%	4.228	7.940,00	7.869,00
VERTIX PROCAM S.L.	69	100%	996	26.285,00	25.014,00
VERTIX PROCAM S.L.	83-84	100%	409	4.896,00	4.193,33
VERTIX PROCAM S.L.	89	100%	21.753	4.896,50	4.171,97
VERTIX PROCAM S.L.	94	100%	21.653B	6.472,30	6.472,30
VERTIX PROCAM S.L.	96	100%	21.655B	2.448,00	2.448,00
VERTIX PROCAM S.L.	97	100%	21.657B	5.500,80	6.455,00
REYAL URBIS S.L.	17.2	100%	32.417	41.221,00	41.545,00
REYAL URBIS S.L.	17.3	100% sostre	26.548	0,00	0,00
REYAL URBIS S.L.	23	100%	33.516	2.495,00	2.495,00
REYAL URBIS S.L.	50.1	100%	16.831	4.322,00	4.641,47
REYAL URBIS S.L.	50.2	100%	2.976	1.224,00	1.224,00
REYAL URBIS S.L.	50.3	100%	2.263	612,00	612,00
REYAL URBIS S.L.	60	100%	1.003	6.928,00	7.523,61
REYAL URBIS S.L.	66	100%	7.729	10.819,00	11.486,00
REYAL URBIS S.L.	72	100%	23.931	7.400,00	7.417,00
REYAL URBIS S.L.	77	100%	5.380	1.971,80	2.081,82
REYAL URBIS S.L.	79.3	25%	1.001	165,00	165,00
REYAL URBIS S.L.	82-85	100%	1.905	4.896,00	4.808,66
CRUZ PLANAS, JAVIER; CERDAN LOPEZ, Mª ROSA	73.2	100%	5.249	2.448,00	1.664,00
DESPAL S.A.	44.1	100%	3.542	15.039,00	15.039,00
DESPAL S.A.	44.2	100%	Seg. 5205	15.732,48	15.732,48
DESPAL S.A.	44.3	100%	Seg. 5406	21.428,97	21.428,97
DESPAL S.A.	44.4	100%	6.652	2.453,85	2.453,85
DESPAL S.A.	44.5	100%	4.448	196,55	196,55
DESPAL S.A.	44.6	100%	5.437	355,00	355,00
DESPAL S.A.	44.7	100%	5.392	8.776,15	8.876,15
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	91	100%	no consta	429,18	429,18
CERDANS RUFAS, PEDRO (usdefruit); CERDANS RUIZ, SILVIA I CRISTINA	46.3	100%	19.896	593,00	593,00
ENDESA. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.U.	101	100%	Seg. 2.064	2.207,02	2.207,02

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Ref. Registral	Superficie segons % titularitat m² Registre	Superficie segons % de titularitat m² Mesurats
FORCUSA PONENT S.L.	48	100%	1.251	37.880,00	34.287,00
FORNONS GARCIA, JOSE MARIA	28	100%	3.791	6.120,00	7.093,76
G.T.I.	9.1	100% sostre	31.033 (26.232)	0,00	0,00
G.T.I.	8 - 9.2	Cessió Conveni	22.670	0,00	0,00
G.T.I.	11	100% sostre	22.674	0,00	0,00
G.T.I.	12-13-17.1	100% sostre	26.487	0,00	0,00
G.T.I.	40	100%	25.620	1.820,00	1.792,74
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	27.1	100%	28.388	7.556,29	7.556,29
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	42	100%	33.682	44.397,26	46.519,16
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	43	100%	3.605	7.483,97	7.464,83
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	44.8	100%	20.943	2.830,00	4.623,85
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	46.2	100%	20.527	2.044,00	2.044,00
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	50.4	100%	7.564	1.224,00	934,13
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	50.5	100%	9.673	612,00	1.115,40
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	56.1	100%	11.892	6.897,33	7.298,55
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	56.2	100%	3.962	4.896,00	4.896,00
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	56.3	100%	18.357	1.216,04	1.216,04
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	57	100%	4.945	2.432,20	2.432,34
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	58.1	100%	3.998	1.966,38	2.653,43
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	58.2	100%	20.949	182,91	182,91
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	58.3	100%	18.197	143,75	143,75
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	65.1	100%	2.387	7.956,81	8.196,23
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	65.2	100%	1.048	380,81	380,81
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	74	100%	1.962	8.109,00	5.170,90
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	75	100%	1.852	7.344,00	7.203,29
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	76	100%	1.651	4.896,50	5.281,74
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	78	100%	5.358	1.985,00	1.985,00
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	79.1	100%	5.356	1.985,00	1.985,00
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	79.2	50%	15.244	6,60	6,60
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	79.3	75%	1.001	495,00	495,00
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	80	100%	5.357	1.985,00	1.985,00
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	81	100%	360	6.600,00	6.701,65
INFEMA, S.A.	88	100%	2.006	14.688,00	15.366,12
PROMOTORA DIORAMA S.L.	46.5-51	100%	26.698	145.660,00	126.762,69
INMOBILIARIA ROMITE S.A.	53-54-55	50%	7.506	23.454,12	24.766,61
KLAUSNAUS S.L.	61	100%	3.997	7.023,00	7.023,00
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	27.2	100%	8.521	3.808,08	3.915,63
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	47	100%	214	6.165,00	5.680,48
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	52	100%	1.639	9.793,00	11.550,87
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	59	100%	3.999	6.928,00	7.523,61
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	62	100%	4.462	6.120,00	6.697,29
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	70-71	100%	580	20.837,00	21.689,96
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	73.1	100%	5.248	2.448,00	1.664,00
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	86	100%	4.093	5.347,62	5.530,21
LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	68	100%	27	5.235,00	5.235,00
LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	95	100%	21.715	4.896,00	4.896,00
LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	98	100%	21.659B	3.960,00	3.960,00

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Ref. Registral	Superfície segons % titularitat m² Registre	Superfície segons % de titularitat m² Mesurats
MARTINEZ GUILLEN, SALVADOR	79.2	50%	15.244	6,60	6,60
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.3	24,17%	4.393 (i 938)		(inclòs a finca registral 4.393)
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.4	100%	2.792 (i 938) (resto)	8.652,00	8.484,97
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.4	93,29% sostre	34.902 (i 938) (Aprof. U. Sobre 1.140m2)	0,00	0,00
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.5	5,39%	21.558 (i 938)		(inclòs a finca registral 21.558)
MAS VILANOVA, S.A.	5.2-87	100%	5.488	25.708,56	22.143,00
MAS VILANOVA, S.A.	5.3	75,83%	4.393	17.749,81	11.898,21
MAS VILANOVA, S.A.	5.4	6,71% sostre	34.902 (Aprof. U. Sobre 1.140m2)	0,00	0,00
MAS VILANOVA, S.A.	5.5	94,61%	21.558	20.140,00	20.803,57
MAS VILANOVA, S.A.	5.6	100%	98	27.160,00	27.359,26
MAS VILANOVA, S.A.	6.1	100%	3.225	1.007,59	1.007,59
MAS VILANOVA, S.A.	6.2	100%	2.169	11.701,43	11.701,43
MAS VILANOVA, S.A.	6.3	100%	32	34.008,95	34.535,98
MAS VILANOVA, S.A.	6.4	100%	13.271	19.584,00	19.584,00
MAS VILANOVA, S.A.	6.5	100%	7.382	15.449,00	15.449,00
MAS VILANOVA, S.A.	7	100%	1.953	6.583,58	6.970,66
MAS VILANOVA, S.A.	22.1	100%	21.683	237,60	353,96
MAS VILANOVA, S.A.	29	100%	8.823	2.100,00	1.938,24
MAS VILANOVA, S.A.	46.1	100%	30.895	9.708,00	9.708,00
MAS VILANOVA, S.A.	99.1	100%	Seg. 22.001	17.664,44	17.664,44
MAS VILANOVA, S.A.	99.2	100%	Seg. 21.999	19.876,00	19.876,00
VIDAL CUCURNY, ANA	8 - 9.2	100% - Cessió conveni	22.670	26.233,39	26.275,06
A.D.I.F.	16	100%	no consta	1.221,00	1.221,00
PASTOR BASANTA, M. JOSEFA	30	100%	9.095	3.000,00	2.098,56
REY BARDASCO, CONSUELO	58.4	100%	9.262	987,40	998,65
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	44.9	100%	1.986	1.305,00	1.305,00
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	45	100%	1.638	119.865,67	141.914,28
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	63	100%	inmatriculada	14.047,16	14.047,16
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	64.3	100%	1.086	142,01	144,50
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	64.4	100%	1.087	142,01	144,50
SALGUÉ S.L.	15.1	100% sostre	27.619	0,00	0,00
SALGUÉ S.L.	15.2	100%	Seg. 9.891	575,54	575,54
SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA	26.1	100%	1.168	12.650,00	13.224,00
SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA	26.2	100%	3.146	1.050,00	1.050,00
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	93	100%	no consta	2.929,00	2.929,00
CUCURNY LLUNELL, ANA MARIA	22.2	100%	4.204	548,10	812,32
VIÑAS AMAT SALVADOR, CARMEN, EULALIA, MARIA	100	96,1706% - drets	seg. 231	38.480,74	38.480,74
VCP GESTIONS S.L.	46.4	100%	Seg. 30.895	297,00	297,00
Totals sòls compensables				1.808.483,36	1.808.716,91
Camins, escorrenties i espais lliures	102		No inscrits		56.712,09
Total àmbit PPU					1.865.429,00

3.3. RESUM DE PROPIETATS, SUPERFÍCIES APORTADES I PARTICIPACIÓ

Als efectes registrals oportuns, i sense perjudici dels altres llistats que consten en aquest Projecte de reparcel·lació, la taula de les pàgines següents detalla, per grups de propietat, la descripció de cada finca inicial, indicant:

- El propietari titular
- El número de la finca, d'acord amb la numeració que consta al Pla parcial
- El percentatge de titularitat
- La superfície mesurada segons percentatge de titularitat
- El dret inicial de cada propietari
- L'estimació de l'etapa en què farà efectius els seus drets

En relació a les diferències de cabuda entre les superfícies registral i d'amidament cal dir que, una vegada comprovat el cadastre per parcel·les globals que inclouen diverses finques registrals, les diferències de cabuda no són tan significatives com les que s'aprecien entre l'amidament de cada parcel·la aportada a la reparcel·lació i la seva corresponent finca registral.

Com ja s'ha fet esment, dins de l'àmbit només consta una finca de titularitat dubtosa o controvertida, qüestió que es fa constar tant en les finques aportades (document 4) com en les parcel·les resultants (document 5).

Tal com s'exposa a l'apartat 5.4 d'aquesta Memòria, les càrregues i drets de tercers que no s'extingeixin per l'execució del planejament per ser compatibles amb ell, afectaran la participació que s'adjudiqui al titular inicial sobre les parcel·les resultants, en base al principi de subrogació real.

D'acord amb el que estableix l'article 133.1 del Decret 305/2006, que desenvolupa l'article 120.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. No obstant, i com s'ha exposat a l'apartat 3.2 d'aquesta Memòria, hi ha sòls aportats on els drets d'aprofitament urbanístic corresponen a titulars anteriors, que han realitzat cessions anticipades o s'han reservat els corresponents drets en el moment de l'alienació de les finques. D'acord amb el que estableix l'article 146.a del Decret 305/2006, els drets inicials de cada propietari són els corresponents a la superfície real mesurada en el Projecte de reparcel·lació.

El coeficient inicial corresponent a la superfície aportada per cada finca és la quota que determinarà els drets d'aprofitament urbanístic o unitats de valor que corresponen adjudicar, sense perjudici que per les diferències d'adjudicació, per escreix o defecte dins el marge del 15%, s'assigni un nou coeficient que serà el que s'haurà d'aplicar en el Compte de Liquidació Provisional.

RESUM DE PROPIETATS, SUPERFÍCIES APORTADES I PARTICIPACIÓ

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Superficie segons % de titularitat m² Mesurats	Coeficient inicial %	Estimació d'etapa
AJUNTAMENT DE GAVA	1	100%	10.122,37	0,8421	1
AJUNTAMENT DE GAVA	1	100% sostre	0,00	(inclòs a l'anterior)	1
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 1 / 2-3	100% sòl	5.295,00	0-Ajt/Vertix	1
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 2-3	100% sòl	7.542,49	0-Vertix	1
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 2-3	100% sòl	3.402,00	0-Vertix	1
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 5.7 i 5.4	100% sòl	4.596,00	0-Vertix/Martinez/MV	1
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 5.9.3 i 5.4	100% sòl	1.697,00	0-Vertix/Martinez/MV	1
AJUNTAMENT DE GAVA	9.1	100% sòl	12.601,16	0-GTI	1
AJUNTAMENT DE GAVA	11	100% sòl	52.320,54	0-GTI	1
AJUNTAMENT DE GAVA	12-13-17.1	100% sòl	18.972,36	0-GTI	1
AJUNTAMENT DE GAVA	17.3	100% sòl	25.929,00	0-Reyal	1
AJUNTAMENT DE GAVA	14.1	100%	125,34	0,0069	1
AJUNTAMENT DE GAVA	14.2	100%	503,12	0,0278	1
AJUNTAMENT DE GAVA	14.3	100%	375,08	0,0207	1
AJUNTAMENT DE GAVA	15.1	100% sòl	1.684,18	0-Salgue	1
AJUNTAMENT DE GAVA	25.2	100%	12.362,00	0,6835	1
APROSA-PROCAM S.L.	19	100%	11.279,41	0,6236	1
APROSA-PROCAM S.L.	20.1	53%	15.752,42	0,8709	1
APROSA-PROCAM S.L.	20.2	53%	326,48	0,0181	1
APROSA-PROCAM S.L.	20.3	53%	901,00	0,0498	1
APROSA-PROCAM S.L.	22.3	53%	1.791,29	0,0990	1
APROSA-PROCAM S.L.	34	100%	13.465,38	0,7445	1
APROSA-PROCAM S.L.	35-37	100%	2.545,91	0,1408	1
APROSA-PROCAM S.L.	36-38	100%	3.139,71	0,1736	1
APROSA-PROCAM S.L.	100	3,8294% + drets	1.532,26	1,1061	1 cessió indivís
APROSA-PROCAM S.L.	21	100%	1.750,81	0,0968	1
BARRI GIL, SALVADOR	64.1	100%	15.714,12	0,8688	2
BARRI GIL, SALVADOR	64.2	100%	7.240,90	0,4003	2
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	90	100%	770,02	0,0426	2
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	92	100%	1.010,71	0,0559	2
CAMPANY SADURNI, JOSE / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	4	10,10%	(inclòs a finca registral 99)	0,0710	1
CAMPANY SADURNI, JOSE	4	89,90%	12.716,53	0,6321	1
CAMPANY SADURNI, JOSE	67	100%	6.120,63	0,3384	1
CAMPS GUIU, MIGUEL, Mª TERESA I ROMAN	53-54-55	50%	24.766,61	1,3693	2
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	20.1	47%	13.969,12	0,7723	1
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	20.2	47%	289,52	0,0160	1
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	20.3	47%	799,00	0,0442	1
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	22.3	47%	1.588,51	0,0878	1
VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.7	36,64% sostre	0,00	0,0620	1
VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.9.3	27,32% sostre	0,00	0,0316	1

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Superfície segons % de titularitat m² Mesurats	Coeficient inicial %	Estimació d'etapa
VERTIX PROCAM S.L.	2-3	100%	67.787,83	4,3632	1
VERTIX PROCAM S.L.	2-3	100% sostre	0,00	(inclòs a l'anterior)	1
VERTIX PROCAM S.L.	2-3	100% sostre	0,00	(inclòs a l'anterior)	1
VERTIX PROCAM S.L.	5.1	100%	9.339,21	0,5163	1-2
VERTIX PROCAM S.L.	5.7	100%	4.372,65	0,2418	1
VERTIX PROCAM S.L.	5.7	63,36% sostre	0,00	0,1072	1
VERTIX PROCAM S.L.	5.8	100%	11.353,72	0,6277	2
VERTIX PROCAM S.L.	5.9	100%	83.505,11	4,6168	2
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.1	100%	32.674,59	1,8065	2
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.2	100%	6.586,38	0,3641	2
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.3	100%	2.990,30	0,1653	1
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.3	72,68% sostre	0,00	0,0840	1
VERTIX PROCAM S.L.	10	100%	10.545,62	0,5830	1
VERTIX PROCAM S.L.	18	100%	96.052,00	5,3105	1
VERTIX PROCAM S.L.	24	100%	2.403,97	0,1329	1
VERTIX PROCAM S.L.	25.1	100%	8.048,00	0,4450	1
VERTIX PROCAM S.L.	31	100%	13.891,00	0,7680	1
VERTIX PROCAM S.L.	32	100%	23.043,00	1,2740	1
VERTIX PROCAM S.L.	33	100%	9.199,00	0,5086	1
VERTIX PROCAM S.L.	39	100%	12.382,18	0,6846	1
VERTIX PROCAM S.L.	41	100%	11.036,91	0,6102	1
VERTIX PROCAM S.L.	49	100%	7.869,00	0,4351	2
VERTIX PROCAM S.L.	69	100%	25.014,00	1,3830	2
VERTIX PROCAM S.L.	83-84	100%	4.193,33	0,2318	2
VERTIX PROCAM S.L.	89	100%	4.171,97	0,2307	2
VERTIX PROCAM S.L.	94	100%	6.472,30	0,3578	2
VERTIX PROCAM S.L.	96	100%	2.448,00	0,1353	2
VERTIX PROCAM S.L.	97	100%	6.455,00	0,3569	2
REYAL URBIS S.L.	17.2	100%	41.545,00	2,2969	1
REYAL URBIS S.L.	17.3	100% sostre	0,00	1,4336	1
REYAL URBIS S.L.	23	100%	2.495,00	0,1379	1
REYAL URBIS S.L.	50.1	100%	4.641,47	0,2566	50% 1 i 50% 2
REYAL URBIS S.L.	50.2	100%	1.224,00	0,0677	50% 1 i 50% 2
REYAL URBIS S.L.	50.3	100%	612,00	0,0338	50% 1 i 50% 2
REYAL URBIS S.L.	60	100%	7.523,61	0,4160	50% 1 i 50% 2
REYAL URBIS S.L.	66	100%	11.486,00	0,6350	1
REYAL URBIS S.L.	72	100%	7.417,00	0,4101	1
REYAL URBIS S.L.	77	100%	2.081,82	0,1151	1
REYAL URBIS S.L.	79.3	25%	165,00	0,0091	1
REYAL URBIS S.L.	82-85	100%	4.808,66	0,2659	1
CRUZ PLANAS, JAVIER; CERDAN LOPEZ, Mª ROSA	73.2	100%	1.664,00	0,0920	2
DESPAL S.A.	44.1	100%	15.039,00	0,8315	1
DESPAL S.A.	44.2	100%	15.732,48	0,8698	1
DESPAL S.A.	44.3	100%	21.428,97	1,1848	1
DESPAL S.A.	44.4	100%	2.453,85	0,1357	1
DESPAL S.A.	44.5	100%	196,55	0,0109	1
DESPAL S.A.	44.6	100%	355,00	0,0196	1
DESPAL S.A.	44.7	100%	8.876,15	0,4907	1
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	91	100%	429,18	0,0237	2
CERDANS RUFAS, PEDRO (usdefruit); CERDANS RUIZ, SILVIA I CRISTINA	46.3	100%	593,00	0,0328	2
ENDESA. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.U.	101	100%	2.207,02	0,1220	2

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Superfície segons % de titularitat m² Mesurats	Coeficient inicial %	Estimació d'etapa
FORCUSA PONENT S.L.	48	100%	34.287,00	1,8957	1
FORNONS GARCIA, JOSE MARIA	28	100%	7.093,76	0,3922	1
G.T.I.	9.1	100% sostre	0,00	0,6967	1
G.T.I.	8 - 9.2	Cessió Conveni	0,00	0,3524	1
G.T.I.	11	100% sostre	0,00	2,8927	1
G.T.I.	12-13-17.1	100% sostre	0,00	1,0489	1
G.T.I.	40	100%	1.792,74	0,0991	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	27.1	100%	7.556,29	0,4178	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	42	100%	46.519,16	2,5719	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	43	100%	7.464,83	0,4127	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	44.8	100%	4.623,85	0,2556	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	46.2	100%	2.044,00	0,1130	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	50.4	100%	934,13	0,0516	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	50.5	100%	1.115,40	0,0617	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	56.1	100%	7.298,55	0,4035	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	56.2	100%	4.896,00	0,2707	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	56.3	100%	1.216,04	0,0672	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	57	100%	2.432,34	0,1345	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	58.1	100%	2.653,43	0,1467	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	58.2	100%	182,91	0,0101	2
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	58.3	100%	143,75	0,0079	2
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	65.1	100%	8.196,23	0,4532	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	65.2	100%	380,81	0,0211	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	74	100%	5.170,90	0,2859	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	75	100%	7.203,29	0,3983	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	76	100%	5.281,74	0,2920	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	78	100%	1.985,00	0,1097	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	79.1	100%	1.985,00	0,1097	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	79.2	50%	6,60	0,0004	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	79.3	75%	495,00	0,0274	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	80	100%	1.985,00	0,1097	1
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	81	100%	6.701,65	0,3705	1
INFEMA, S.A.	88	100%	15.366,12	0,8496	50% 1 i 50% 2
PROMOTORA DIORAMA S.L.	46.5-51	100%	126.762,69	7,0088	2
INMOBILIARIA ROMITE S.A.	53-54-55	50%	24.766,61	1,3693	2
KLAUSNAUS S.L.	61	100%	7.023,00	0,3883	2
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	27.2	100%	3.915,63	0,2165	50% 1 i 50% 2
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	47	100%	5.680,48	0,3141	50% 1 i 50% 2
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	52	100%	11.550,87	0,6386	50% 1 i 50% 2
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	59	100%	7.523,61	0,4160	50% 1 i 50% 2
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	62	100%	6.697,29	0,3703	50% 1 i 50% 2
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	70-71	100%	21.689,96	1,1992	50% 1 i 50% 2
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	73.1	100%	1.664,00	0,0920	50% 1 i 50% 2
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	86	100%	5.530,21	0,3058	50% 1 i 50% 2
LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	68	100%	5.235,00	0,2894	1
LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	95	100%	4.896,00	0,2707	1
LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	98	100%	3.960,00	0,2189	1

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Superfície segons % de titularitat m² Mesurats	Coeficient inicial %	Estimació d'etapa
MARTINEZ GUILLEN, SALVADOR	79.2	50%	6,60	0,0004	1
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.3	24,17%	(inclòs a finca registral 4.393)	0,1590	1
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.4	100%	8.484,97	0,4691	1
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.4	93,29% sostre	0,00	0,0589	1
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.5	5,39%	(inclòs a finca registral 21.558)	0,0620	1
MAS VILANOVA, S.A.	5.2-87	100%	22.143,00	1,2242	2
MAS VILANOVA, S.A.	5.3	75,83%	11.898,21	0,4988	1
MAS VILANOVA, S.A.	5.4	6,71% sostre	0,00	0,0042	1
MAS VILANOVA, S.A.	5.5	94,61%	20.803,57	1,0882	1
MAS VILANOVA, S.A.	5.6	100%	27.359,26	1,5126	1
MAS VILANOVA, S.A.	6.1	100%	1.007,59	0,0557	1
MAS VILANOVA, S.A.	6.2	100%	11.701,43	0,6469	1
MAS VILANOVA, S.A.	6.3	100%	34.535,98	1,9094	1
MAS VILANOVA, S.A.	6.4	100%	19.584,00	1,0828	1
MAS VILANOVA, S.A.	6.5	100%	15.449,00	0,8541	1
MAS VILANOVA, S.A.	7	100%	6.970,66	0,3854	1
MAS VILANOVA, S.A.	22.1	100%	353,96	0,0196	1
MAS VILANOVA, S.A.	29	100%	1.938,24	0,1072	1
MAS VILANOVA, S.A.	46.1	100%	9.708,00	0,5367	2
MAS VILANOVA, S.A.	99.1	100%	17.664,44	0,9766	1
MAS VILANOVA, S.A.	99.2	100%	19.876,00	1,0989	2
VIDAL CUCURNY, ANA	8 - 9.2	100% - Cessió conveni	26.275,06	1,1003	1
A.D.I.F.	16	100%	1.221,00	0,0675	1
PASTOR BASANTA, M. JOSEFA	30	100%	2.098,56	0,1160	1
REY BARDASCO, CONSUELO	58.4	100%	998,65	0,0552	2
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	44.9	100%	1.305,00	0,0722	1 i 2
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	45	100%	141.914,28	7,8461	1 i 2
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	63	100%	14.047,16	0,7766	1 i 2
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	64.3	100%	144,50	0,0080	1 i 2
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	64.4	100%	144,50	0,0080	1 i 2
SALGUÉ S.L.	15.1	100% sostre	0,00	0,0931	1
SALGUÉ S.L.	15.2	100%	575,54	0,0318	1
SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA	26.1	100%	13.224,00	0,7311	1
SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA	26.2	100%	1.050,00	0,0581	1
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	93	100%	2.929,00	0,1619	2
CUCURNY LLUNELL, ANA MARIA	22.2	100%	812,32	0,0449	1
VIÑAS AMAT SALVADOR, CARMEN, EULALIA, MARIA	100	96,1706% - drets	38.480,74	1,1061	2 cessió indivís
VCP GESTIONS S.L.	46.4	100%	297,00	0,0164	2
Totals sòls compensables			1.808.716,91		
Camins, escorrenties i espais lliures	102		56.712,09		
Total àmbit PPU			1.865.429,00		

4. CRITERIS DE REPARCEL·LACIÓ ADOPTATS

4.1. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES: EL DRET INICIAL

D'acord amb l'article 144.c del Reglament de la Llei d'urbanisme, el present Projecte de reparcel·lació considera innecessari aplicar coeficients de ponderació per valorar les finques aportades. En efecte, l'àmbit no té terrenys externs vinculats al Polígon d'actuació destinats a sistemes amb una altra classificació de sòl, i es tracta d'un polígon continu. Per aplicació de l'article 133 del Decret 305/2006, no es fixen coeficients de ponderació derivats de la localització relativa de les finques aportades, atès que el seu valor consisteix, precisament, en formar part d'un àmbit d'equidistribució dels aprofitaments urbanístics resultants del desenvolupament del Pla parcial. El criteri de valoració de les finques aportades ha estat la seva proporció o percentatge respecte la superfície total l'àmbit. Aquest percentatge, obtingut sobre l'amidament topogràfic de cada finca aportada, d'acord amb el que ja s'ha exposat a l'apartat 3.1 d'aquesta Memòria, estableix el dret inicial de cada propietari. Aquest dret, però, no inclou aquelles indemnitzacions que d'acord amb la normativa aplicable s'han de valorar de manera independent al sòl.

Tanmateix, s'ha pogut constatar que en les transaccions immobiliàries realitzades la valoració del sòl del sector no ha tingut com element determinant del preu la seva situació dins de l'àmbit, sinó que les variacions de preus obeeixen als diferents moments en què avancen els tràmits urbanístics. Així, el mercat immobiliari ha establert també el criteri d'unificació de valors de les finques aportades.

Allà on calgui justificar el valor de les finques aportades, s'aplicarà la valoració que a tal efecte consta justificada a l'apartat 6.5 d'aquesta Memòria on es determina, entre d'altres qüestions, el valor de la diferència d'adjudicacions de sostre.

S'adjudicaran a Gavanenca de Terrenys i Immobles S.A., directament, 37.000 m² de sostre adreçats a la construcció d'habitatges de protecció pública provenen de La Sentiu 2, en virtut de les determinacions del Pla parcial i de la modificació puntual prèvia del Pla General metropolità. Per tant, el dret inicial corresponent a les finques aportades ho serà en relació al sostre restant del Pla parcial, un cop deduïts aquests 37.000 m² a què ens hem referit.

En el cas de les finques de les quals se'n desconeixi el titular, el dret d'aprofitament corresponent s'adjudicarà a l'Administració actuant a títol fiduciari (Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A.), d'acord amb el que disposa l'article 146.c en relació al article 132.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

En el cas de les finques en les quals la titularitat sigui indivisa i els titulars no tinguin relació de parentiu o de grup d'empreses, el dret inicial ha estat calculat a partir de l'indivís. En els altres casos, el dret inicial s'ha distribuït en la mateixa proporció indivisa que la corresponent a la titularitat de finca aportada, segons consta inscrit al Registre de la Propietat. (A l'apartat 3.1 d'aquesta Memòria es justifica la situació d'indivís de la finca registral 231).

4.2. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS: UNITATS DE VALOR

El procediment per determinar l'aprofitament urbanístic

Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques, d'acord amb l'article 40.2 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb l'article 36 del DL 1/2005, l'aprofitament urbanístic és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que el Pla parcial del sector Pla de Ponent assigna al sòl, i també la densitat de l'ús residencial. Per determinar l'aprofitament urbanístic no s'han de tenir en compte l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.

En conseqüència, determinarem l'aprofitament urbanístic del Pla parcial del sector Pla de Ponent prenent els paràmetres abans indicats i corresponents a les diverses zones del sector. El procediment per ponderar l'aprofitament urbanístic ve determinat a l'article 37 del DL 1/2005:

- Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
- Els valors homogeneïtzats a que es refereix l'apartat anterior han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

L'anterior ponderació té una definició més precisa a l'article 36.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme: s'establiran coeficients d'homogeneïtzació que, de manera justificada, expressin les diferències de valor de l'ús i de la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos i les intensitats de la resta. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat.

Una vegada descrit el marc legal per determinar l'aprofitament urbanístic del sector, analitzarem les zones, els valors i els coeficients d'homogeneïtzació.

Les zones del Pla de Ponent

Com ja hem exposat en l'apartat 2 d'aquesta Memòria, el Pla parcial del sector Pla de Ponent defineix diverses claus urbanístiques de zona corresponents a sòls amb aprofitament privat:

- Quatre claus de zona destinades predominantment a ús d'habitatge:
 - A. Habitatge plurifamiliar, intensitat I
 - B. Habitatge plurifamiliar, intensitat II
 - C. Habitatge plurifamiliar, intensitat III
 - D. Habitatge unifamiliar
- Una clau de zona destinada a ús residencial hotel·ler:
 - Rh. Residencial hotel·ler
- Una clau de zona destinada a verd privat protegit:
 - Vp. Verd privat protegit
- Dos claus de sistemes d'equipament privat i de serveis tècnics privats:
 - Ep. Equipament privat
 - Sp. Serveis tècnics privats

La zona de clau A abasta tota la franja de parcel·les situades a primera i segona línia de la carretera C-245 que s'agrupen en dos entorns identificats com a barri de Ca n'Horta i barri dels Canyars Sud. L'ordenació de les illes es configura amb edificis en forma d'"U", composta de dues dobles barres d'edificació paral·leles entre sí i perpendiculars a la carretera, amb una alçada de PB+5 i pati longitudinal comunitari. La "U" es completa amb una barra d'edificació que confronta amb la carretera, composta per un bloc longitudinal de PB+5 i una torre de PB+8. Aquesta darrera barra d'edificació paral·lela a la carretera disposa de la possibilitat de formació d'un altell en PB, no computable a efectes d'edificabilitat, separat 3 m de la façana principal i exclusivament vinculat als locals de PB. Les edificacions que donen a la carretera C-245 tindran, en PB, un porxo de 3 m d'amplada en aquest front. Aquesta zona configura el model urbà de màxima edificabilitat i màxima densitat d'habitatges del Pla. Des del punt de vista de la centralitat, les illes amb façana a la carretera C-245 són un aparador, qualitat que no tenen la resta d'illes. En conjunt, aquesta zona és de màxima centralitat i màxima accessibilitat amb transport públic ferroviari. Aquests atributs justifiquen destinar les plantes baixes de les illes amb clau A a l'ús comercial, configurant l'entorn amb més serveis de ciutat.

El cos en planta baixa de la parcel·la A1.2 s'erigeix com a singular respecte la resta de sostre d'aquesta clau dedicat a l'ús comercial, ja que es configura com un gran sòcol en planta baixa sense plantes pis a sobre i, per tant, té un sobrecost per l'elevada repercussió de façanes i cobertes. A més a més, haurà de construir un aparcament d'ús exclusiu per als seus clients ja que no disposa de

reserves d'aparcament en superfície. Tenint en compte aquestes particularitats, el Projecte de reparcel·lació tracta de manera diferenciada el sostre d'ús comercial en planta baixa d'aquesta parcel·la A1.2.

La zona de clau B està situada en una segona línia respecte de la carretera C-245, al llarg d'un futur eix viari que connectarà l'esmentada carretera amb la rotonda ubicada a la confluència entre la carretera de La Sentiu i l'avinguda Joan Carles I. Es tracta del nou barri de Can Ribas. Les parcel·les s'ordenen generant blocs aïllats alineats a carrer, amb una alçada de PB+5 i PB+4 configurant patis comunitaris segons la forma de les illes. Les plantes baixes es destinen principalment a l'ús comercial i de serveis privats al públic. Aquesta zona té una posició menys central que la zona de clau A, així com també una menor edificabilitat i densitat.

La zona de clau C és la més distant de la carretera C-245 i ocupa les zones més planeres en direcció a la carretera de La Sentiu. Configura el barri dels Canyars Nord, amb una ordenació d'edificació alineada a vial amb una alçada de PB+4 i PB+3, patis comunitaris destinats a prestar serveis a la comunitat -zona enjardinada, piscina, parc infantil, etc-, i usos en planta baixa que, segons la categoria de vial, admeten usos comercials, de serveis o habitatge. El barri dels Canyars Nord es configura com la zona menys densa, menys urbana i més de transició amb l'entorn natural que l'envolta.

La zona de clau D té un pes molt menor que les anteriors zones. Es situa en una àrea entre el nou barri de Can Ribas i la carretera C-245 i es correspon a habitatges unifamiliars en filera. És la zona amb menys superfície tant de sòl com de sostre.

La zona de clau Rh es situa en dues parcel·les: l'una ubicada al turó de Caçagats, i l'altra en una de les parcel·les amb façana a la carretera C-245. En ambdós casos, la clau determina l'ús hotel·ler, no admetent-se apart-hotels, motels ni apartaments turístics.

La zona de clau Vp es situa també en dues parcel·les, que corresponen a les masies de Rosés i de Can Ribas. Aquesta clau reconeix a aquestes parcel·les un sostre addicional destinat a l'ús habitatge i tipologia unifamiliar. Malgrat que físicament el sostre derivat de la clau Vp és homogeni al de la clau D, el Pla parcial estableix un coeficient de 0,25 per al poc sostre de la clau Vp.

Les claus dels sistemes urbanístics privats Ep i Sp es refereixen a dues peces de sòl de 140 m² i 565 m² respectivament. El planejament vigent no assigna sostre edificable a cap d'elles, però els reconeix com a sistemes generals privats que faciliten el desenvolupament de serveis -el subministrament d'aigua i el trànsit a l'interior d'una zona destinada a benzineria-. Tot i no tenir assignat sostre, el rendiment privat els fa susceptibles de generar aprofitament urbanístic, encara que sigui marginal en relació a la resta de claus de zona.

Les quatre zones destinades a habitatge sumen una superfície total de sòl de 221.206 m², i el sostre total edificable és de 488.711 m². La resta de zones amb aprofitament urbanístic representen en conjunt 54.025 m² de sòl i 14.400 m² de sostre.

El valor residual de cada zona i de cada ús

D'acord amb el que determina l'article 26 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, en el marc dels instruments d'equidistribució de beneficis i càrregues, caldrà valorar el sòl conforme al mètode residual estàtic i el marc normatiu que el desenvolupa és l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març.

El procediment de càlcul del valor del sòl utilitzant el mètode residual estàtic es fonamenta en la següent metodologia:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

on

F	=	Valor del terreny o immoble
VM	=	Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat
b	=	Marge o benefici net del promotor en tant per u
C _i	=	Cadascuna de les despeses necessàries considerades

D'acord amb aquesta metodologia, el concepte sòl incorpora tant el bé com el cost de transformació urbanística del sòl. L'anterior metodologia té forçosament una excepció en els habitatges amb protecció pública. Efectivament, aquests habitatges i la seva promoció estan subjectes a uns estrictes paràmetres de superfícies i preus que comporta que el valor de repercussió del sòl no sigui el de mercat. Les legislacions en matèria d'habitatges amb protecció oficial han establert com a referència de valor de repercussió la del 15% del Mòdul d'HPO. En el present projecte entenem que és admissible una repercussió del 20% del Mòdul.

Així doncs, per tal d'establir el valor de repercussió €/m² del sòl per la resta d'usos previstos en el sector Pla de Ponent calculem totes les variables exposades.

Càlcul del Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat - (VM)

Pel que fa a valors en venda dels habitatges acollits a algun règim de protecció pública, s'està als preus determinats per la legislació vigent. Donat que el mercat lliure referència els preus al metre quadrat de sostre construït i que la legislació sobre HPO referència els preus el metre quadrat de sostre útil, s'ha pres com a factor de conversió de l'útil al construït un coeficient igual a 0,85. Així doncs, els valors en venda del quadre adjunt expressen €/m² sostre construït:

Tipologia	Valor en venda (€/m ² sostre)
Habitatge de Protecció Oficial en règim especial (1.630,72 X 0,85)	1.386,11
Habitatge de Protecció Oficial en règim general (1.863,68 X 0,85)	1.584,13
Habitatge de Preu concertat (2.293,20 X 0,85)	1.949,22
Habitatge lliure	
A Habitatge plurifamiliar, intensitat I	
Edificis amb façana a carretera C-245	2.650,00
Resta edificis	2.425,00
B Habitatge plurifamiliar, intensitat II	2.700,00
C Habitatge plurifamiliar, intensitat III	2.877,00
D Habitatge unifamiliar	3.250,00
Local comercial	
Edificis amb façana a carretera C-245	1.690,00
Comercial en planta baixa parcel·la A1.2	1.500,00
Resta edificis intensitat I	1.500,00
Edificis intensitat II i III	1.425,00
Zona destinada a residencial hotel·ler	2.383,00

Càlcul del Marge o benefici net del promotor en tant per u - (b)

A l'hora d'establir el benefici net del promotor dels diferents usos del Pla de Ponent tenim en compte la *Disposició transitoria única de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo* on es fixen els marges mínims del promotor segons els següents usos previstos (veure taula següent).

El marge previst per als habitatges de primera residència no pot ser inferior al 18% i, en conseqüència, la ratio a aplicar en el mètode residual estàtic serà major o igual a 0,82 ([1-18%] = 0,82). En el cas dels locals comercials el marge previst no pot ser inferior al 24% i, en conseqüència, la ratio a aplicar en el mètode residual estàtic serà major o igual a 0,76 ([1-24%] = 0,76). Per als usos hotelers el marge previst no pot ser inferior al 22% i, en conseqüència, la ratio a aplicar en el mètode residual estàtic serà major o igual a 0,78 ([1-22%] = 0,78).

La taula de la pàgina següent recull aquestes dades.

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renda de Societats
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo

Tipus immoble	b	(1-b)
Habitatges 1 ^a residència	18%	0,82
Habitatges 2 ^a residència	24%	0,76
Edificis oficines	21%	0,79
Edificis comercials	24%	0,76
Edificis industrials	27%	0,73
Places aparcaments	20%	0,80
Hotels	22%	0,78
Residències estudiants i 3 ^a edat	24%	0,76
Altres	24%	0,76

Càlcul de cadascuna de les despeses necessàries considerades – (C_i)

En aplicació del mètode de referència, es parteix dels costos d'execució material corresponents a les diferents tipologies d'edificació que trobem en el sector, incrementats amb l'escandall de costos addicionals als d'execució material. El contrast entre els costos totals i els valors en venda determina el diferencial amb què remunerar el benefici del promotor i el valor residual correspondrà assignar-lo al sòl.

Un element important a l'hora d'admetre el 20% del Mòdul de repercussió del sòl en HPO, així com d'operar amb costos continguts de construcció de les edificacions, és l'adequada dimensió de les parcel·les i de les edificacions, que faciliten economies d'escala en els processos de construcció.

És així com s'han d'entendre els següents costos d'execució material:

Tipologia	PEM (€/m ² sostre)
Habitatge de Protecció Oficial en règim especial	550,00
Habitatge de Protecció Oficial en règim general	615,20
Habitatge de Preu concertat	615,20
Habitatge lliure	
A Habitatge plurifamiliar, intensitat I	655,20
B Habitatge plurifamiliar, intensitat II	786,24
C Habitatge plurifamiliar, intensitat III	786,24
D Habitatge unifamiliar	898,56
Local comercial	312,00
Comercial planta baixa parcel·la A1.2	350,00
Zona destinada a residencial hotel·ler	858,00

Pel que fa als sòls amb clau Vp (Verd privat), als que el Pla Parcial assigna un índex d'edificabilitat de 0,25 m²st/m²s, en tractar-se d'una tipologia equiparable a la de l'habitatge unifamiliar, s'aplicarà automàticament com a valoració el 25% d'aquesta darrera.

Pel que fa als sòls amb clau Ep (Equipament privat) i Sp (Serveis tècnics privats), el Pla Parcial no els assigna sostre, però sí rendiment econòmic per les utilitats de l'ús d'aquests dos espais.

Per tant, la metodologia de costos tal i com s'ha descrit fins aquí no pot ser aplicada en les dues parcel·les amb clau Ep i Sp.

Sobre el valor PEM, l'activitat edificatòria ha de suportar costos addicionals quin escandall i quantia s'expressa en els termes següents:

Concepte	Costos addicionals (€/m ² sostre)
1 Despeses generals	13% del PEM
2 Benefici industrial de la construcció	6% del PEM
3 Control de qualitat, escomeses, seguretat i salut	2,15% del PEM
4 Drets de visat i honoraris d'arquitecte i arquitecte tècnic	6% del PEM
5 Llicència + Impost sobre la construcció i obres (Habitatge lliure)	4% del PEM
6 Llicència + Impost sobre la construcció i obres (Habitatge de Protecció Oficial)	3% del PEM
7 Declaració Obra Nova i Divisió Propietat Horitzontal	0,5% del PEM
8 Impost Activitats Econòmiques	8,50 €/m ² construït
9 Impost Béns Immobles (90% de bonificació en tipologia Habitatge de Protecció oficial)	0,9% del PEM
10 Notaria i Registre	0,04% del PEM
11 Despeses de comercialització (Habitatge de Protecció Oficial despeses de comercialització són zero)	3% del pvp
12 Despeses d'administració del promotor Assegurança decennal	3% del PEM 0,96% del (PEM+1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)

Càlcul del valor del terreny o immoble – (F)

D'acord amb l'Ordre ECO/805/2003, per a l'obtenció del valor residual del sòl, prèviament, cal restar del preu de venda del m² de sostre construït el marge de guany que la pròpia normativa determina per a cada ús. Aplicada la deducció, es pot ja calcular el valor residual del sòl que és igual a la diferència entre els valors en venda –deduït el benefici de la promoció- i el PEM augmentat amb els components de l'escandall de costos diferents dels d'obra (sense IVA).

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

Tipologia	VM (€/m ² sostre)	(1-b)	$\sum C_i$ (€/m ² sostre)	F (€/m ² sostre)
	Valor de l'immoble	Benefici net promotor	Despeses totals	Valor residual sòl
Habitatge de Protecció Oficial en règim especial (Valor F = 1.386,11 x 20%)	1.386,11	-	751,05	277,22
Habitatge de Protecció Oficial en règim general (Valor F = 1.584,13 x 20%)	1.584,13	-	839,26	316,83
Habitatge de Preu concertat (Valor F = 1.949,22 x 20%)	1.949,22	-	839,26	389,84
Habitatge lliure				
A Habitatge plurifamiliar, intensitat I				
Edificis façana carretera C-245	2.650,00	0,82	984,77	1.188,23
Resta edificis	2.425,00	0,82	978,02	1.010,48
B Habitatge plurifamiliar, intensitat II	2.700,00	0,82	1.165,61	1.048,39
C Habitatge plurifamiliar, intensitat III	2.877,00	0,82	1.170,92	1.188,22
D Habitatge unifamiliar	3.250,00	0,82	1.335,83	1.329,17
Local comercial				
Edificis amb façana a carretera C-245	1.690,00	0,76	486,28	798,12
Comercial planta baixa parcel·la A1.2	1.500,00	0,76	533,59	606,41
Resta edificis intensitat I	1.500,00	0,76	480,58	659,42
Edificis intensitat II i III	1.425,00	0,76	478,33	604,67
Zona destinada a residencial hotel·ler	2.383,00	0,78	1.254,31	604,43

Com ja hem dit abans, pel que fa als sòls amb clau Vp (Verd privat), als que el Pla Parcial assigna un índex d'edificabilitat de 0,25 m²st/m²s, en tractar-se de tipologia equiparable a la d'habitatge unifamiliar, s'aplica automàticament com a valoració el 25% d'aquesta darrera, donant un valor de 332,24 €/m² st.

Pel que fa als sòls amb clau Ep (Equipament privat) i Sp (Serveis tècnics privats), el Pla Parcial estima el rendiment econòmic per les utilitats de l'ús per m² de sòl d'aquests dos espais en un 10% del màxim valor residual del sòl (1.329,17 €). Per tant s'aplica a les claus Ep i Sp un valor residual de 132,91 €/m² de sòl.

Els coeficients d'homogeneització

D'acord amb l'article 36.2 del Decret 305/2006, pel que fa al preu unitari del sostre adreçat a habitatge, el coeficient 1 ha de correspondre al valor superior, que és el de la zona amb clau D, amb un valor de 1.329,17 €/m² de sostre. A partir d'aquest es determina el coeficient 0,89 corresponent a la zona amb clau C i a la edificabilitat de les parcel·les en zona amb clau A amb façana directa sobre la carretera C-245. La zona amb clau B tindrà el coeficient 0,79, i la zona amb clau A de segona línia tindrà el coeficient 0,76.

El sostre comercial central i amb façana directa sobre la carretera C-245 té un valor de 798,12 €, equivalent al coeficient 0,60. El sostre comercial amb façana directa a la carretera C-245 de la parcel·la A1.2 té un valor de 606,41 €, equivalent al coeficient 0,45. El sostre comercial central en zona amb clau A de segona línia té un valor de 659,42 €, equivalent al coeficient 0,50. El sostre comercial en les zones amb claus B i C té un valor de 604,67 €/m², equivalent al coeficient 0,45.

Resten dues peces de sòl amb claus Ep i Sp, de superfície 140 m² i 565 m² respectivament, sense edificabilitat però amb potencial rendiment econòmic a les que es proposa un coeficient d'aprofitament urbanístic marginal del 0,1.

Per últim, es recull el coeficient 0,25 per al sostre corresponent a la clau Vp d'acord amb allò previst en el Pla Parcial del sector Pla de Ponent.

De conformitat amb les claus i els valors exposats, els coeficients d'homogeneització de les diferents claus urbanístiques son els que figuren en el quadre adjunt:

CLAU	Comercial	Habitatge lliure	HPORG ¹	HPORE ²	HPC ³	Altres usos
Façana C-245	0,60	0,89		0,21	0,29	
Resta Clau A	0,50	0,76	0,24	0,21	0,29	
Parcel·la A1.2	0,45	0,76				
B	0,45	0,79	0,24	0,21	0,29	
C	0,45	0,89	0,24	0,21	0,29	
D		1,00				
Vp		0,25				
Rh						0,45
Ep						0,10
Sp						0,10

¹ Habitatge Protecció Oficial Règim General

² Habitatge Protecció Oficial Règim Especial

³ Habitatge Preu Concertat

En la pàgina següent s'adjunta un quadre resum dels criteris de valoració i del procediment per a determinar l'aprofitament urbanístic del sector Pla de Ponent.

Quadre resum dels criteris de valoració i del procediment per a determinar l'aprofitament urbanístic del sector Pla de Ponent

F = VM x (1 - b) - ∑ C _i																	
F = VM x (1 - b) - ∑ C _i																	
		Tipologia	HPORE ¹	HPORG ²	HPC	HRLL	HRLL	HRLL	HRLL	HRLL	CCIAL	CCIAL	CCIAL	CCIAL	CCIAL	HOTELER	VERD PRIVAT
		Clau urbanística	-	-	-	A - C245	A	B	C	D	A - C245	A.1.2	A	B	C	Rh	Vp
			€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st	€/m² st
C _i	Costos de construcció																
	Pressupost Execució Material (PEM)		550,00	615,20	615,20	655,20	655,20	786,24	786,24	898,56	312,00	350,00	312,00	312,00	312,00	858,00	-
	1. Despeses Generals	13,00%	71,50	79,98	79,98	85,18	85,18	102,21	102,21	116,81	40,56	45,50	40,56	40,56	40,56	111,54	-
	2. Benefici industrial	6,00%	33,00	36,91	36,91	39,31	39,31	47,17	47,17	53,91	18,72	21,00	18,72	18,72	18,72	51,48	-
	Pressupost Execució per Contracte (PEC)		654,50	732,09	732,09	779,69	779,69	935,63	935,63	1.069,29	371,28	416,50	371,28	371,28	371,28	1.021,02	-
	3. Control qualitat, escomeses, seguretat i salut	2,15%	11,83	13,23	13,23	14,09	14,09	16,90	16,90	19,32	6,71	7,53	6,71	6,71	6,71	18,45	-
	4. Honoraris arquitecte, aparellador i visat	6,00%	33,00	36,91	36,91	39,31	39,31	47,17	47,17	53,91	18,72	21,00	18,72	18,72	18,72	51,48	-
	5. Llicència + Impost sobre la Construcció i Obres (HRLL)	4,00%	0,00	0,00	0,00	26,21	26,21	31,45	31,45	35,94	12,48	14,00	12,48	12,48	12,48	34,32	-
	6. Llicència + Impost sobre la Construcció i Obres (HPO)	3,00%	16,50	18,46	18,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	7. Declaració obra nova i divisió horitzontal	0,50%	2,75	3,08	3,08	3,28	3,28	3,93	3,93	4,49	1,56	1,75	1,56	1,56	1,56	4,29	-
	8. IAE	-	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	-
	9. IBI	0,90%	0,50	0,55	0,55	5,90	5,90	7,08	7,08	8,09	2,81	3,15	2,81	2,81	2,81	7,72	-
	10. Notaria i Registre	0,04%	0,00	0,19	0,22	0,23	0,23	0,28	0,28	0,31	0,11	0,12	0,11	0,11	0,11	0,30	-
	11. Despeses de comercialització	3,00%	0,00	0,00	0,00	79,50	72,75	81,00	86,31	97,50	50,70	45,00	45,00	42,75	42,75	71,49	-
	12. Despeses d'administració promotor	3,00%	16,50	18,46	18,46	19,66	19,66	23,59	23,59	26,96	9,36	10,50	9,36	9,36	9,36	25,74	-
	13. Assegurança	0,96%	6,98	7,80	7,80	8,42	8,42	10,09	10,09	11,52	4,05	4,54	4,05	4,05	4,05	11,00	-
TOTAL			751,05	839,26	839,29	984,77	978,02	1.165,61	1.170,92	1.335,83	486,28	533,59	480,58	478,33	478,33	1.254,31	-
VM	Preu venda		1.386,11	1.584,13	1.949,22	2.650,00	2.425,00	2.700,00	2.877,00	3.250,00	1.690,00	1.500,00	1.500,00	1.425,00	1.425,00	2.383,00	-
(1-b)	Benefici net del promotor		-	-	-	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,76	0,45	0,76	0,76	0,76	0,78	-
F	Valor repercussió sòl (€/m ²)		277,22	316,83	389,84	1.188,23	1.010,48	1.048,39	1.188,22	1.329,17	798,12	606,41	659,42	604,67	604,67	604,43	332,29
Coeficients homogeneització			0,21	0,24	0,29	0,89	0,76	0,79	0,89	1,00	0,60	0,45	0,50	0,45	0,45	0,45	0,25

¹ Habitatge Protecció Oficial Règim General
² Habitatge Protecció Oficial Règim Especial
³ Habitatge Preu Concertat

Aprofitament urbanístic del sector Pla de Ponent

Un cop aplicats els coeficients d'homogeneització a la intensitat de sostre de cada clau urbanística i ús, s'obté l'aprofitament urbanístic del Pla de Ponent, que s'expressa en unitats d'aprofitament urbanístic.

L'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial del sector Pla de Ponent assigna com a edificabilitat pròpia del sector un total de 466.111 m² de sostre. Addicionals a aquests, el sector Pla de Ponent conté també 37.000 m² de sostre de titularitat municipal que procedeixen de La Sentiu 2 i que no formen part de l'aprofitament urbanístic del Pla de Ponent.

Per tant, l'aprofitament urbanístic del Pla de Ponent expressat en unitats d'aprofitament serà el resultat d'aplicar els coeficients d'homogeneització sobre un total de 466.111 m² de sostre. El quadre següent recull el sostre edificable i l'aprofitament urbanístic del Pla de Ponent, sense La Sentiu 2, expressat en unitats d'aprofitament:

Sostre del sector Pla de Ponent, sense el provinent de La Sentiu 2 (m ² sostre)							
CLAU	Comercial	Habitatge lliure	HPORG ¹	HPORE ²	HPC ³	Altres usos	Total
A							
Façana C-245	9.625	28.578	0	2.802	0	0	41.005
Rest a Clau A	4.676	112.382	43.049	869	0	0	160.976
Parcel·la A.1.2	6.250	4.377	0	0	0	0	10.627
B	4.523	45.483	14.115	1.203	4.895	0	70.219
C	5.141	113.890	20.066	1.711	14.706	0	155.514
D	0	10.952	0	0	0	0	10.952
Vp	0	2.418	0	0	0	0	2.418
Rh	0	0	0	0	0	14.400	14.400
Ep	0	0	0	0	0	0	0
Sp	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	30.215	318.080	77.230	6.585	19.601	14.400	466.111

¹ Habitatge Protecció Oficial Règim General

² Habitatge Protecció Oficial Règim Especial

³ Habitatge Preu Concertat

Unitats d'Aprofitament del sector Pla de Ponent, sense les provinents de La Sentiu 2 (UA)							
CLAU	Comercial	Habitatge lliure	HPORG ¹	HPORE ²	HPC ³	Altres usos	Total
A							
Façana C-245	5.775,00	25.434,42	0,00	588,42	0,00	0,00	31.797,84
Rest a Clau A	2.338,00	85.410,32	10.331,76	182,49	0,00	0,00	98.262,57
Parcel·la A.1.2	2.812,50	3.326,52	0,00	0,00	0,00	0,00	6.139,02
B	2.035,35	35.931,57	3.387,60	252,63	1.419,55	0,00	43.026,70
C	2.313,45	101.362,10	4.815,84	359,31	4.264,74	0,00	113.115,44
D	0,00	10.952,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.952,00
Vp	0,00	604,50	0,00	0,00	0,00	0,00	604,50
Rh	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.480,00	6.480,00
Ep	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,00	14,00
Sp	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,50	56,50
TOTAL	15.274,30	263.021,43	18.535,20	1.382,85	5.684,29	6.550,50	310.448,57

¹ Habitatge Protecció Oficial Règim General

² Habitatge Protecció Oficial Règim Especial

³ Habitatge Preu Concertat

Els dos quadres anteriors quantifiquen el sostre del sector i les unitats totals d'aprofitament a adjudicar entre els propietaris titulars de finques aportades.

Un exemple pot ajudar a entendre els continguts i la funció dels quadres anteriors, que no inclouen La Sentiu 2. Suposem que un propietari aporta una finca amb una superfície que representa l'1% de la superfície del sector Pla de Ponent. Aquest titular té dret al 90% de l'1% de l'aprofitament urbanístic del sector -el 10% d'aprofitament urbanístic és de cessió obligatòria i gratuïta a

l'administració actuant-. Si, com veiem en el quadre anterior, l'aprofitament urbanístic del sector són 310.448,57 unitats d'aprofitament, l'aprofitament a que té dret aquest titular és:

$$310.448,57 \times 0,9 \times 0,01 = 2.794,037 \text{ UA}$$

Correspon al present Projecte de reparcel·lació determinar a quina o a quines de les parcel·les del Pla se li adjudiquen les unitats d'aprofitament a que té dret.

Per tant, els drets de cada titular es mesuren i s'adjudiquen a partir dels dos quadres anteriors, que no inclouen el sostre provinent de La Sentiu 2.

Tanmateix, els costos d'urbanització del sector es repartiran proporcionalment a l'aprofitament adjudicat a cada propietari, tenint present que el sostre procedent de La Sentiu 2 que es materialitza en el Pla de Ponent ha de contribuir com qualsevol altre sostre, ús o tipologia. Per tant, hem d'ampliar els anteriors quadres de sostre i aprofitament urbanístic incorporant els 37.000 m² de sostre procedents de La Sentiu 2 i els seus respectius aprofitaments. Aquests 37.000 m² de sostre procedents de l'exterior tenen un titular predeterminat –Gavanenca de Terrenys i Immobles S.A.- i, com hem vist, no entra en el repartiment de l'aprofitament del sector Pla de Ponent. Això no treu que l'administració actuant, tot i no participar en els costos d'urbanització pel 10% de cessió de l'aprofitament urbanístic, sí que participa a costejar la transformació del sector Pla de Ponent per aquests 37.000 m² de sostre procedents de La Sentiu 2.

Sostre del sector Pla de Ponent, amb el provinent de La Sentiu 2 (m ² sostre)								
CLAU		Comercial	Habitatge lliure	HPORG ¹	HPORE ²	HPC ³	Altres usos	Total
A	Façana C-245	9.625	28.578	0	2.802	11.450	0	52.455
	Rest a Clau A	4.676	112.382	43.049	869	20.100	0	181.076
	Parcel·la A.1.2	6.250	4.377	0	0		0	10.627
B		4.523	45.483	14.115	1.203	10.345	0	75.669
C		5.141	113.890	20.066	1.711	14.706	0	155.514
D		0	10.952	0	0	0	0	10.952
Vp		0	2.418	0	0	0	0	2.418
Rh		0	0	0	0	0	14.400	14.400
Ep		0	0	0	0	0	0	0
Sp		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL		30.215	318.080	77.230	6.585	56.601	14.400	503.111

¹ Habitatge Protecció Oficial Règim General

² Habitatge Protecció Oficial Règim Especial

³ Habitatge Preu Concertat

Unitats d'Aprofitament del sector Pla de Ponent, amb les provinents de La Sentiu 2 (UA)								
CLAU		Comercial	Habitatge lliure	HPORG ¹	HPORE ²	HPC ³	Altres usos	Total
A	Façana C-245	5.775,00	25.434,42	0,00	588,42	3.320,50	0,00	35.118,34
	Rest a Clau A	2.338,00	85.410,32	10.331,76	182,49	5.829,00	0,00	107.418,09
	Parcel·la A.1.2	2.812,50	3.326,52	0,00	0,00	0,00	0,00	6.139,02
		2.035,35	35.931,57	3.387,60	252,63	3.000,05	0,00	44.607,20
B		2.313,45	101.362,10	4.815,84	359,31	4.264,74	0,00	113.115,44
C		0,00	10.952,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.952,00
D		0,00	604,50	0,00	0,00	0,00	0,00	604,50
Vp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.480,00	6.480,00
Rh		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,00	14,00
Ep		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,50	56,50
Sp		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
TOTAL		15.274,30	263.021,43	18.535,20	1.382,85	16.414,29	6.550,50	321.178,57

¹ Habitatge Protecció Oficial Règim General

² Habitatge Protecció Oficial Règim Especial

³ Habitatge Preu Concertat

Els quadres de sostre i aprofitament urbanístic que inclouen, respectivament, el sostre i les unitats d'aprofitament provinents de La Sentiu 2 serveixen per a calcular el coeficient o percentatge de participació de cada adjudicatari en els costos de transformació del sector Pla de Ponent.

Seguint amb l'exemple anterior, suposem que el titular ha sigut adjudicatari del seu dret: 2.794,037 unitats d'aprofitament. Aquest propietari contribuirà en els costos de transformació en la proporció que representen les anteriors unitats d'aprofitament incloses les provinents de La Sentiu 2:

$$2.794,037 / 321.178,57 = 0,0087 \text{ equivalent a un } 0,87\% \text{ dels costos de transformació}$$

Adicionalment, l'article 8 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística modifica l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme establint que 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. Per tant, seguint amb l'exemple, aquest propietari també assumirà, addicionalment, la proporció de participació en els costos de transformació derivats de la cessió obligatòria del 10% d'aprofitament urbanístic.

4.3. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I DE REPARTIMENT DE BENEFICIS I CÀRREGUES

A l'apartat 1.2 de la present Memòria s'ha exposat que els convenis signats amb la majoria de propietaris varen fixar uns criteris que, en cap cas, vulneren els drets dels propietaris que no hagin signat els convenis, ni tampoc són contraris al principi de la justa distribució de beneficis i càrregues. Aquests convenis estableixen criteris concrets que s'han d'aplicar en el present Projecte de reparcel·lació: es tracta de criteris que vénen determinats per l'ordenament urbanístic, però que s'han de conjugar amb els antecedents, és a dir, el Pla parcial i els convenis.

L'article 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme –el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol– i l'article 133 i següents del reglament de la Llei d'urbanisme –el Decret 305/2006, de 18 de juliol– estableixen els criteris que han de tenir en compte els Projectes de reparcel·lació.

En aquest apartat s'exposen els criteris d'adjudicació i de repartiment de beneficis i càrregues, atès que als apartats 3.3 i 4.1 d'aquesta Memòria ja s'han exposat els criteris de valoració de les finques aportades i drets inicials.

Criteris d'adjudicació

a) Valoració de les parcel·les resultants

Llevat acord unànim de la comunitat de reparcel·lació, s'estableix que el valor de les finques resultants serà fixat a partir de les determinacions establertes en la legislació urbanística d'aplicació, tenint en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic fixades als articles 36 i 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme. El present Projecte de reparcel·lació estableix valors homogeneïtzats per a cadascuna de les zones que defineix el Pla parcial, que són fruit de la ponderació de valors per tipologia i zona. D'aquesta manera, el procés de valoració de cada parcel·la resultant s'obté pel valor monetari a partir de les unitats de valor assignades a aquella parcel·la. S'estableix, així, el valor mig del sector coincidint amb el valor lucratiu de l'aprofitament urbanístic mig del sector, front al valor de zona o de tipologia que ja queda compensat amb la ponderació a través de les unitats de valor.

b) Parcel·la mínima i indemnització substitutòria

El Projecte de reparcel·lació no aplica, com a regla general, el criteri alternatiu d'indemnització substitutòria per l'escassa quantia de drets d'alguns propietaris, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació es substitueix per una indemnització substitutòria obligatòria.

Les diferents zones o tipologies establertes pel Pla Parcial fan difícil establir un criteri de parcel·la mínima, ja que el mateix Pla parcial fixa les parcel·lacions possibles, no podent aquest Projecte de reparcel·lació establir una parcel·la mínima diferent de les ja fixades pel Pla parcial.

Com a criteri per aplicar la indemnització substitutòria obligatòria, d'acord amb els articles 120.1.d del Text refós de la Llei d'urbanisme i 139.5 del seu reglament, aquest projecte considera com a parcel·la mínima aquella que, una vegada aplicats els coeficients de ponderació, resulta de menors unitats de valor –tipologia d'habitatge plurifamiliar d'intensitat 2-. La indemnització resulta necessària quan la quantia del dret inicial no arriba al 15% de les unitats de valor assignades a aquestes parcel·les. Aplicat a les finques inicials, aquest criteri comporta que aquells propietaris que aporten una superfície inferior a 1.000 m² no arriben al 15% d'aquestes unitats de valor i, per tant, la seva compensació es tradueix en necessària indemnització econòmica.

En els casos que el dret inicial dels propietaris els atorga un aprofitament superior al 15% de la parcel·la mínima, l'adjudicació de l'aprofitament lucratiu sobre parcel·les es realitza en base a la quantia dels drets inicials. S'ha procurat l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries, de manera que l'adjudicació de finques en indivís fossin les menors possibles. Quan un mateix propietari aporta diferents finques inicials, s'han sumat els corresponents coeficients per tal de quantificar el seu dret inicial, de tal manera si la suma de drets inicials supera el 15% de la parcel·la mínima no es procedeix a la indemnització encara que una de les finques aportades no doni dret aquest mínim.

Hi ha unes excepcions justificades en l'aplicació d'aquests criteris:

- En el cas de Salgué, S.L. s'adjudiquen unes petites porcions de sòl per tal de normalitzar la finca –límitrof al sector i situada ja en sòl urbà- conformant, tot plegat, un equipament privat. Aquesta excepció ve imposada normativament pel Pla parcial, ja que una altra interpretació comportaria l'existència de dues petites porcions de sòl resultant –de 38,40 m² i 101,60 m²- destinades a equipament privat que quedarien buides de contingut.
- En altres casos, atenent a l'escassa quantia del dret inicial, tot i arribar al 15% de la parcel·la mínima, s'ha optat per la indemnització substitutòria, en especial en els casos de propietari desconegut i adjudicació fiduciària a l'Administració, de tal manera que aquesta serà dipositària de la indemnització.

c) Edificacions i instal·lacions existents conformes amb el planejament

D'acord amb l'article 133.2.b del reglament de la Llei d'urbanisme, i d'acord també amb els convenis i addendes signats pels propietaris, hi ha tres supòsits en què existeixen edificacions i instal·lacions conformes amb el planejament i procedeix l'adjudicació a la persona titular originària amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament atribueix a la finca on es troba l'edificació. En cada parcel·la resultant s'atribueixen les unitats de valor corresponents a l'augment de sostre i habitatges possible. En concret es tracta de:

- a) Masia de Can Ribas. S'adjudica al seu titular dominical. Independentment de la seva protecció, aquests sòls estan qualificats de verd privat, amb la regulació pròpia establerta pel Pla parcial i per la normativa del Pla general.
- b) Masia Rosés. S'adjudica al seu titular dominical, en els mateixos termes que el cas anterior.
- c) Instal·lacions de Sociedad General de Aguas de Barcelona S.A. Aquests sòls estan qualificats com a serveis tècnics.

En aquest mateix sentit, hi ha parcel·les que han estat cedides anticipadament i adjudicades a l'administració, que s'adjudiquen en el mateix lloc originari.

En tots aquests casos, el Pla parcial recull la regularització dels lindars de dites finques inicials. Les superfícies exteriors a la regularització però compreses dins l'àmbit són considerades com a finques inicials aportades en igualtat de consideració que les demés finques.

Llevat d'aquests casos, les demés edificacions, construccions, instal·lacions i plantacions resulten incompatibles amb el planejament, tal com s'exposa en l'apartat 7 d'aquesta Memòria.

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

Sempre que ha estat possible s'ha procurat que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues finques dels mateixos propietaris, tenint en compte:

- La diversitat de les diferents tipologies edificables que estableix el Pla parcial i la dimensió de les il·les edificables.
- L'adjudicació de determinades parcel·les en concepte del sòl de cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, que fixa el Pla parcial i que el Projecte de reparcel·lació ratifica.
- La divisió en dues etapes d'execució del Pla i els compromisos adquirits en aquest sentit amb els propietaris signants dels convenis, i la divisió de la primera etapa d'execució en dues fases temporals successives.
- La concentració dels aprofitaments lucratiu front la gran superfície de cessió de sistemes.

S'ha adjudicat tota la superfície de sòl inclosa dins l'àmbit o sector, ja sigui en favor dels titulars inicials o en favor de l'administració. En el Document 5 consta la relació de les parcel·les resultants, la seva superfície i l'adjudicatari. La suma de les superfícies de totes les parcel·les resultants coincideix amb la superfície de l'àmbit de reparcel·lació.

e) Adjudicació de finques en indivís

D'acord amb l'article 139.4 del reglament de la Llei d'urbanisme, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic. El present Projecte de reparcel·lació ha aplicat aquest criteri en la mesura que ha estat possible, i dins el marc dels antecedents de gestió urbanística.

Tanmateix, hi ha casos en què diversos propietaris inicials pertanyen a un mateix grup d'empreses –tot i ser persones jurídiques diferents– o tenen altres vincles, segons la documentació mercantil, d'administradors, accionistes, domicilis, etc. En aquests casos, quan no ha estat possible l'adjudicació de finques independents, s'ha procedit a l'adjudicació de finques en indivís, entenent que aquest indivís ha de generar pocs conflictes en tractar-se “de facto” d'interessos coincidents.

Repartiment de beneficis i càrregues

Com ja s'ha exposat, l'adjudicació de les parcel·les resultants amb aprofitament lucratiu es realitza en base a l'atribució d'unitats de valor a cada parcel·la, i proporcionalment al dret inicial de cada propietari. Les diferències entre els drets d'adjudicació i les adjudicacions reals –en escriu o defecte– en cap cas superen el 15% del dret inicial, i es compensen aplicant, per a la seva valoració, els mateixos criteris explicats en els apartats anteriors. Una vegada compensades les diferències d'adjudicació, en base a les unitats de valor ja adjudicades s'ha establert la nova quota o percentatge en la comunitat reparcel·latòria, quota que és proporcional a la participació adjudicada respecte del total d'unitats de valor assignades a la parcel·la que s'adjudica. Aquesta és la quota que s'ha aplicat en el càlcul de la distribució del pagament del conjunt de les despeses d'urbanització –incloent tots els conceptes que integren aquesta partida: cost d'execució material; indemnitzacions d'enderrocs, plantacions i altres; compensacions per escrius o defectes d'adjudicació, etc-. Posteriorment, s'ha procedit a la compensació entre el pagament que s'ha de satisfer i l'import s'ha de percebre en concepte d'indemnitzacions, si s'escau.

Als efectes del contingut dels articles 151.b i 152 del reglament de la Llei d'urbanisme i l'article 11.1 del RD 1093/1997 de 4 de juliol, la compensació automàtica de les indemnitzacions en el Compte de Liquidació Provisional suposarà l'eficàcia d'aquest Projecte de reparcel·lació, i només serà procedent disposar o avançar aquelles quanties respecte dels titulars de drets o propietaris que resultin obligats a satisfer quantitats en el Compte de Liquidació Provisional. Aquesta compensació, es realitza en base al que estableix l'article 149.3 i 4 del reglament de la Llei d'urbanisme, en entendre que els saldos del Compte de Liquidació Provisional són deutes líquids i exigibles.

Adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització

El present Projecte de reparcel·lació no estableix adjudicació de parcel·les resultants en pagament de despeses d'urbanització, d'acord amb l'article 141 del reglament de la Llei d'urbanisme. Això no obstant en cas d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar o de satisfer el pagament del Compte de Liquidació Provisional i les quotes parcials que es vagin emetent, serà d'aplicació el que disposa l'article 181 del Decret 305/2006 i, en especial, el que disposen els seus apartats tercer i quart.

Resum dels drets inicials corresponents a cada finca aportada

El quadre de la pàgina següent detalla per a cada finca aportada:

- El propietari titular.
- La parcel·la i subparcel·la aportada.
- El percentatge de titularitat.
- L'etapa del Pla en què es faran efectius els drets.
- La superfície aportada, segons percentatge de titularitat.
- El coeficient inicial de participació en el sector: percentatge de la finca aportada respecte la totalitat dels sòls aportats.
- El coeficient inicial conjunt de participació en el sector per a cada titular.
- Els drets d'adjudicació, mesurats en unitats de valor, que corresponen a cada finca aportada.
- Els drets d'adjudicació, mesurats en unitats de valor, per a cada titular.

RESUM DELS DRETS INICIALS CORRESPONENTS A CADA FINCA APORTADA

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Estimació d'etapa	Superfície segons % de titularitat m² Mesurats	Coeficient inicial %		Per titular		Drets d'adjudicació (UA)		Per titular	
					Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2
AJUNTAMENT DE GAVA	1	100%	1	10.122,37	0,8421		1,5810		2.352,86		4.417,37	
AJUNTAMENT DE GAVA	1	100% sostre	1	0,00	(inclòs a l'anterior)				(inclòs a l'anterior)			
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 1 / 2-3	100% sòl	1	5.295,00	0-Ajt/Vertex				0-Ajt/Vertex			
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 2-3	100% sòl	1	7.542,49	0-Vertex				0-Vertex			
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 2-3	100% sòl	1	3.402,00	0-Vertex				0-Vertex			
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 5.7 i 5.4	100% sòl	1	4.596,00	0-Vertex/Martinez/MV				0-Vertex/Martinez/MV			
AJUNTAMENT DE GAVA	Prové de 5.9.3 i 5.4	100% sòl	1	1.697,00	0-Vertex/Martinez/MV				0-Vertex/Martinez/MV			
AJUNTAMENT DE GAVA	9.1	100% sòl	1	12.601,16	0-GTI				0-GTI			
AJUNTAMENT DE GAVA	11	100% sòl	1	52.320,54	0-GTI				0-GTI			
AJUNTAMENT DE GAVA	12-13-17.1	100% sòl	1	18.972,36	0-GTI				0-GTI			
AJUNTAMENT DE GAVA	17.3	100% sòl	1	25.929,00	0-Reyal				0-Reyal			
AJUNTAMENT DE GAVA	14.1	100%	1	125,34	0,0069				19,28			
AJUNTAMENT DE GAVA	14.2	100%	1	503,12	0,0278				77,67			
AJUNTAMENT DE GAVA	14.3	100%	1	375,08	0,0207				57,84			
AJUNTAMENT DE GAVA	15.1	100% sòl	1	1.684,18	0-Salgue				0-Salgue			
AJUNTAMENT DE GAVA	25.2	100%	1	12.362,00	0,6835				1.909,72			
APROSA-PROCAM S.L.	19	100%	1	11.279,41	0,6236		3,9232		1.742,36		10.961,55	
APROSA-PROCAM S.L.	20.1	53%	1	15.752,42	0,8709				2.433,33			
APROSA-PROCAM S.L.	20.2	53%	1	326,48	0,0181				50,57			
APROSA-PROCAM S.L.	20.3	53%	1	901,00	0,0498				139,14			
APROSA-PROCAM S.L.	22.3	53%	1	1.791,29	0,0990				276,61			
APROSA-PROCAM S.L.	34	100%	1	13.465,38	0,7445				2.080,16			
APROSA-PROCAM S.L.	35-37	100%	1	2.545,91	0,1408				393,40			
APROSA-PROCAM S.L.	36-38	100%	1	3.139,71	0,1736				485,04			
APROSA-PROCAM S.L.	100	3,8294% + drets	1 cessió indivís	1.532,26	1,1061				3.090,48			
APROSA-PROCAM S.L.	21	100%	1	1.750,81	0,0968				270,46			
BARRI GIL, SALVADOR	64.1	100%	2	15.714,12		0,8688		1,2691	2.427,46		3.545,91	
BARRI GIL, SALVADOR	64.2	100%	2	7.240,90		0,4003			1.118,45			
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	90	100%	2	770,02		0,0426		0,0426	119,03		119,03	
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	92	100%	2	1.010,71		0,0559		0,0559	156,19		156,19	
CAMPMANY SADURNI, JOSE / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	4	10,10%	1	(inclòs a finca registral 99)	0,0710		0,0710		198,38		198,38	
CAMPMANY SADURNI, JOSE	4	89,90%	1	12.716,53	0,6321		0,9705		1.766,11		2.711,61	
CAMPMANY SADURNI, JOSE	67	100%	1	6.120,63	0,3384				945,50			
CAMPS GUIU, MIGUEL, Mª TERESA I ROMAN	53-54-55	50%	2	24.766,61		1,3693		1,3693	3.825,88		3.825,88	
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	20.1	47%	1	13.969,12	0,7723		0,9203		2.157,83		2.571,35	
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	20.2	47%	1	289,52	0,0160				44,70			
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	20.3	47%	1	799,00	0,0442				123,50			
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	22.3	47%	1	1.588,51	0,0878				245,32			
VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.7	36,64% sostre	1	0,00	0,0620		0,0936		173,23		261,52	
VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.9.3	27,32% sostre	1	0,00	0,0316				88,29			

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Estimació d'etapa	Superfície segons % de titularitat m² Mesurats	Coeficient inicial %		Per titular		Drets d'adjudicació (UA)		Per titular	
					Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2
VERTIX PROCAM S.L.	2-3	100%	1	67.787,83	4,3632		15,5365	10,8039	12.190,94		43.409,42	30.186,36
VERTIX PROCAM S.L.	2-3	100% sostre	1	0,00	(inclòs a l'anterior)				(inclòs a l'anterior)			
VERTIX PROCAM S.L.	2-3	100% sostre	1	0,00	(inclòs a l'anterior)				(inclòs a l'anterior)			
VERTIX PROCAM S.L.	5.1	100%	1-2	9.339,21	0,2582	0,2582			721,28	721,28		
VERTIX PROCAM S.L.	5.7	100%	1	4.372,65	0,2418				675,60			
VERTIX PROCAM S.L.	5.7	63,36% sostre	1	0,00	0,1072				299,53			
VERTIX PROCAM S.L.	5.8	100%	2	11.353,72		0,6277				1.753,82		
VERTIX PROCAM S.L.	5.9	100%	2	83.505,11		4,6168				12.899,51		
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.1	100%	2	32.674,59		1,8065				5.047,43		
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.2	100%	2	6.586,38		0,3641				1.017,31		
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.3	100%	1	2.990,30	0,1653				461,85			
VERTIX PROCAM S.L.	5.9.3	72,68% sostre	1	0,00	0,0840				234,70			
VERTIX PROCAM S.L.	10	100%	1	10.545,62	0,5830				1.628,92			
VERTIX PROCAM S.L.	18	100%	1	96.052,00	5,3105				14.837,73			
VERTIX PROCAM S.L.	24	100%	1	2.403,97	0,1329				371,33			
VERTIX PROCAM S.L.	25.1	100%	1	8.048,00	0,4450				1.243,35			
VERTIX PROCAM S.L.	31	100%	1	13.891,00	0,7680				2.145,82			
VERTIX PROCAM S.L.	32	100%	1	23.043,00	1,2740				3.559,60			
VERTIX PROCAM S.L.	33	100%	1	9.199,00	0,5086				1.421,05			
VERTIX PROCAM S.L.	39	100%	1	12.382,18	0,6846				1.912,80			
VERTIX PROCAM S.L.	41	100%	1	11.036,91	0,6102				1.704,92			
VERTIX PROCAM S.L.	49	100%	2	7.869,00		0,4351				1.215,69		
VERTIX PROCAM S.L.	69	100%	2	25.014,00		1,3830				3.864,15		
VERTIX PROCAM S.L.	83-84	100%	2	4.193,33		0,2318				647,66		
VERTIX PROCAM S.L.	89	100%	2	4.171,97		0,2307				644,58		
VERTIX PROCAM S.L.	94	100%	2	6.472,30		0,3578				999,71		
VERTIX PROCAM S.L.	96	100%	2	2.448,00		0,1353				378,03		
VERTIX PROCAM S.L.	97	100%	2	6.455,00		0,3569				997,19		
REYAL URBIS S.L.	17.2	100%	1	41.545,00	2,2969		5,6907	0,3871	6.417,62		15.899,87	1.081,43
REYAL URBIS S.L.	17.3	100% sostre	1	0,00	1,4336				4.005,53			
REYAL URBIS S.L.	23	100%	1	2.495,00	0,1379				385,30			
REYAL URBIS S.L.	50.1	100%	50% 1 i 50% 2	4.641,47	0,1283	0,1283			358,47	358,47		
REYAL URBIS S.L.	50.2	100%	50% 1 i 50% 2	1.224,00	0,0339	0,0339			94,58	94,58		
REYAL URBIS S.L.	50.3	100%	50% 1 i 50% 2	612,00	0,0169	0,0169			47,22	47,22		
REYAL URBIS S.L.	60	100%	50% 1 i 50% 2	7.523,61	0,2080	0,2080			581,16	581,16		
REYAL URBIS S.L.	66	100%	1	11.486,00	0,6350				1.774,21			
REYAL URBIS S.L.	72	100%	1	7.417,00	0,4101				1.145,83			
REYAL URBIS S.L.	77	100%	1	2.081,82	0,1151				321,59			
REYAL URBIS S.L.	79.3	25%	1	165,00	0,0091				25,43			
REYAL URBIS S.L.	82-85	100%	1	4.808,66	0,2659				742,93			
CRUZ PLANAS, JAVIER; CERDAN LOPEZ, Mª ROSA	73.2	100%	2	1.664,00		0,0920		0,0920		257,05		257,05
DESPAL S.A.	44.1	100%	1	15.039,00	0,8315		3,5430		2.323,24		9.899,27	
DESPAL S.A.	44.2	100%	1	15.732,48	0,8698				2.430,25			
DESPAL S.A.	44.3	100%	1	21.428,97	1,1848				3.310,38			
DESPAL S.A.	44.4	100%	1	2.453,85	0,1357				379,15			
DESPAL S.A.	44.5	100%	1	196,55	0,0109				30,46			
DESPAL S.A.	44.6	100%	1	355,00	0,0196				54,76			
DESPAL S.A.	44.7	100%	1	8.876,15	0,4907				1.371,03			
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	91	100%	2	429,18		0,0237		0,0237		66,22		66,22
CERDANS RUFAS, PEDRO (usdefruit); CERDANS RUIZ, SILVIA I CRISTINA	46.3	100%	2	593,00		0,0328		0,0328		91,64		91,64
ENDESA. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.U.	101	100%	2	2.207,02		0,1220		0,1220		340,87		340,87

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Estimació d'etapa	Superfície segons % de titularitat m² Mesurats	Coeficient inicial %				Per titular		Drets d'adjudicació (UA)		Per titular	
					Etapa 1		Etapa 2		Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2
FORCUSA PONENT S.L.	48	100%	1	34.287,00	1,8957				1,8957		5.296,66		5.296,66	
FORNONS GARCIA, JOSE MARIA	28	100%	1	7.093,76	0,3922				0,3922		1.095,82		1.095,82	
G.T.I.	9.1	100% sostre	1	0,00	0,6967				5,0898		1.946,61		14.221,11	
G.T.I.	8 - 9.2	Cessió Conveni	1	0,00	0,3524						984,63			
G.T.I.	11	100% sostre	1	0,00	2,8927						8.082,31			
G.T.I.	12-13-17.1	100% sostre	1	0,00	1,0489						2.930,67			
G.T.I.	40	100%	1	1.792,74	0,0991						276,89			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	27.1	100%	1	7.556,29	0,4178			7,0848	0,0180		1.167,35		19.795,22	
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	42	100%	1	46.519,16	2,5719						7.185,98			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	43	100%	1	7.464,83	0,4127						1.153,10			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	44.8	100%	1	4.623,85	0,2556						714,16			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	46.2	100%	1	2.044,00	0,1130						315,73			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	50.4	100%	1	934,13	0,0516						144,17			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	50.5	100%	1	1.115,40	0,0617						172,39			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	56.1	100%	1	7.298,55	0,4035						1.127,39			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	56.2	100%	1	4.896,00	0,2707						756,35			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	56.3	100%	1	1.216,04	0,0672						187,76			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	57	100%	1	2.432,34	0,1345						375,80			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	58.1	100%	1	2.653,43	0,1467						409,89			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	58.2	100%	2	182,91			0,0101				28,22			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	58.3	100%	2	143,75			0,0079				22,07			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	65.1	100%	1	8.196,23	0,4532						1.266,26			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	65.2	100%	1	380,81	0,0211						58,95			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	74	100%	1	5.170,90	0,2859						798,82			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	75	100%	1	7.203,29	0,3983						1.112,86			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	76	100%	1	5.281,74	0,2920						815,86			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	78	100%	1	1.985,00	0,1097						306,51			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	79.1	100%	1	1.985,00	0,1097						306,51			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	79.2	50%	1	6,60	0,0004						1,12			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	79.3	75%	1	495,00	0,0274						76,56			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	80	100%	1	1.985,00	0,1097						306,51			
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	81	100%	1	6.701,65	0,3705						1.035,19			
INFEMA, S.A.	88	100%	50% 1 i 50% 2	15.366,12	0,4248		0,4248	0,4248	0,4248		1.186,91		1.186,91	1.186,91
PROMOTORA DIORAMA S.L.	46.5-51	100%	2	126.762,69			7,0088		7,0088		19.582,85		19.582,85	
INMOBILIARIA ROMITE S.A.	53-54-55	50%	2	24.766,61			1,3693		1,3693		3.825,88		3.825,88	
KLAUSNAUS S.L.	61	100%	2	7.023,00			0,3883		0,3883		1.084,92		1.084,92	
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	27.2	100%	50% 1 i 50% 2	3.915,63	0,1083		0,1083	1,7763	1,7763		302,45		302,45	4.962,91
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	47	100%	50% 1 i 50% 2	5.680,48	0,1571		0,1571				438,80		438,80	
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	52	100%	50% 1 i 50% 2	11.550,87	0,3193		0,3193				892,14		892,14	
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	59	100%	50% 1 i 50% 2	7.523,61	0,2080		0,2080				581,16		581,16	
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	62	100%	50% 1 i 50% 2	6.697,29	0,1852		0,1852				517,32		517,32	
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	70-71	100%	50% 1 i 50% 2	21.689,96	0,5996		0,5996				1.675,30		1.675,30	
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	73.1	100%	50% 1 i 50% 2	1.664,00	0,0460		0,0460				128,53		128,53	
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	86	100%	50% 1 i 50% 2	5.530,21	0,1529		0,1529				427,21		427,21	
LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	68	100%	1	5.235,00	0,2894			0,7790			808,59		2.176,55	
LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	95	100%	1	4.896,00	0,2707						756,35			
LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	98	100%	1	3.960,00	0,2189						611,61			

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Titular	N. Parcel·la	Titularitat	Estimació d'etapa	Superfície segons % de titularitat m² Mesurats	Coeficient inicial % Etapa 1	Per titular Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2	Drets d'adjudicació (UA) Etapa 1	Per titular Etapa 2	Etapa 1	Etapa 2
MARTINEZ GUILLEN, SALVADOR	79.2	50%	1	6,60	0,0004	0,0004			1,12	1,12		
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.3	24,17%	1	(inclòs a finca registral 4.393)	0,1590	0,7490			444,25	2.092,73		
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.4	100%	1	8.484,97	0,4691				1.310,68			
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.4	93,29% sostre	1	0,00	0,0589				164,57			
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5.5	5,39%	1	(inclòs a finca registral 21.558)	0,0620				173,23			
MAS VILANOVA, S.A.	5.2-87	100%	2	22.143,00		1,2242	9,1415	2,8598		3.420,46	25.541,67	7.990,39
MAS VILANOVA, S.A.	5.3	75,83%	1	11.898,21	0,4988				1.393,67			
MAS VILANOVA, S.A.	5.4	6,71% sostre	1	0,00	0,0042				11,73			
MAS VILANOVA, S.A.	5.5	94,61%	1	20.803,57	1,0882				3.040,46			
MAS VILANOVA, S.A.	5.6	100%	1	27.359,26	1,5126				4.226,26			
MAS VILANOVA, S.A.	6.1	100%	1	1.007,59	0,0557				155,63			
MAS VILANOVA, S.A.	6.2	100%	1	11.701,43	0,6469				1.807,46			
MAS VILANOVA, S.A.	6.3	100%	1	34.535,98	1,9094				5.334,93			
MAS VILANOVA, S.A.	6.4	100%	1	19.584,00	1,0828				3.025,38			
MAS VILANOVA, S.A.	6.5	100%	1	15.449,00	0,8541				2.386,39			
MAS VILANOVA, S.A.	7	100%	1	6.970,66	0,3854				1.076,82			
MAS VILANOVA, S.A.	22.1	100%	1	353,96	0,0196				54,76			
MAS VILANOVA, S.A.	29	100%	1	1.938,24	0,1072				299,52			
MAS VILANOVA, S.A.	46.1	100%	2	9.708,00		0,5367			1.499,56			
MAS VILANOVA, S.A.	99.1	100%	1	17.664,44	0,9766				2.728,66			
MAS VILANOVA, S.A.	99.2	100%	2	19.876,00		1,0989			3.070,37			
VIDAL CUCURNY, ANA	8 - 9.2	100% - Cessió conveni	1	26.275,06	1,1003	1,1003			3.074,30	3.074,30		
A.D.I.F.	16	100%	1	1.221,00	0,0675	0,0675			188,60	188,60		
PASTOR BASANTA, M. JOSEFA	30	100%	1	2.098,56	0,1160	0,1160			324,11	324,11		
REY BARDASCO, CONSUELO	58.4	100%	2	998,65		0,0552		0,0552	154,23	154,23		
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	44.9	100%	1 i 2	1.305,00		0,0722	3,0695	5,6414	201,73	8.576,30	15.762,28	
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	45	100%	1 i 2	141.914,28	3,0695	4,7766			8.576,30	13.346,00		
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	63	100%	1 i 2	14.047,16		0,7766			2.169,85			
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	64.3	100%	1 i 2	144,50		0,0080			22,35			
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	64.4	100%	1 i 2	144,50		0,0080			22,35			
SALGUÉ S.L.	15.1	100% sostre	1	0,00	0,0931	0,1249			260,12	348,97		
SALGUÉ S.L.	15.2	100%	1	575,54	0,0318				88,85			
SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA	26.1	100%	1	13.224,00	0,7311	0,7892			2.042,72	2.205,05		
SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA	26.2	100%	1	1.050,00	0,0581				162,33			
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	93	100%	2	2.929,00		0,1619		0,1619	452,35	452,35		
CUCURNY LLUNELL, ANA MARIA	22.2	100%	1	812,32	0,0449	0,0449			125,45	125,45		
VIÑAS AMAT SALVADOR, CARMEN, EULALIA, MARIA	100	96,1706% - drets	2 cessió indivís	38.480,74		1,1061		1,1061	3.090,48	3.090,48		
VCP GESTIONS S.L.	46.4	100%	2	297,00		0,0164		0,0164	45,82	45,82		
Totals sòls compensables				1.808.716,91								
Camins, escorrenties i espais lliures	102			56.712,09								
Total àmbit PPU				1.865.429,00								

4.4. CÀRREGUES I DRETS COMPATIBLES: SUBROGACIÓ REAL

Tal com consta a l'apartat 7 d'aquesta Memòria, a l'Annex 1 i al Document 4 del present Projecte de reparcel·lació, per a cada finca inicial aportada es descriuen les càrregues, gravàmens i limitacions que figuren en el Registre de la Propietat i, si s'escau, aquelles que són conegudes per l'administració actuant. El projecte diferencia les càrregues, gravàmens, drets, plantacions, obres, edificacions i limitacions que són compatibles i incompatibles amb el planejament. En els casos d'incompatibilitat, el projecte estableix la seva extinció, cessament o enderroc, així com la procedència o no d'indemnització a càrrec de la comunitat reparcel·latòria.

D'acord amb l'article 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 144 del seu reglament, a continuació es descriuen aquelles càrregues, gravàmens, drets i limitacions sobre les finques originàries o aportades que resulten compatibles amb el planejament i es poden conservar. En el seu cas, també és recull l'afectació de les finques amb la quota corresponent, en base a les afeccions de les finques inicials, d'acord amb el que disposa l'article 11 del RD 1093/1997, de 4 de juliol. Aquestes càrregues, gravàmens, drets i limitacions compatibles amb el planejament es traslladaran per subrogació real a les parcel·les resultants en base als criteris establerts a l'esmentat article i a l'apartat 6.1 d'aquesta memòria.

Càrregues compatibles amb el planejament, sense indemnització, i que s'integraran com elements d'urbanització

La servitud de pas de la xarxa de distribució d'alta pressió de gas, el titular de la qual és Catalana de Gas i Electricitat S.A., afecta a les finques originàries següents:

- Parcel·la 21 del Pla parcial, referència registral 1.006, propietat d'Aprosa Procam S.L.
- Parcel·la 35-37 del Pla parcial, referència registral 3.598, propietat d'Aprosa Procam S.L.
- Parcel·la 22.3 del Pla parcial, referència registral 4.209, propietat d'Aprosa Procam S.L. (53%) i de Colominas Altarriba S.L. (47%).
- Parcel·la 43 del Pla parcial, referència registral 3.605, propietat d'Harmonia Pla de Ponent S.L.
- Parcel·la 40 del Pla parcial, referència registral 25.620, propietat de Gavanenca de Terrenys i Immobles S.A.
- Parcel·la 24 del Pla parcial, referència registral 21.630, propietat de Vertix Procam S.L.
- Parcel·la 39 del Pla parcial, referència registral 178, propietat de Mas Vilanova S.A. (50%) i de Promotora Catalunya Mediterranea S.A. (50%).
- Parcel·la 41 del Pla parcial, referència registral 953 propietat de Mas Vilanova S.A. (50%) i de Promotora Catalunya Mediterranea S.A.(50%).
- Parcel·la 22.2 del Pla parcial, referència registral 4.204, propietat d'Ana Maria Cucurny Lluell.

En aquest traçat de servitud existent, el Pla parcial del sector Pla de Ponent delimita espais de domini públic –sistema viari, zones de protecció, espais lliures, etc.- El projecte d'urbanització resol els encreuaments o la derivació. Aquesta xarxa, que transcorre paral·lela a la carretera C-245, no afecta finques amb aprofitament lucratiu, tot i que en el Registre de la Propietat consta aquesta servitud en alguna finca -per segregació- sense afectar en la realitat a la finca segregada aportada.

La xarxa de gas es manté llevat de qüestions puntuals sobre les que intervingui el projecte d'urbanització, i el titular de la xarxa continua sent Catalana de Gas i Electricitat S.A., amb tots els drets adquirits sobre la propietat de la instal·lació, que s'integrarà com a element d'urbanització i sobre el que disposa d'accés. El titular de la instal·lació només estarà supeditat a les autoritzacions de l'administració, en cada cas competent, per realitzar-hi obres o modificacions.

Per tant, el projecte extingeix el gravamen d'aquesta servitud, que no afectarà les parcel·les resultants ni les quotes que d'aquestes s'adjudiquin als propietaris originaris, atès que físicament es desplacen les parcel·les originàries respecte de les resultants.

Una altra càrrega compatible amb el planejament que s'integrarà com a element d'urbanització són les servituds de pas per a vehicles o persones i les servituds de canalització i extracció d'aigua. Sense perjudici de la indemnització que correspongui al titular de la instal·lació física, si s'escau, les

servituds s'extingeixen en ser substituïdes per la nova vialitat i els nous serveis urbanístics de la urbanització. Aquesta extinció no comporta drets d'indemnització.

Càrregues, drets i limitacions compatibles amb el planejament, que es traslladaran a les parcel·les resultants per subrogació real, en la quota que correspongui

Es recullen aquelles càrregues, limitacions i drets que consten inscrites al registre de la Propietat en el moment de redactar aquest projecte. Alguns d'aquests gravàmens afecten a les finques inicials en la mesura que aquestes són segregacions i arrossegueu les càrregues de la finca matriu. El Projecte de reparcel·lació no és l'instrument jurídic adequat per alliberar les finques d'aquestes càrregues que s'arrossegueu per les esmentades segregacions, sense perjudici dels acords a què puguin arribar els titulars dels dret o càrregues i el propietaris del sòl a fi d'establir les quotes d'afectació de la finca resultant, la concentració o la divisió de responsabilitat.

Tanmateix, de manera expressa no es fan constar les afeccions fiscals entenent que el Registrador de la propietat, d'ofici, en cas de no ser procedent la seva cancel·lació, les traslladarà a les parcel·les resultants segons qui en sigui l'adjudicatari, atès que totes les afeccions fiscals són compatibles amb el planejament, d'acord amb el que estableix l'article 11.2 del RD 1093/1997.

La relació de càrregues, drets i limitacions que afecten les finques inicials té transcendència pel que fa a la seva quantitat. Moltes d'elles no ofereixen problemes pel que fa a la seva subrogació real, mentre que altres requereixen una atenció especial per a establir la quota en què afecta a la parcel·la resultant. En concret, ens referim a les hipoteques existents sobre les finques inicials.

A l'Annex 1 figura la relació de titulars dels drets, càrregues i limitacions, el concepte d'aquests, la finca de procedència –amb la numeració del Pla parcial i la corresponent finca registral-, i la declaració de la seva compatibilitat.

A mode de resum, es poden distingir per grups, les següents càrregues, drets i limitacions:

- Anotacions preventives de demanda -civil o derivada de procediment penal-. Consta una sola anotació de demanda civil en relació a una condició resolutòria. En canvi, consten anotats diversos procediments penals que, per la seva antiguitat, entenem que el procediment ja està acabat i que, per tant, es podria aixecar l'esmentada anotació. En tot cas, aquesta és una qüestió que correspon valorar al Registrador de la Propietat en el moment d'emetre els certificats registrals, segons la llei hipotecària, i en tot cas als propietaris de les finques afectades procedir a l'aixecament de l'anotació o càrrega. Mentre no sigui així, el projecte les traslladarà a les finques de resultat per subrogació real, llevat d'aquelles que ja s'han cancel·lat durant el tràmit d'informació pública.
- Condicions resolutòries. Es traslladen per subrogació real i, en tot cas, serà a càrrec del propietari de la finca originària acreditar-ne la cancel·lació davant el Registre de la Propietat.
- Censos. Figura un titular de cens vigent que afecta a diverses finques registrals. Atès que el tipus de cens és de pensió, es traslladarà la càrrega per subrogació real a les parcel·les resultants, en les quotes que correspongui.
- Hipoteques. La majoria de càrregues hipotecàries són de nova contractació. Aquestes càrregues requereixen d'una major atenció en la seva subrogació real a les parcel·les resultants, en la mesura que el titular de la finca sigui adjudicatari en proindivís o sigui adjudicatari de diferents finques. S'aplicaran els criteris establerts a l'apartat 6.1 d'aquesta Memòria.
- Pactes obligacionals de reserva de dret de percebre indemnitzacions per accessoris al sòl, tals com construccions. Aquests pactes consten per algunes còpies d'escriptura a les que s'ha tingut accés, tot i que en ser pactes obligacionals alguns no consten inscrits al Registre de la Propietat. Els titulars dels drets indemnitzatoris per aquests accessoris separats del sòl són reconeguts al projecte com a persones interessades, però no es trasllada aquest dret a les parcel·les resultants, en la mesura que el projecte estableix la seva extinció, enderroc i, si s'escau, la indemnització.

- Reserves d'aprofitament urbanístic del sòl o finca originària transmesa. No es trasllada aquesta reserva a les parcel·les resultants pel fet de que l'adjudicació ja té en compte aquestes qüestions, que provenen en la seva majoria de convenis amb l'administració.
- Opcions de compra i permutes. Es traslladen per subrogació real, figurant els titulars dels drets com a interessats a l'expedient.
- Embargs de la hisenda pública o per anotació judicial. Es traslladen per subrogació real a les parcel·les resultants.

No consten altres tipus de titularitats limitades, drets i gravàmens –llevat d'una finca quina titularitat és controvertida entre d'altres, tal com s'exposa en el document 4 de finques aportades-. Tot i això, d'acord amb l'article 11.2 del RD 1093/1997, en cas de no constar com a incompatibles de manera expressa en aquesta Memòria, es sol·licita del Registre de la Propietat que les traslladi d'ofici i per subrogació real a les parcel·les resultants. Així mateix, en els casos en què alguna de les càrregues, drets o limitacions que consten descrites al Document 4 d'aquest projecte es poguessin cancel·lar d'ofici pel Registrador de la Propietat, així es sol·licita que ho faci i que, en tal cas, no es tinguin per posades en les parcel·les resultants.

4.5. CRITERIS D'INDEMNITZACIÓ DE LES CÀRREGUES I ALTRES DRETS INCOMPATIBLES

En el sector Pla de Ponent hi ha un seguit de béns i drets que són incompatibles amb la transformació urbanística del sector i que, en extingir-se, han de ser indemnitzats als seus legítims titulars. Els criteris seguits per determinar els valors de les indemnitzacions són els establerts a la legislació vigent. A grans trets, en el sector hi ha tres tipus de béns i drets a indemnitzar:

- Els béns físics incompatibles -cases, construccions, naus, pous, basses, tanques i arbres-.
- Les activitats econòmiques també incompatibles que es desenvolupen sobre el territori -activitats d'explotació agrícola de cultius de temporada, de viver de plantes, hípica-.
- Els drets d'ús –arrendaments- que s'extingeixen.

Els béns físics es valoren d'acord amb el valor de reposició a nou, corregit segons l'antiguitat i la conservació de cada bé. L'arbrat es valora segons criteris establerts pels Vocals dels Jurats d'Expropiació de Catalunya a Barcelona. Les activitats i els arrendaments es valoren d'acord amb la LEF: les primeres, en la mesura que l'afecció no implica el tancament forçós de l'activitat, es valoren d'acord amb els costos de desmantellament, trasllat i nova instal·lació a més dels beneficis perduts per raó del trasllat. Els arrendaments es valoren d'acord amb el temps de durada del contracte, si el mateix no preveu la seva extinció sense indemnització per transformació urbanística.

Per tal que l'aplicació dels anteriors criteris no doni lloc a situacions discriminatòries, s'ha fet un reconeixement exhaustiu de totes les preexistències. A partir d'aquesta visió de conjunt s'han establert diferents categories de béns, de valors de reposició, de productes d'utilitat equivalent i de categories en l'estat de conservació. Aquesta proposta metodològica es troba, exhaustivament detallada, en el Document 6 d'aquest Projecte de reparcel·lació.

L'anterior proposta metodològica marca les pautes i els criteris a seguir. La seva aplicació concreta a cada bé o dret es fa de manera particular, d'acord amb les condicions específiques que concorren en cada cas. Per això, cadascun dels béns i drets de cada finca són objecte de valoració individualitzada en l'esmentat Document 6. En el cas de les activitats econòmiques, el criteri seguit és el criteri establert per a la valoració de l'activitat, abastant totes les finques afectes a la mateixa i amb independència del títol -propietat o ús- que tingui.

5. EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

5.1. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

El Pla parcial del sector Pla de Ponent estableix aquelles superfícies de sòl que han de ser cedides obligatòriament i gratuïtament en favor de l'Administració en ser sistemes generals i/o locals. A l'apartat 5.2 d'aquesta Memòria es detalla la cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració. Per tant, en aquest apartat ens referim exclusivament a les cessions de sòl sense aprofitament lucratiu.

Les parcel·les resultants que recullen totes aquestes cessions obligatòries i gratuïtes tenen la naturalesa jurídica de béns de domini públic, i resten afectades per les limitacions, servituds, drets i competències concurrents establertes en les lleis sectorials i en les administracions amb competències i titularitats de drets concurrents.

El Pla parcial estableix els següents sistemes:

Sistema d'espais lliures

El Pla parcial delimita els següents sistemes d'espais lliures: parc forestal (clau Pf), parc de ribera (clau Pr), parc urbà (clau Pu) i protecció de sistemes generals (clau 9).

D'acord amb el que ja s'ha exposat a l'apartat 3.1 d'aquesta Memòria, l'especificitat del parc de ribera es justifica per l'existència de rieres i/o escorrenties dins del sector. El Projecte de reparcel·lació, seguint aquest criteri fixat pel Pla parcial, no ha exclòs les superfícies de les lleres, fet que no altera el resultat de la reparcel·lació i permet donar compliment al que determina l'article 135 del reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa a la no participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues. De fet, resten excloses de la comunitat de reparcel·lació, d'acord amb l'article 134.2.b del reglament de la Llei d'urbanisme, només computant als efectes de la coincidència de la superfície global del àmbit, fixada en el Pla parcial. Aquestes consideracions donen compliment al contingut de l'article 147.a de l'esmentat reglament, de manera que la descripció dels sòls qualificats de parc de ribera es realitza com una sola finca que està integrada per les lleres. Només es crea nova finca quan el parc de ribera és interromput per vialitat, fet que origina una nova descripció. Aquest criteri, a més, permet donar compliment a l'estudi /declaració d'impacte ambiental, pel que fa a la consideració d'un conjunt integrat.

Els nivells d'intervenció en aquests espais lliures públics vindran determinats en el Projecte d'urbanització, si bé d'acord amb les determinacions del Pla parcial, de l'estudi d'impacte ambiental, i de l'estudi de caracterització de l'espai públic del Pla de Ponent redactat per la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona el novembre de 2002. El Projecte de reparcel·lació, en aquest sentit, ha procurat agrupar la superfície destinada a aquests parcs en el mínim de finques registrals possibles tot donant compliment, però, a l'esmentat article 147.a del reglament de la Llei d'urbanisme. En el mateix sentit, en el Compte de Liquidació Provisional només es recull com a despesa d'urbanització el cost de les intervencions previstes en el Projecte d'urbanització.

S'han aplicat aquests mateixos criteris en els sòls qualificats pel Pla parcial de parc urbà i de parc forestal, atès que la zona 9 de protecció constitueix un marc de protecció del sistema viari.

Sistema d'equipaments

D'acord amb l'article 36.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprofitament assignat als equipaments no és computable com a lucratiu. El Projecte de reparcel·lació recull com a parcel·les independents –tant gràficament com en la descripció de les parcel·les resultants– aquelles que el Pla parcial fixa en l'ordenació parcel·laria. Això no limita a l'Administració a poder fer-ne l'agrupació, sempre donant compliment a les determinacions del Pla parcial.

Sistema viari

Dins d'aquest sistema, el Pla parcial distingeix entre la xarxa viària bàsica i les vies cíviques. El Projecte de reparcel·lació, tot i distingir-les gràficament, no les distingeix en la descripció de vialitat més enllà de la descripció de tota la vialitat per trams, especificant en el seu cas si és vial cívic o no. En la descripció de les parcel·les resultants que afronten amb el sistema viari, es fa constar genèricament el vial ja que la definició de l'ordenació i els trànsits admesos en cada tipus de vial no correspon al Projecte de reparcel·lació. Tot i això, en alguns casos s'especifica el vial mantenint la numeració que dóna el Pla parcial.

El Projecte de reparcel·lació inclou els costos d'urbanització previstos en el Projecte d'urbanització en relació a la vialitat, i són distribuïts segons la quota adjudicada a cada propietari en el Compte de Liquidació Provisional.

5.2. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC CORRESPONENT A L'ADMINISTRACIÓ

D'acord amb el que estableix l'article 142 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, correspon al Projecte de reparcel·lació establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'ha de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració actuant.

En el present cas, no resulten d'aplicació els supòsits previstos en els articles 43.3 i 45.3 de la Llei d'urbanisme, ja que la cessió es fa, tota ella, dins l'àmbit del Pla parcial del sector Pla de Ponent.

Per imperatiu del principi de jerarquia normativa, d'acord amb el que estableixen la Modificació puntual del PGM i el Pla parcial del sector Pla de Ponent, en aquest Projecte de reparcel·lació s'han de distingir dos tipus de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic:

- a) Els sòls necessaris per edificar el sostre corresponent al 10% del aprofitament urbanístic del sector, que s'adjudiquen a GTI com a administració actuant.
- b) Els sòls necessaris per edificar els 37.000 m² de sostre procedents del sector de La Sentiu 2, que s'adjudiquen a GTI com a administració actuant, i que no deriven dels sòls dels propietaris del sector.

Aquest Projecte de reparcel·lació recull les determinacions del Pla parcial en aquesta qüestió. El Pla parcial del sector Pla de Ponent concreta les il·les –repartides en la primera i segona etapes– on ha de radicar el sòl necessari per edificar el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, així com el sostre edificable i el contingent d'habitatges provinents de La Sentiu 2:

- A2. Habitatge de protecció pública i ús comercial central.
- A5. Habitatge de protecció pública i ús comercial central.
- A8. Habitatge de protecció pública.
- B1. Habitatge de protecció pública i ús comercial de baixa densitat.
- B4. Habitatge de protecció pública.
- B5. Habitatge de protecció pública.
- C2. Habitatge de protecció pública i ús comercial de baixa densitat.
- C4. Habitatge de protecció pública i ús comercial de baixa densitat.
- C12. Habitatge de protecció pública.
- C15. Habitatge de protecció pública.

Pel que fa al sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, correspondria cedir aquesta proporció de cada zona, de cada tipologia edificatòria i d'ús. Tanmateix, aplicant el coeficients d'homogeneïtzació i, per tant, referint-nos a unitats de valor –no sostre–, el present Projecte de reparcel·lació assigna tot el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector en la tipologia d'habitatge plurifamiliar sota algun règim de protecció pública.

Pel que fa al sostre procedent de La Sentiu 2 es destina, tot ell, a sostre sota algun règim d'habitatge de protecció pública. El sostre comercial d'aquestes mateixes edificacions s'adjudica a l'Administració actuant en concepte de la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

L'apartat 6 de la present Memòria i el Document 5 d'aquest Projecte de reparcel·lació recullen una descripció detallada d'aquestes parcel·les. L'adjudicació de les parcel·les corresponents al sostre provinent de La Sentiu 2 queden afectes al pagament de les quotes d'urbanització, segons s'estableix en l'esmentat Document 5, així com en el Compte de Liquidació Provisional que s'incorpora en l'apartat 8 de la present Memòria, i on també consta la quota que els correspon dins de l'àmbit de la comunitat reparcel·latòria.

Per altra banda, s'adjudica a l'Ajuntament de Gavà i a GTI el sostre que els correspon per les finques aportades com a béns patrimonials, amb uns drets inicials de 1,5810% i de 4,7374% respectivament, tal com s'especifica en l'apartat 6 de la present Memòria i també es recull en el Document 5.

La taula de la pàgina següent recull l'adjudicació dels sòls de cessió a GTI en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic i del sostre provinent de La Sentiu. De conformitat amb el DL 1/2007, les adjudicacions que es realitzen en base a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic no participen en els costos d'urbanització.

Adjudicació de sostre a GTI S.A. en concepte de cessió d'aprofitament urbanístic i provinent de La Sentiu 2

Parcel·la					Sostres							Nombre d'habitatges					
Denominació de parcel·la	Núm. de parcel·la	Superfície (m²)	Eta	Fase	Sostre comercial central (m² st)	Sostre comercial baixa densitat (m² st)	Sostre habitatge HPP (m² st)	Sostre habitatge HPC (m² st)	Sostre habitatge HRE (m² st)	Sostre habitatge HRLL (m² st)	Sostre total (m² st)	Nombre habitatges HPP (ut)	Nombre habitatges HPC (ut)	Nombre habitatges HRE (ut)	Nombre habitatges HRLL (ut)	Nombre total habitatges (ut)	Superfície mitjana / habitatge (m² st / hab)
Cessió d'aprofitament urbanístic					4.850	6.369	77.230	19.601	6.585	0	114.635	1.076	274	93	0	1.443	
A2.1	6	1.868	1	1	1.585	0	0	0	1.401	0	2.986	0	0	20	0	20	70
A2.2	5	7.336	1	1	840	0	16.431	0	0	0	17.271	229	0	0	0	229	72
A5.1	15	1.868	1	2	1.585	0	0	0	1.401	0	2.986	0	0	20	0	20	70
A5.2	16	7.336	1	2	840	0	16.431	0	0	0	17.271	229	0	0	0	229	72
A8.1	23	6.538	1	1	0	0	10.187	0	869	0	11.056	142	0	12	0	154	72
B1.1	49	6.011	1	1	0	2.521	7.836	293	668	0	11.318	110	5	9	0	124	71
B4.1	33	1.066	1	2	0	0	2.890	0	0	0	2.890	40	0	0	0	40	72
B4.2	32	1.055	1	2	0	0	279	2.323	270	0	2.872	4	32	4	0	40	72
B5.1	31	1.044	1	2	0	0	2.904	0	0	0	2.904	40	0	0	0	40	72
B5.2	30	1.047	1	2	0	0	206	2.279	265	0	2.750	3	32	4	0	39	72
C2.1	66	6.951	2		0	2.315	4.898	3.589	418	0	11.220	68	50	6	0	124	72
C4.1	68	7.604	2		0	1.533	6.532	4.787	557	0	13.409	91	67	8	0	166	72
C12.1	78	6.315	2		0	0	4.984	3.653	425	0	9.062	69	51	6	0	126	72
C15.1	75	5.787	2		0	0	3.652	2.677	311	0	6.640	51	37	4	0	92	72
Sostre provinent de La Sentiu 2					0	0	0	37.000	0	0	37.000	0	515	0	0	515	
A2.1	6	1.868	1	1	0	0	0	5.725	0	0	5.725	0	79	0	0	79	72
A2.2	5	7.336	1	1	0	0	0	6.317	0	0	6.317	0	89	0	0	89	72
A5.1	15	1.868	1	2	0	0	0	5.725	0	0	5.725	0	79	0	0	79	72
A5.2	16	7.336	1	2	0	0	0	6.317	0	0	6.317	0	89	0	0	89	72
A8.1	23	6.538	1	1	0	0	0	7.466	0	0	7.466	0	104	0	0	104	72
B1.1	49	6.011	1	1	0	0	0	5.450	0	0	5.450	0	75	0	0	75	72
TOTAL					4.850	6.369	77.230	56.601	6.585	0	151.635	1.076	789	93	0	1.958	

5.3. CÀRREGUES, DRETS I BÉNS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT: DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS

En el sector Pla de Ponent hi ha preexistències que són incompatibles amb la transformació urbanística del sector. Cadascuna de les càrregues, drets i béns té base territorial i, per tant, està vinculada a una o més d'una finca aportada. Per aquesta raó, les indemnitzacions de les càrregues, drets i béns s'agrupen per finques, i dins de cada finca poden haver diferents beneficiaris de la indemnització.

La relació detallada dels elements i drets a indemnitzar, del valor indemnitzatori i del beneficiari de la indemnització estan continguts en el Document 6 d'aquest projecte, de valoració d'obres, edificacions, arbrat i altres. Com a síntesi, adjuntem el total indemnitzatori per finca i altres conceptes previstos d'indemnització:

Finca aportada	Valor indemnitzatori total (€)
8-9.2	32.503,38
17	20.939,90
20	61.822,17
22	66,01
26	22.153,95
34	202.172,44
43-74	517.825,18
44	907.062,29
44.8	647.696,49
45	7.648,37
46.1	269.976,68
46.2	369.604,15
46.3	45.813,57
46.4	338.388,83
46.5	745.534,15
48	292.883,60
50.1-50.3	207.522,02
50.4-50.5	31.251,27
56	181.372,74
57	156.952,78
58.1	143.131,95
58.2	17.654,99
58.3	9.320,36
58.4	21.805,98
59	39.506,22
60	145.186,45
61	30.583,90
62	44.682,22
63-64-65.1	803.297,72
65.2	58,70
70-71	47.907,84
72	13.262,81
73.1	3.003,98
73.2	163.570,72
76	105.039,82
77	199.466,83
78	5.986,14
79.1	89.259,83
79.2	5.097,60
80	67.088,58
81	92.657,10
82	1.648,63
88	3.123,98
RESTA MASSA FORESTAL	86.161,81
REALLOTJAMENTS	25.031,89
IMPREVISTOS	172.988,82
Total	7.395.714,84

La massa forestal ubicada a finques que tenen algun altre bé o dret indemnitzable, figura a la fitxa de la corresponent finca aportada. Hi ha, però, diverses finques aportades que no tenen altre dret a indemnitzar que no sigui la massa forestal. En aquest cas, s'adjunta una relació de finques amb massa forestal i valor individualitzat per aquest concepte. La suma total de la indemnització de la massa forestal no inclosa a les fitxes corresponents a les finques aportades és de 86.161,81 €.

Pel que fa a les indemnitzacions relatives als drets de real·lotjament, s'estimen en un total de 25.031,89 €. Els beneficiaris de la indemnització i els continguts propis de les mateixes s'exposen en el document 6 d'aquest projecte.

D'altra banda, el valor indemnitzatori total que incorpora el present Projecte de reparcel·lació (7.395.714,84 €) inclou una partida d'imprevistos de 172.988,82 €. Aquesta xifra es configura com una partida econòmica addicional per imprevistos de desocupació.

5.4. PRESSUPOST DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

L'article 114 del DL 1/2005 engloba el conjunt de despeses que s'han de tenir en compte per a la transformació urbanística del sector Pla de Ponent. El Compte de Liquidació Provisional, que s'incorpora en l'apartat 8 de la present Memòria, inclou totes les despeses necessàries que es desglossen a continuació.

Obres d'urbanització

L'article 114 del DL 1/2005, en el seu apartat 1.a, estableix com a despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries la totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels Projectes d'urbanització. El Projecte d'urbanització del sector Pla de Ponent preveu unes obres d'urbanització per un import de 90.681.008,68 € (Pressupost d'Execució per Contracte, PEC) que inclou, entre d'altres, les següents partides:

- L'enderroc de totes les preexistències incompatibles amb el planejament.
- La reconstrucció de dos pilars de pedra afectats a la masia Rosés.
- La construcció del nou tancament amb la funcionalitat i utilitats actualment existents de la masia de Can Ribas confrontant amb l'avinguda Joan Carles I i amb el Vial A.

A aquest import s'afegeixen els següents conceptes:

TOTAL PEC (Pressupost d'Execució per Contracte)	90.681.008,68 €
TOTAL COST URBANITZACIÓ	90.681.008,68 €
DIRECCIÓ FACULTATIVA + PROJECT MANAGEMENT	2.000.000,00 €
TOTAL DIRECCIÓ FACULTATIVA + PROJECT MANAGEMENT	2.000.000,00 €
URBANITZACIÓ ANTICIPADA	
Obres bàsiques d'urbanització parcel·la E7 - bombers (GTI)	349.134,01 €
Cost enderroc finca aportada 44 (DESPAL, SA)	65.977,40 €
Cost enderroc de la nau i oficines parcel·la 44 (Harmonia Pla de Ponent, S.L.)	104.104,00 €
Parc del Calamot (Ajuntament de Gavà)	1.800.000,00 €
Vial de circumval·lació del Turó de Calamot (GTI)	964.295,03 €
TOTAL URBANITZACIÓ ANTICIPADA	3.283.510,44 €
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ (sense IVA)	95.964.519,12 €
IVA (16% X Total obres urbanització)	15.354.323,06 €
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ (IVA inclòs)	111.318.842,18 €

Indemnitzacions

L'article 114 del DL 1/2005, en el seus apartats 1.b i 1.c, estableix com a despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries la totalitat de les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de les construccions i la destrucció de les plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per l'execució dels plans i les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

El mateix article 114 del DL 1/2005, en el seu apartat 1.h, estableix com a despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries les indemnitzacions per a l'efectivitat del dret de reallotjament. A més a més, el valor indemnitzatori total que incorpora el present Projecte de reparcel·lació (7.395.714,84 € IVA no inclòs) inclou una partida addicional per imprevistos de desocupació de 172.988,82 €.

INDEMNITZACIONS	
Construccions, plantacions, instal·lacions, etc.	4.213.363,91 €
Activitats econòmiques	2.984.330,22 €
Drets de reallotjament	25.031,89 €
TOTAL INDEMNITZACIONS	7.222.726,02 €
Imprevistos	172.988,82 €
TOTAL INDEMNITZACIONS + IMPREVISTOS (sense IVA)	7.395.714,84 €
IVA (16% X Total indemnitzacions + imprevistos)	1.183.314,37 €
TOTAL INDEMNITZACIONS (IVA inclòs)	8.579.029,21 €

Despeses operacionals

L'article 114 del DL 1/2005, en el seus apartats 1.d i 1.e, estableix com a despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries el cost dels avantprojectes, dels Plans parcials urbanístics i dels Plans de millora, dels Projectes d'urbanització, dels instruments de gestió urbanística i de la formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística. El Projecte de reparcel·lació incorpora aquests valors en concepte de despeses operacionals per un total de 2.200.821,91 € (IVA no inclòs). En el quadre següent s'adjunta un desglossament d'aquest import:

DESPESES OPERACIONALS	
Instruments de planejament	330.302,77 €
Projecte de reparcel·lació	258.620,69 €
Projecte d'urbanització	1.521.898,45 €
Registre de la propietat	90.000,00 €
TOTAL DESPESES OPERACIONALS (sense IVA)	2.200.821,91 €
IVA (16% X Total despeses operacionals)	352.131,51 €
TOTAL DESPESES OPERACIONALS (IVA inclòs)	2.552.953,42 €

Despeses de gestió

L'article 114 del DL 1/2005, en el seu apartat 1.f, estableix com a despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

L'import total de les despeses de gestió s'estima en 280.353,00 € (IVA no inclòs). La xifra total estimada, IVA inclòs, és de 325.209,48 €.

Drets de reallotjament

L'article 114 del DL 1/2005, en el seu apartat 1.h, estableix com a despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.

Al llarg dels treballs realitzats i de la documentació analitzada s'ha constatat que dins de l'àmbit hi ha les següents persones amb dret de reallotjament: Sr. Lahcen Ettarghi, Sr. Sergio Camacho Risquez i Sr. Pedro Cerdans Ruiz.

D'acord amb l'article 128 del D. 305/2006, durant el tràmit d'informació pública posterior a l'aprovació inicial s'han presentat diverses sol·licituds referents a drets de reallotjament, algunes de les quals no han justificat degudament l'esmentat dret, doncs la documentació aportada no acredita ni que es tracti d'una ocupació habitual, ni de primera residència, ni únic habitatge. En els casos que han estat estimades, així es fa constar tant a l'informe de les al·legacions com a l'apartat corresponent del document 6 d'aquest projecte. En l'apartat d'indemnitzacions del pressupost del Projecte de reparcel·lació s'han incorporat les corresponents al dret de reallotjament pel que fa a l'extinció del contracte d'arrendament, quan s'escau, i les despeses de trasllat, per un import de 25.031,89 €, IVA no inclòs.

Provisionalitat dels muntants de cada partida

La totalitat dels imports que recull el Compte de Liquidació Provisional són, com el seu nom indica, provisionals, de manera que finalment s'estarà als imports que figurin en el Compte de Liquidació Definitiu.

La taula següent és un resum del pressupost de reparcel·lació total.

OBRES D'URBANITZACIÓ	95.964.519,12 €
INDEMNITZACIONS	7.395.714,84 €
DESPESES OPERACIONALS	2.200.821,91 €
DESPESES DE GESTIÓ	280.353,00 €
TOTAL PRESSUPOST REPARCEL·LACIÓ (sense IVA)	105.841.408,87 €
IVA (16% X Total pressupost reparcel·lació)	16.934.625,42 €
TOTAL PRESSUPOST REPARCEL·LACIÓ (IVA inclòs)	122.776.034,29 €

6. PARCEL·LES RESULTANTS

6.1. METODOLOGIA SEGUIDA EN APLICACIÓ DEL RD 1093/1997 DE 4 DE JULIOL: AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL

Amb independència dels criteris de valoració de les parcel·les resultants, i les demés qüestions estrictament urbanístiques, s'ha de fer esment a la metodologia seguida per procedir a la inscripció de les parcel·les resultants en el Registre de la Propietat.

Si bé les parcel·les resultants substituiran les finques inicials, sense solució de continuïtat, s'ha optat per agrupar totes les finques originàries, de manera instrumental, d'acord amb el que estableix l'article 7.5 del RD 1093/1997, de 4 de juliol. En aquest sentit, el Document 5 d'aquest projecte, recull la descripció hipotecària de l'agrupació de les finques originàries, que comprèn la descripció solament dels terrenys físicament inclosos en la unitat reparcel·lable. Aquesta forma de procedir permet que de la finca que resulta de l'agrupació instrumental es procedeixi a la descripció de cadascuna de les parcel·les resultants, com si es tractés de segregacions, no essent d'aplicació el que disposa l'article 18.3 de l'esmentat RD.

Així, les finques resultants s'adjudiquen en compensació dels drets inicials aportats. En els casos de proindivisos preexistents, en les adjudicacions s'ha procedit al seu cessament segons consta dels pactes o documents aportats al expedient. En les adjudicacions, es creen de nou, indivisos, que no vénen imposats per les finques inicials sinó per raó de necessitats d'adjudicació. En el cas que es mantingui l'indivís de les finques inicials, es fa constar expressament en les adjudicacions.

Les finques inicials es troben afectades, en part, per càrregues i drets compatibles que es traslladaran per subrogació real a les parcel·les resultants. Pel que fa a les càrregues i drets incompatibles amb el planejament, el projecte determina la indemnització que correspon al seu titular per l'extinció de la càrrega.

Respecte de les finques originàries, hi ha propietaris que ho són de més d'una finca, amb diferents càrregues i drets compatibles amb el planejament. El trasllat a les parcel·les resultants es realitzarà d'acord amb el que estableix l'article 11 del RD 1093/1997 i, en resum, en base a les següents regles pel que fa a les titularitats condicionals, drets i càrregues inscrits sobre les finques d'origen, que el projecte declari compatibles amb l'ordenació urbanística –o expressament no les declari incompatibles, en quin cas es traslladaran d'ofici pel Registrador de la Propietat:-

- a) Si al titular d'una finca d'origen se li adjudica una única parcel·la resultant, la càrrega, dret o titularitat limitativa es recull en el Document 4 d'aquest projecte.
- b) Quan al titular d'una sola finca d'origen li correspongués per subrogació real l'adjudicació de diverses parcel·les resultants, s'aplicarà el disposat en l'apartat a anterior, sense que necessàriament el projecte distribueixi entre aquestes últimes la càrrega o dret traslladat.
- c) Quan al mateix titular de dos o més finques d'origen li correspongués l'adjudicació d'una única parcel·la resultant, el projecte determinarà, respecte d'aquesta, la quota percentual que correspongui a cadascuna de les finques d'origen.
- d) Quan al mateix titular de diverses finques d'origen li correspongués l'adjudicació de diferents parcel·les resultants, es tindran en compte les regles contingudes anteriorment, establint, si s'escau, la quota percentual determinada en la regla anterior.

Aquestes regles són les que el Projecte de reparcel·lació té en compte, llevat que existís acord unànim de tots els titulars actius i passius dels drets preexistents sobre les finques d'origen, que acordessin i concretessin la seva subsistència, distribució i afectació a determinades parcel·les resultants, i el rang corresponent. Aquest acord prevaldrà, en tant no sigui contrari a Dret, sobre les regles anteriors, si es formalitza mitjançant compareixença de tots els afectats i interessats, d'acord amb el que determina l'article 11.8 del RD 1093/1997.

6.2. SÍNTESI DESCRIPTIVA DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

Al Document 5 d'aquest projecte consta la descripció de les parcel·les resultants des d'un punt de vista jurídic i hipotecari, així com les adjudicacions i les afeccions urbanístiques. En cada cas, es fa constar la quota atribuïda a la parcel·la resultant dins la comunitat reparcel·latòria, i també la sub-quota adjudicada a titulars en indivís.

Les finques o parcel·les que són de cessió gratuïta i obligatòria, destinades a equipaments públics, espais lliures, vialitat, etc. no queden afectes a cap quota urbanística i no tenen correspondència amb titulars de les parcel·les aportades. En el cas de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic en favor de l'administració actuant i de les parcel·les resultants on radica el sostre procedent de La Sentiu 2 tampoc tenen correspondència amb titulars inicials. En aquest darrer cas –sostre provinent de La Sentiu 2–, les parcel·les resultants sí que queden afectes a la quota d'afecció urbanística dins la comunitat reparcel·latòria, d'acord amb el que disposa l'article 46 del D.L. 1/2005 de 26 de juliol. En canvi, les parcel·les adjudicades en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic no queden afectes al pagament dels costos d'urbanització, d'acord amb el que disposa el DL 1/2007.

Els sòls amb aprofitament urbanístic lucratiu –inclòs el 10% corresponent a la cessió d'aprofitament urbanístic– s'han adjudicat en proporció als drets inicials acreditats per cada propietari. La resta de sòl s'ha adjudicat a l'administració.

Les parcel·les afectes a la construcció d'habitatge sota algun règim de protecció pública són les parcel·les resultants 5, 6, 15, 16, 23, 30, 31, 32, 33, 49, 66, 68, 78 i 75 sens perjudici de les que es puguin construir en el futur sota aquell règim.

En relació amb el contingut de l'article 147.g del Decret 305/2006, es fa constar que la descripció de les parcel·les resultants no recull l'obligació de conservació i urbanització. Pel que fa a les càrregues compatibles i que afecten, per subrogació real, a les parcel·les resultants s'ha procurat, en la mesura del possible, establir la quota d'afectació sobre el percentatge adjudicat. En els casos que un propietari és titular de més d'una parcel·la adjudicada, la correspondència de finques inicials i parcel·les resultants pot donar a lloc a que alguna d'aquestes parcel·les resultants no resulti gravada. Aquelles càrregues o afeccions fiscals que no constin descrites a les parcel·les resultants, però que són compatibles amb el planejament, seguiran afectant a les parcel·les resultants, encara que no constin expressament en la descripció que d'aquestes en fa el Projecte de reparcel·lació.

La descripció dels llinars de les parcel·les resultants es fa referint-los al número de les parcel·les resultants amb què linden. Per regla general, aquestes estant numerades amb cardinals, si bé a la descripció hi pot constar la clau urbanística, que també serveix per identificar la localització de la parcel·la. Al plànol 2.01 d'aquest projecte consta en requadre i fons blanc el número de parcel·la, mentre que el requadre amb fons de color indica la clau urbanística de la parcel·la (zona). Els equipaments i, en general, els sistemes –excepte el sistema viari– també s'indiquen amb número de parcel·la, si bé la zonificació (clau) es fa constar amb un cercle i fons blanc –en aquest cas també el viari–.

En total hi ha 107 parcel·les resultants. La parcel·la 107 ve constituïda pels diversos trams de sistema viari del sector. La superfície inicial de l'àmbit és coincident amb la superfície resultant, una vegada sumada la superfície de les parcel·les amb aprofitaments lucratius i les corresponents als diversos sistemes presents en l'àmbit, inclòs el sistema viari.

A fi de distribuir l'aprofitament urbanístic del sector, un cop exclòs el sostre que prové de La Sentiu 2, s'incorporen els quadres de la pàgines següents que recullen, per a cada parcel·la resultant, els següents extrems:

- En primer quadre recull: la superfície de sòl, els sostres edificables segons els usos, els sostres d'habitatge segons la seva modalitat –de renda lliure, amb protecció pública, de preu concertat i de règim especial– i el nombre d'habitatges.
- El segon quadre recull: les unitats de valor corresponents a cadascuna de les parcel·les, un cop aplicats els coeficients de ponderació dels aprofitaments exposats a l'apartat 4.2 d'aquesta Memòria.

Pla de Ponent. Sostres edificables sobre rasant

Parcel·la				Superfície	Etapas		Sostre hoteler	Sostre comercial central	Sostre comercial baixa densitat	Total sostre habitatge	Sostre habitatge HRLL	Nombre habitatges HRLL	Plurifamiliar densitat alta	Plurifamiliar densitat mitjana	Plurifamiliar densitat baixa	Unifamiliar adossada	Total sostre habitatge protecció oficial	Nombre habitatges protecció oficial	Sostre HPP	Nombre habitatges HPP	Sostre HPC	Nombre habitatges HPC	Sostre HRE	Nombre habitatges HRE	Total nombre habitatges	Total sostre
				(m²)	Eta	Fase	(m² st)	(m² st)	(m² st)	(m² st)	(m² st)	(ut.)	(m² st)	(m² st)	(m² st)	(m² st)	(m² st)	(ut.)	(m² st)	(ut.)	(m² st)	(ut.)	(m² st)	(ut.)	(ut.)	(m² st)
A1.1	2	1.967	1	1			0	1.700	0	7.200	7.200	68	7.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68	8.900
A1.2	1	4.100	1	1			0	6.250	0	4.377	4.377	41	4.377	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	10.627
A2.1	6	1.868	1	1			0	1.585	0	1.401	0	0	0	0	0	0	1.401	20	0	0	La Sentiu	La Sentiu	1.401	20	20	2.986
A2.2	5	7.336	1	1			0	840	0	16.431	0	0	0	0	0	0	16.431	229	16.431	229	La Sentiu	La Sentiu	0	0	229	17.271
A3.1	7	1.868	1	2			0	1.585	0	7.126	7.126	67	7.126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	8.711
A3.2	8	7.336	1	2			0	733	0	21.428	21.428	203	21.428	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	203	22.161
A4.2	13	7.336	1	2			0	797	0	21.920	21.920	207	21.920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	207	22.717
A5.1	15	1.868	1	2			0	1.585	0	1.401	0	0	0	0	0	0	1.401	20	0	0	La Sentiu	La Sentiu	1.401	20	20	2.986
A5.2	16	7.336	1	2			0	840	0	16.431	0	0	0	0	0	0	16.431	229	16.431	229	La Sentiu	La Sentiu	0	0	229	17.271
A6.1	18	1.868	1	1			0	1.585	0	7.126	7.126	67	7.126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	8.711
A6.2	17	7.336	1	1			0	733	0	21.428	21.428	203	21.428	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	203	22.161
A7.1	19	1.868	1	1			0	1.585	0	7.126	7.126	67	7.126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	8.711
A7.2	20	7.336	1	1			0	733	0	21.428	21.428	203	21.428	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	203	22.161
A8.1	23	6.538	1	1			0	0	0	11.056	0	0	0	0	0	0	11.056	154	10.187	142	La Sentiu	La Sentiu	869	12	154	11.056
A9.1	24	7.726	1	1			0	0	0	20.020	20.020	190	20.020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	190	20.020
A9.2	26	1.345	1	1			0	0	0	6.158	6.158	58	6.158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	6.158
B1.1	49	6.011	1	1			0	0	2.521	8.797	0	0	0	0	0	0	8.797	124	7.836	110	293	5	668	9	124	11.318
B2.1	51	5.211	1	1			0	0	992	12.128	12.128	115	0	12.128	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115	13.120
B3.1	53	8.667	1	1			0	0	1.010	19.079	19.079	180	0	19.079	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180	20.089
B4.1	33	1.066	1	2			0	0	0	2.890	0	0	0	0	0	0	2.890	40	2.890	40	0	0	0	0	40	2.890
B4.2	32	1.055	1	2			0	0	0	2.872	0	0	0	0	0	0	2.872	40	279	4	2.323	32	270	4	40	2.872
B5.1	31	1.044	1	2			0	0	0	2.904	0	0	0	0	0	0	2.904	40	2.904	40	0	0	0	0	40	2.904
B5.2	30	1.047	1	2			0	0	0	2.750	0	0	0	0	0	0	2.750	39	206	3	2.279	32	265	4	39	2.750
B6.1	41	787	1	1			0	0	0	2.368	2.368	22	0	2.368	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	2.368
B6.2	40	1.008	1	1			0	0	0	2.368	2.368	23	0	2.368	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	2.368
B6.3	39	1.008	1	1			0	0	0	2.368	2.368	23	0	2.368	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	2.368
B6.4	38	787	1	1			0	0	0	2.368	2.368	22	0	2.368	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	2.368
B7.1	96	2.355	1	1			0	0	0	4.804	4.804	45	0	4.804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	4.804
C1.1	65	6.959	2				0	0	0	10.613	10.613	100	0	0	10.613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	10.613
C2.1	66	6.951	2				0	0	2.315	8.905	0	0	0	0	0	0	8.905	124	4.898	68	3.589	50	418	6	124	11.220
C3.1	70	7.404	2				0	0	1.293	10.234	10.234	97	0	0	10.234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97	11.527
C4.1	68	7.604	2				0	0	1.533	11.876	0	0	0	0	0	0	11.876	166	6.532	91	4.787	67	557	8	166	13.409
C5.1	67	3.373	2				0	0	0	6.762	6.762	64	0	0	6.762	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	6.762
C6.1	69	9.298	2				0	0	0	12.778	12.778	121	0	0	12.778	0	0	0	0	0	0	0	0	0	121	12.778
C7.1	80	8.996	2				0	0	0	10.755	10.755	102	0	0	10.755	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102	10.755
C8.1	79	7.847	2				0	0	0	10.771	10.771	102	0	0	10.771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102	10.771
C9.1	71	7.567	2				0	0	0	11.260	11.260	107	0	0	11.260	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107	11.260
C10.1	72	5.092	2				0	0	0	8.547	8.547	81	0	0	8.547	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81	8.547
C11.1	73	4.796	2				0	0	0	8.046	8.046	76	0	0	8.046	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76	8.046
C12.1	78	6.315	2				0	0	0	9.062	0	0	0	0	0	0	9.062	126	4.984	69	3.653	51	425	6	126	9.062
C13.1	77	8.178	2				0	0	0	8.602	8.602	81	0	0	8.602	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81	8.602
C14.1	76	6.536	2				0	0	0	7.548	7.548	71	0	0	7.548	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71	7.548
C15.1	75	5.787	2				0	0	0	6.640	0	0	0	0	0	0	6.640	92	3.652	51	2.677	37	311	4	92	6.640
C16.1	74	5.042	2				0	0	0	7.974	7.974	75	0	0	7.974	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75	7.974
D1.1	29	2.045	1	2			0	0	0	2.907	2.907	14	0	0	0	2.907	0	0	0	0	0	0	0	0	14	2.907
D2.1	34	1.970	1	2			0	0	0	2.739	2.739	14	0	0	0	2.739	0	0	0	0	0	0	0	0	14	2.739
D3.1	35	2.299	1	2			0	0	0	2.979	2.979	15	0	0	0	2.979	0	0	0	0	0	0	0	0	15	2.979
D4.1	36	2.069	1	2			0	0	0	2.327	2.327	11	0	0	0	2.327	0	0	0	0	0	0	0	0	11	2.327
				221.206			0	20.551	9.664	419.078	315.662	2.935	145.337	45.483	113.890	10.952	103.416	1.443	77.230	1.076	19.601	274	6.585	93	4.378	449.293
Rh1.1	14	1.868	1	2			8.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.500
Rh2.1	87	8.429	2				5.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.900
Vp1.1	50	15.928	1	1			0	0	0	1.138	1.138	1	0	0	0	1.138	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1.138
Vp2.1	105	27.095	2				0	0	0	1.280	1.280	2	0	0	0	1.280	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1.280
				53.320			14.400	0	0	2.418	2.418	3	0	0	0	2.418	0	0	0	0	0	0	0	0	3	16.818
Ep	99-100	140	1				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sp	9	565	1				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL SECTOR				275.231			14.400	20.551	9.664	421.496	318.080	2.938	145.337	45.483	113.890	13.370	103.416	1.443	77.230	1.076	19.601	274	6.585	93	4.381	466.111
A2.1	6	1.868	1	1			0	0	0	5.725	0	0	0	0	0	0	5.725	79	0	0	5.725	79	0	0	79	5.725
A2.2	5	7.336	1	1			0	0	0	6.317	0	0	0	0	0	0	6.317	89	0	0	6.317	89	0	0	89	6.317
A5.1	15	1.868	1	2			0	0	0	5.725	0	0	0	0	0	0	5.725	79	0	0	5.725	79	0	0	79	5.725
A5.2	16	7.336	1	2			0	0	0	6.317	0	0	0	0	0	0	6.317	89	0	0	6.317	89				

Parcel·la					Superfície	Etapas		Equipament privat		Serveis tècnics privats	Hoteler	Comercial central	Comercial baixa densitat	Plurifamiliar densitat alta	Plurifamiliar densitat mitjana	Plurifamiliar densitat baixa	Unifamiliar adossada	Verd privat	Habitatge HPP	Habitatge HPC	Habitatge HRE	Total Unitats de valor	Unitats de valor Administració actuant	Unitats de valor Aprofitament privat
					(m²)	Etapas Fase		0,10		0,10	0,45	0,60/0,50/0,45	0,45	0,89/0,76	0,79	0,89	1,00	0,25	0,24	0,29	0,21			
A1.1	2	1.967	1	1				0,00	0,00	0,00	1.020,00		0,00	6.408,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.428,00	0,00	7.428,00
A1.2	1	4.100	1	1				0,00	0,00	0,00	2.812,50		0,00	3.326,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.139,02	0,00	6.139,02
A2.1	6	1.868	1	1				0,00	0,00	0,00	951,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	294,21	1.245,21	0,00	0,00
A2.2	5	7.336	1	1				0,00	0,00	0,00	420,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.943,44	0,00	0,00	4.363,44	4.363,44	0,00
A3.1	7	1.868	1	2				0,00	0,00	0,00	951,00		0,00	6.342,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.293,14	0,00	7.293,14
A3.2	8	7.336	1	2				0,00	0,00	0,00	366,50		0,00	16.285,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.651,78	0,00	16.651,78
A4.2	13	7.336	1	2				0,00	0,00	0,00	398,50		0,00	16.659,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.057,70	0,00	17.057,70
A5.1	15	1.868	1	2				0,00	0,00	0,00	951,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	294,21	1.245,21	0,00	0,00
A5.2	16	7.336	1	2				0,00	0,00	0,00	420,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.943,44	0,00	0,00	4.363,44	4.363,44	0,00
A6.1	18	1.868	1	1				0,00	0,00	0,00	951,00		0,00	6.342,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.293,14	0,00	7.293,14
A6.2	17	7.336	1	1				0,00	0,00	0,00	366,50		0,00	16.285,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.651,78	0,00	16.651,78
A7.1	19	1.868	1	1				0,00	0,00	0,00	951,00		0,00	6.342,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.293,14	0,00	7.293,14
A7.2	20	7.336	1	1				0,00	0,00	0,00	366,50		0,00	16.285,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.651,78	0,00	16.651,78
A8.1	23	6.538	1	1				0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.444,88	0,00	182,49	2.627,37	2.627,37	0,00
A9.1	24	7.726	1	1				0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	15.215,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.215,20	0,00	15.215,20
A9.2	26	1.345	1	1				0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	4.680,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.680,08	0,00	4.680,08
B1.1	49	6.011	1	1				0,00	0,00	0,00	0,00		1.134,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.880,64	84,97	140,28	3.240,34	3.240,34	0,00
B2.1	51	5.211	1	1				0,00																

6.3. RESUM DE L'ADJUDICACIÓ DE FINQUES EDIFICABLES, AFECCIONS I CÀRREGUES

El primer quadre de les pàgines següents recull, per a cadascuna de les parcel·les resultants:

- Denominació urbanística i número de la parcel·la.
- Superfície de sòl.
- Sostres màxims edificables, desglossats segons els diversos usos –hoteler, comercial i habitatge–.
- Sostre màxim total.
- Nombre màxim d'habitatges, si s'escau.
- Unitats de valor a la parcel·la edificable, i quota de participació corresponent en la comunitat reparcel·latòria.
- Unitats de valor corresponents a l'adjudicació a cadascun dels propietaris de l'indivís, si s'escau, i quota de participació corresponent en la comunitat reparcel·latòria.
- Percentatge de participació de cadascun dels adjudicataris en la propietat de la parcel·la.
- Adjudicatari únic o adjudicataris en indivís de la parcel·la.

Les càrregues i afeccions es detallen, per a cada parcel·la resultant, en el Document 5 d'aquest Projecte de reparcel·lació, així com els ajustos derivats d'haver detectat –a partir de les al·legacions– unes finques de titularitat controvertida o dubtosa (*veure apartat 1.C del document 4 de finques aportades*).

Tanmateix, els desajustos entre les dimensions de les parcel·les resultants un cop delimitades materialment, i la descripció que fa de les mateixes aquest Projecte de reparcel·lació, que suposin diferències dimensionals màximes d'un 3% –en més o en menys– no alteraran l'aprofitament urbanístic total ni els sostres màxims previstos pel Projecte de reparcel·lació a les corresponents parcel·les resultants.

6.4. ESCREIXOS I DEFECTES D'APROFITAMENT

El segon dels quadres que s'acompanyen en les pàgines següents recull:

- Els coeficients inicials que representen el conjunt de les finques aportades per un mateix propietari, desglossats per a cada etapa.
- Els drets d'adjudicació, mesurats en unitats de valor, corresponents al conjunt de les finques aportades per un mateix propietari, desglossats per a cada etapa.
- L'adjudicació, mesurada en unitats de valor, efectivament realitzada per a cada propietari, desglossada per a cada etapa.
- Les diferències –escreixos o defectes–, mesurades en unitats de valor, entre els drets d'adjudicació i les adjudicacions efectivament realitzades per a cada propietari.

RESUM DE L'ADJUDICACIÓ DE FINQUES EDIFICABLES. PARCEL·LES RESULTANTS

Denominació de parcel·la	Núm. de parcel·la	Superfície (m² sòl)	Sostre hoteler (m² st)	Sostre comercial (m² st)	Sostre d'habitatge (m² st)	Sostre total (m² st)	Núm. d'habitatges (ut)	Unitats de valor (UA)	Quota en la comunitat reparcel·latòria (%)	Unitats de valor (UA indivís)	Quota en la comunitat reparcel·latòria (% indivís)	Percentatge d'adjudicació (%)	Adjudicatari
ETAPA 1		131.962	8.500	25.074	306.843	340.417	3.309	205.088,13	63,87	205.088,13	63,87		
A1.1	2	1.967		1.700	7.200	8.900	68	7.428,00	2,31	7.428,00	2,31	100,00%	REYAL URBIS S.L.
A1.2	1	4.100		6.250	4.377	10.627	41	6.139,02	1,91	3.351,03 2.787,99	1,04 0,87	54,59% 45,41%	REYAL URBIS S.L. VIDAL CUCURNY, ANA
A2.1	6	1.868		1.585	7.126	8.711	99	2.905,46	0,91	1.660,25 1.245,21	0,52 0,39	57,14% 42,86%	G.T.I. (La Sentiu) G.T.I. (10%AU)
A2.2	5	7.336		840	22.748	23.588	318	6.195,37	1,93	4.363,44 1.831,93	1,36 0,57	70,43% 29,57%	G.T.I. (10%AU) G.T.I. (La Sentiu)
A3.1	7	1.868		1.585	7.126	8.711	67	7.293,14	2,27	4.419,66 2.873,48	1,38 0,89	60,60% 39,40%	AJUNTAMENT DE GAVA G.T.I.
A3.2	8	7.336		733	21.428	22.161	203	16.651,78	5,19	12.061,86 4.132,69 457,23	3,76 1,29 0,14	72,44% 24,81% 2,75%	VERTIX PROCAM S.L. MAS VILANOVA, S.A. PROMOTORA DIORAMA S.L.
A4.2	13	7.336		797	21.920	22.717	207	17.057,70	5,31	6.402,59 2.572,70 2.355,58 2.177,70 3.549,13	1,99 0,80 0,73 0,68 1,11	37,53% 15,08% 13,81% 12,77% 20,81%	HARMONIA PLA DE PONENT S.L. COLOMINAS ALTARRIBA S.L. ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO LATERIS IMMOPIROMOTORA, S.L. APROSA-PROCAM S.L.
A5.1	15	1.868		1.585	7.126	8.711	99	2.905,46	0,91	1.660,25 1.245,21	0,52 0,39	57,14% 42,86%	G.T.I. (La Sentiu) G.T.I. (10%AU)
A5.2	16	7.336		840	22.748	23.588	318	6.195,37	1,93	4.363,44 1.831,93	1,36 0,57	70,43% 29,57%	G.T.I. (10%AU) G.T.I. (La Sentiu)
A6.1	18	1.868		1.585	7.126	8.711	67	7.293,14	2,27	7.293,14	2,27	100,00%	DESPAL S.A.
A6.2	17	7.336		733	21.428	22.161	203	16.651,78	5,19	11.656,25 4.995,53	3,63 1,56	70,00% 30,00%	HARMONIA PLA DE PONENT S.L. ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO
A7.1	19	1.868		1.585	7.126	8.711	67	7.293,14	2,27	4.423,49 2.092,73 515,40 261,52	1,38 0,65 0,16 0,08	60,65% 28,69% 7,07% 3,59%	MAS VILANOVA, S.A. Titularitat dubtosa MAS VILANOVA S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO VERTIX PROCAM S.L. Titularitat dubtosa VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO
A7.2	20	7.336		733	21.428	22.161	203	16.651,78	5,19	16.651,78	5,19	100,00%	VERTIX PROCAM S.L.
A8.1	23	6.538			18.522	18.522	258	4.792,51	1,49	2.627,37 2.165,14	0,82 0,67	54,82% 45,18%	G.T.I. (10%AU) G.T.I. (La Sentiu)
A9.1	24	7.726			20.020	20.020	190	15.215,20	4,74	5.293,52 2.709,89 198,38 2.493,76 2.372,40 2.147,25	1,65 0,84 0,06 0,78 0,74 0,67	34,80% 17,81% 1,30% 16,39% 15,59% 14,11%	FORCUSA PONENT S.L. CAMPMANY SADURNI, JOSE Titularitat dubtosa CAMPMANY SADURNI, JOSE / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO DESPAL S.A. INFEMA, S.A. SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Denominació de parcel·la	Núm. de parcel·la	Superfície (m² sòl)	Sostre hotel·er (m² st)	Sostre comercial (m² st)	Sostre d'habitatge (m² st)	Sostre total (m² st)	Núm. d'habitatges (ut)	Unitats de valor (UA)	Quota en la comunitat reparcel·latòria (%)	Unitats de valor (UA indivís)	Quota en la comunitat reparcel·latòria (% indivís)	Percentatge d'adjudicació (%)	Adjudicatari
A9.2	26	1.345			6.158	6.158	58	4.680,08	1,46	4.680,08	1,46	100,00%	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.
B1.1	49	6.011		2.521	14.247	16.768	199	4.820,84	1,50	3.240,34 1.580,50	1,01 0,49	67,22% 32,78%	G.T.I. (10%AU) G.T.I. (La Sentiu)
B2.1	51	5.211		992	12.128	13.120	115	10.027,52	3,12	10.027,52	3,12	100,00%	G.T.I.
B3.1	53	8.667		1.010	19.079	20.089	180	15.526,91	4,83	15.526,91	4,83	100,00%	MAS VILANOVA, S.A.
B4.1	33	1.066			2.890	2.890	40	693,60	0,22	693,60	0,22	100,00%	G.T.I. (10%AU)
B4.2	32	1.055			2.872	2.872	40	797,33	0,25	797,33	0,25	100,00%	G.T.I. (10%AU)
B5.1	31	1.044			2.904	2.904	40	696,96	0,22	696,96	0,22	100,00%	G.T.I. (10%AU)
B5.2	30	1.047			2.750	2.750	39	766,00	0,24	766,00	0,24	100,00%	G.T.I. (10%AU)
B6.1	41	787			2.368	2.368	22	1.870,72	0,58	1.327,61 543,11	0,41 0,17	70,97% 29,03%	G.T.I. VERTIX PROCAM S.L.
B6.2	40	1.008			2.368	2.368	23	1.870,72	0,58	1.870,72	0,58	100,00%	REYAL URBIS S.L.
B6.3	39	1.008			2.368	2.368	23	1.870,72	0,58	1.870,72	0,58	100,00%	APROSA-PROCAM S.L.
B6.4	38	787			2.368	2.368	22	1.870,72	0,58	1.870,72	0,58	100,00%	APROSA-PROCAM S.L.
B7.1	96	2.355			4.804	4.804	45	3.795,16	1,18	3.795,16	1,18	100,00%	APROSA-PROCAM S.L.
D1.1	29	2.045			2.907	2.907	14	2.907,00	0,91	1.178,60 789,44 324,28 335,16 154,14 125,38	0,37 0,25 0,10 0,10 0,05 0,04	40,54% 27,16% 11,16% 11,53% 5,30% 4,31%	FORNONS GARCIA, JOSE MARIA REYAL URBIS S.L. PASTOR BASANTA, M. JOSEFA SALGUÉ S.L. REY BARDASCO, CONSUELO CUCURNY LLUNELL, ANA MARIA
D2.1	34	1.970			2.739	2.739	14	2.739,00	0,85	2.739,00	0,85	100,00%	REYAL URBIS S.L.
D3.1	35	2.299			2.979	2.979	15	2.979,00	0,93	2.979,00	0,93	100,00%	VERTIX PROCAM S.L.
D4.1	36	2.069			2.327	2.327	11	2.327,00	0,72	2.327,00	0,72	100,00%	VERTIX PROCAM S.L.
Rh1.1	14	1.868	8.500			8.500		3.825,00	1,19	1.912,50 1.912,50	0,595 0,595	50,00% 50,00%	HARMONIA PLA DE PONENT S.L. ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO
Vp1.1	50	15.928			1.138	1.138	1	284,50	0,09	284,50	0,09	100,00%	VIDAL CUCURNY, ANA
Ep	99-100	140						14,00	0,00	14,00	0,00	100,00%	SALGUÉ S.L.
Sp	9	565						56,50	0,02	56,50	0,02	100,00%	SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Denominació de parcel·la	Núm. de parcel·la	Superfície (m² sòl)	Sostre hoteler (m² st)	Sostre comercial (m² st)	Sostre d'habitatge (m² st)	Sostre total (m² st)	Núm. d'habitatges (ut)	Unitats de valor (UA)	Quota en la comunitat reparcel·latòria (%)	Unitats de valor (UA indivís)	Quota en la comunitat reparcel·latòria (% indivís)	Percentatge d'adjudicació (%)	Adjudicatari
ETAPA 2		143.269	5.900	5.141	151.653	162.694	1.587	116.090,44	36,13	116.090,44	36,13		
C1.1	65	6.959			10.613	10.613	100	9.445,57	2,94	9.445,57	2,94	100,00%	PROMOTORA DIORAMA S.L.
C2.1	66	6.951		2.315	8.905	11.220	124	3.345,86	1,04	3.345,86	1,04	100,00%	G.T.I. (10%AU)
C3.1	70	7.404		1.293	10.234	11.527	97	9.690,11	3,02	9.690,11	3,02	100,00%	PROMOTORA DIORAMA S.L.
C4.1	68	7.604		1.533	11.876	13.409	166	3.762,73	1,17	3.762,73	1,17	100,00%	G.T.I. (10%AU)
C5.1	67	3.373			6.762	6.762	64	6.018,18	1,87	6.018,18	1,87	100,00%	VERTIX PROCAM S.L.
C6.1	69	9.298			12.778	12.778	121	11.372,42	3,54	11.372,42	3,54	100,00%	VERTIX PROCAM S.L.
C7.1	80	8.996			10.755	10.755	102	9.571,95	2,98	9.571,95	2,98	100,00%	MAS VILANOVA, S.A.
C8.1	79	7.847			10.771	10.771	102	9.586,19	2,98	4.074,56 3.827,89 1.085,50 341,05 257,19	1,26 1,19 0,34 0,11 0,08	42,51% 39,93% 11,32% 3,56% 2,68%	INMOBILIARIA ROMITE S.A. CAMPS GUIU, MIGUEL, Mª TERESA I ROMAN KLAUSNAUS S.L. ENDESA. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.U. CRUZ PLANAS, JAVIER; CERDAN LOPEZ, Mª ROSA
C9.1	71	7.567			11.260	11.260	107	10.021,40	3,12	5.250,96 4.770,44	1,63 1,49	52,40% 47,60%	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L. VERTIX PROCAM S.L.
C10.1	72	5.092			8.547	8.547	81	7.606,83	2,37	7.606,83	2,37	100,00%	ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO
C11.1	73	4.796			8.046	8.046	76	7.160,94	2,23	7.160,94	2,23	100,00%	ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO
C12.1	78	6.315			9.062	9.062	126	2.344,78	0,73	2.344,78	0,73	100,00%	G.T.I. (10%AU)
C13.1	77	8.178			8.602	8.602	81	7.655,78	2,38	3.813,88 3.103,92 737,98	1,18 0,97 0,23	49,82% 40,54% 9,64%	BARRI GIL, SALVADOR VIÑAS AMAT SALVADOR, CARMEN, EULALIA I MARIA REYAL URBIS S.L.
C14.1	76	6.536			7.548	7.548	71	6.717,72	2,09	6.717,72	2,09	100,00%	VERTIX PROCAM S.L.
C15.1	75	5.787			6.640	6.640	92	1.718,12	0,53	1.718,12	0,53	100,00%	G.T.I. (10%AU)
C16.1	74	5.042			7.974	7.974	75	7.096,86	2,21	7.096,86	2,21	100,00%	VERTIX PROCAM S.L.
Rh2.1	87	8.429	5.900			5.900		2.655,00	0,83	2.655,00	0,83	100,00%	VERTIX PROCAM S.L.
Vp2.1	105	27.095			1.280	1.280	2	320,00	0,10	320,00	0,10	100,00%	ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO
TOTAL		275.231	14.400	30.215	458.496	503.111	4.896	321.178,57	100,00	321.178,57	100,00		

NOTA: Els desajustos entre les dimensions de les parcel·les resultants un cop delimitades materialment, i la descripció que fa de les mateixes aquest Projecte de reparcel·lació, que suposin diferències dimensionals màximes d'un 3% -en més o en menys- no alteraran l'aprofitament urbanístic total ni els sostres màxims previstos pel Projecte de reparcel·lació a les corresponents parcel·les resultants.

ESCREIXOS I DEFECTES D'APROFITAMENT

Titular	Drets d'adjudicació (UA)			Adjudicacions (UA)			Diferències d'adjudicació (UA)		
	Etapa 1	Etapa 2	Total	Etapa 1	Etapa 2	Total	Etapa 1	Etapa 2	Total
AJUNTAMENT DE GAVA	4.417,37	0,00	4.417,37	4.419,66	0,00	4.419,66	2,29	0,00	2,29
APROSA-PROCAM S.L.	10.961,55	0,00	10.961,55	11.085,73	0,00	11.085,73	124,18	0,00	124,18
BARRI GIL, SALVADOR	0,00	3.545,91	3.545,91	0,00	3.813,88	3.813,88	0,00	267,97	267,97
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	0,00	119,03	119,03	0,00	0,00	0,00	0,00	-119,03	-119,03
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	0,00	156,19	156,19	0,00	0,00	0,00	0,00	-156,19	-156,19
CAMPMANY SADURNI, JOSE / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	198,38	0,00	198,38	198,38	0,00	198,38	0,00	0,00	0,00
CAMPMANY SADURNI, JOSE	2.711,61	0,00	2.711,61	2.709,89	0,00	2.709,89	-1,72	0,00	-1,72
CAMPS GUIU, MIGUEL, Mª TERESA I ROMAN	0,00	3.825,88	3.825,88	0,00	3.827,89	3.827,89	0,00	2,01	2,01
COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	2.571,35	0,00	2.571,35	2.572,70	0,00	2.572,70	1,35	0,00	1,35
VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	261,52	0,00	261,52	261,52	0,00	261,52	0,00	0,00	0,00
VERTIX PROCAM S.L.	43.409,42	30.186,36	73.595,78	35.078,15	38.630,62	73.708,77	-8.331,27	8.444,26	112,99
REYAL URBIS S.L.	15.899,87	1.081,43	16.981,30	16.178,19	737,98	16.916,17	278,32	-343,45	-65,13
CRUZ PLANAS, JAVIER; CERDAN LOPEZ, Mª ROSA	0,00	257,05	257,05	0,00	257,19	257,19	0,00	0,14	0,14
DESPAL S.A.	9.899,27	0,00	9.899,27	9.786,90	0,00	9.786,90	-112,37	0,00	-112,37
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	0,00	66,22	66,22	0,00	0,00	0,00	0,00	-66,22	-66,22
CERDANS RUFAS, PEDRO (usdefruit); CERDANS RUIZ, SILVIA I CRISTINA	0,00	91,64	91,64	0,00	0,00	0,00	0,00	-91,64	-91,64
ENDESA. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.U.	0,00	340,87	340,87	0,00	341,05	341,05	0,00	0,18	0,18
FORCUSA PONENT S.L.	5.296,66	0,00	5.296,66	5.293,52	0,00	5.293,52	-3,14	0,00	-3,14
FORNONS GARCIA, JOSE MARIA	1.095,82	0,00	1.095,82	1.178,60	0,00	1.178,60	82,78	0,00	82,78
G.T.I.	14.221,11	0,00	14.221,11	14.228,61	0,00	14.228,61	7,50	0,00	7,50
HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	19.795,22	50,29	19.845,51	19.971,34	0,00	19.971,34	176,12	-50,29	125,83
INFEMA, S.A.	1.186,91	1.186,91	2.373,82	2.372,40	0,00	2.372,40	1.185,49	-1.186,91	-1,42
PROMOTORA DIORAMA S.L.	0,00	19.582,85	19.582,85	457,23	19.135,68	19.592,91	457,23	-447,17	10,06
INMOBILIARIA ROMITE S.A.	0,00	3.825,88	3.825,88	0,00	4.074,56	4.074,56	0,00	248,68	248,68
KLAUSNAUS S.L.	0,00	1.084,92	1.084,92	0,00	1.085,50	1.085,50	0,00	0,58	0,58
ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	4.962,91	4.962,91	9.925,82	4.680,08	5.250,96	9.931,04	-282,83	288,05	5,22
LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	2.176,55	0,00	2.176,55	2.177,70	0,00	2.177,70	1,15	0,00	1,15

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

Titular	Drets d'adjudicació (UA)			Adjudicacions (UA)			Diferències d'adjudicació (UA)		
	Etap 1	Etap 2	Total	Etap 1	Etap 2	Total	Etap 1	Etap 2	Total
MARTINEZ GUILLEN, SALVADOR	1,12	0,00	1,12	0,00	0,00	0,00	-1,12	0,00	-1,12
MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	2.092,73	0,00	2.092,73	2.092,73	0,00	2.092,73	0,00	0,00	0,00
MAS VILANOVA, S.A.	25.541,67	7.990,39	33.532,06	24.083,09	9.571,95	33.655,04	-1.458,58	1.581,56	122,98
VIDAL CUCURNY, ANA	3.074,30	0,00	3.074,30	3.072,49	0,00	3.072,49	-1,81	0,00	-1,81
A.D.I.F.	188,60	0,00	188,60	0,00	0,00	0,00	-188,60	0,00	-188,60
PASTOR BASANTA, M. JOSEFA	324,11	0,00	324,11	324,28	0,00	324,28	0,17	0,00	0,17
REY BARDASCO, CONSUELO	0,00	154,23	154,23	154,14	0,00	154,14	154,14	-154,23	-0,09
ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	8.576,30	15.762,28	24.338,58	9.263,61	15.087,77	24.351,38	687,31	-674,51	12,80
SALGUÉ S.L.	348,97	0,00	348,97	349,16	0,00	349,16	0,19	0,00	0,19
SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA	2.205,05	0,00	2.205,05	2.203,75	0,00	2.203,75	-1,30	0,00	-1,30
TITULARITAT DESCONEGUDA. G.T.I. fiduciari	0,00	452,35	452,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-452,35	-452,35
CUCURNY LLUNELL, ANA MARIA	125,45	0,00	125,45	125,38	0,00	125,38	-0,07	0,00	-0,07
VIÑAS AMAT SALVADOR, CARMEN, EULALIA, MARIA	0,00	3.090,48	3.090,48	0,00	3.103,92	3.103,92	0,00	13,44	13,44
VCP GESTIONS S.L.	0,00	45,82	45,82	0,00	0,00	0,00	0,00	-45,82	-45,82
Total aprofitament patrimonial			279.403,71	174.319,23	104.918,95	279.238,18	-165,53		
G.T.I. (10%AU)			31.044,86	20.038,90	11.171,49	31.210,39	165,53		
TOTAL SECTOR			310.448,57	194.358,13	116.090,44	310.448,57	0,00		
La Sentiu				10.730,00	0,00	10.730,00			
TOTAL				205.088,13	116.090,44	321.178,57			

6.5. VALOR DEL SECTOR I MONETARITZACIÓ DELS SALDOS PER DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

Valor total del sector Pla de Ponent

El Projecte de reparcel·lació defineix cada parcel·la resultant i li assigna un valor de referència als efectes fiscals oportuns. És amb aquesta finalitat que el present Projecte de reparcel·lació determina el valor del polígon.

D'acord amb la *Ley 8/2007, de 28 de mayo*, cal valorar les parcel·les resultants en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament del sector. Aquesta valoració s'ha fet aplicant els coeficients de ponderació sobre l'edificabilitat de les diferents zones amb claus urbanístiques, obtenint com a resultat unitats d'aprofitament de valor homogeni.

El quadre següent recull aquestes dades:

	Unitats Aprofitament
- Aprofitament urbanístic propi Pla de Ponent	310.448,57
Clau A – Façana C-245	136.199,43
Clau B	43.026,70
Clau C	113.115,44
Clau D	10.952,00
Clau Vp	604,50
Clau Rh	6.480,00
Clau Ep	14,00
Clau Sp	56,50
- Aprofitament urbanístic La Sentiu 2	10.730,00
Clau A	9.149,50
Clau B	1.580,50
TOTAL PLA DE PONENT	321.178,57

La relació entre unitats d'aprofitament (321.178,57 UA) i sòl brut computable als efectes d'aprofitament (1.808.716,91 m²) és 0,1775726 [$321.178,57 / 1.808.716,91 = 0,1775726$]. En la mesura que les operacions de sòl al sector Pla de Ponent comporten un valor de mercat de 235 €/m² de sòl brut, el valor mitjà d'una unitat de valor d'aprofitament urbanístic és de 1.323,40 €, sense costos d'urbanització.

Tenint present que la despesa de la transformació urbanística total del sector Pla de Ponent suma 101.029.255,45 € (veure el saldo deutor provisional del quadre 1 a l'apartat 8 de la present Memòria, de Compte de Liquidació Provisional), el preu total de la unitat de valor d'aprofitament urbanístic al sector Pla de Ponent és de 1.637,96 € [$(101.029.255,45 / 321.178,57) + 1.323,40 = 1.637,96$].

El valor de les parcel·les resultants s'obté multiplicant el nombre d'unitats d'aprofitament de cada parcel·la per 1.637,96€. Així doncs, la suma del valor de cadascuna de les parcel·les resultants dóna un valor del sector Pla de Ponent igual a 526.077.650,54 €.

La taula de la pàgina següent recull aquestes dades.

Valor total del sector Pla de Ponent

		Superfície m² sòl	Unitats Aprofitament UA	Valor total €
Sistemes generals privats	Parcel·la resultant	705	70,50	115.476,18
Equipaments privats (Ep)				
Ep	99 - 100	140	14,00	22.931,44
Serveis tècnics privats (Sp)				
Sp	9	565	56,50	92.544,74
Zona edificable clau A	Parcel·la resultant	75.032	145.348,93	238.075.733,39
A1.2	1	4.100	6.139,02	10.055.469,20
A1.1	2	1.967	7.428,00	12.166.766,88
A2.2	5	7.336	6.195,37	10.147.768,25
A2.1	6	1.868	2.905,46	4.759.027,26
A3.1	7	1.868	7.293,14	11.945.871,59
A3.2	8	7.336	16.651,78	27.274.949,57
A4.2	13	7.336	17.057,70	27.939.830,30
A5.1	15	1.868	2.905,46	4.759.027,26
A5.2	16	7.336	6.195,37	10.147.768,25
A6.2	17	7.336	16.651,78	27.274.949,57
A6.1	18	1.868	7.293,14	11.945.871,59
A7.1	19	1.868	7.293,14	11.945.871,59
A7.2	20	7.336	16.651,78	27.274.949,57
A8.1	23	6.538	4.792,51	7.849.939,68
A9.1	24	7.726	15.215,20	24.921.888,99
A9.2	26	1.345	4.680,08	7.665.783,84
Zona edificable clau B	Parcel·la resultant	30.046	44.607,20	73.064.809,32
B5.2	30	1.047	766,00	1.254.677,36
B5.1	31	1.044	696,96	1.141.592,60
B4.2	32	1.055	797,33	1.305.994,65
B4.1	33	1.066	693,60	1.136.089,06
B6.4	38	787	1.870,72	3.064.164,53
B6.3	39	1.008	1.870,72	3.064.164,53
B6.2	40	1.008	1.870,72	3.064.164,53
B6.1	41	787	1.870,72	3.064.164,53
B1.1	49	6.011	4.820,84	7.896.343,09
B2.1	51	5.211	10.027,52	16.424.676,66
B3.1	53	8.667	15.526,91	25.432.457,51
B7.1	96	2.355	3.795,16	6.216.320,27
Zona edificable clau C	Parcel·la resultant	107.745	113.115,44	185.278.566,11
C1.1	65	6.959	9.445,57	15.471.465,84
C2.1	66	6.951	3.345,86	5.480.384,85
C5.1	67	3.373	6.018,18	9.857.538,11
C4.1	68	7.604	3.762,73	6.163.201,23
C6.1	69	9.298	11.372,42	18.627.569,06
C3.1	70	7.404	9.690,11	15.872.012,58
C9.1	71	7.567	10.021,40	16.414.652,34
C10.1	72	5.092	7.606,83	12.459.683,27
C11.1	73	4.796	7.160,94	11.729.333,28
C16.1	74	5.042	7.096,86	11.624.372,81
C15.1	75	5.787	1.718,12	2.814.211,84
C14.1	76	6.536	6.717,72	11.003.356,65
C13.1	77	8.178	7.655,78	12.539.861,41
C12.1	78	6.315	2.344,78	3.840.655,85
C8.1	79	7.847	9.586,19	15.701.795,77
C7.1	80	8.996	9.571,95	15.678.471,22
Zona edificable clau D	Parcel·la resultant	8.383	10.952,00	17.938.937,92
D1.1	29	2.045	2.907,00	4.761.549,72
D2.1	34	1.970	2.739,00	4.486.372,44
D3.1	35	2.299	2.979,00	4.879.482,84
D4.1	36	2.069	2.327,00	3.811.532,92
Zona edificable clau Vp	Parcel·la resultant	43.023	604,50	990.146,82
Vp1.1	50	15.928	284,50	465.999,62
Vp2.1	105	27.095	320,00	524.147,20
Zona edificable Rh	Parcel·la resultant	10.297	6.480,00	10.613.980,80
Rh1.1	14	1.868	3.825,00	6.265.197,00
Rh2.1	87	8.429	2.655,00	4.348.783,80
TOTAL			321.178,57	526.077.650,54

Valor del sector Pla de Ponent a efectes de compensació per diferències d'adjudicació

El percentatge de drets que aporta cada titular i el percentatge d'aprofitament urbanístic que se li adjudica en el sector Pla de Ponent no sempre són exactament coincidents. Tal com es detalla en l'apartat 6.4 d'aquesta Memòria, hi ha diferències d'escreix o defecte que s'han de saldar amb una compensació monetària.

Si, per exemple, un titular rep un 1% menys del que li correspondria en funció dels drets aportats, té dret a ser compensat amb diners que valorin aquest 1% de menys que rep. Òbviament si un titular rep menys del que li correspondria és per què algun o alguns altres titulars reben més del que els correspondria.

El Projecte de reparcel·lació ha volgut reduir al màxim aquestes diferències d'adjudicació per evitar, justament, grans moviments monetaris per compensar les diferències. No obstant, la quadratura exacte de l'adjudicació no sempre és tècnicament possible i per això també ens cal la valoració del polígon.

D'acord amb l'article 120 1.e. del Decret Legislatiu 1/2005 les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

En tot cas, i als únics efectes de la compensació per diferències d'adjudicació, el valor del polígon ha d'excloure, d'una banda, l'aprofitament urbanístic provinent de La Sentiu 2 i materialitzat en el sector Pla de Ponent. I d'altra banda, a l'hora de compensar les diferències d'adjudicació, s'han d'excloure els costos d'urbanització, ja que aquests van a càrrec de l'adjudicatari de l'aprofitament, això és, el qui té posició deutora. El titular que ha de ser compensat per un aprofitament no rebut ha de rebre el valor de l'aprofitament sense els costos d'urbanització.

Tenint en compte que el preu mitjà d'una unitat de valor d'aprofitament urbanístic és de 1.323,40 € sense costos d'urbanització, als únics efectes de la compensació per diferències d'adjudicació, el valor del polígon és, tal i com mostra la taula de la pàgina següent, de 410.847.637,54 € ($310.448,57 \times 1.323,40 = 410.847.637,54$ €).

Valor del sector Pla de Ponent a efectes de compensació per diferències d'adjudicació

		Superfície m² sòl	Unitats Aprofitament (UA)	Valor Total €
Sistemes generals privats	Parcel·la resultant	705	70,50	93.299,70
Equipaments privats (Ep)				
Ep	99 - 100	140	14,00	18.527,60
Serveis tècnics privats (Sp)				
Sp	9	565	56,50	74.772,10
Zona edificable clau A	Parcel·la resultant	75.032	136.199,43	180.246.325,67
A1.2	1	4.100	6.139,02	8.124.379,07
A1.1	2	1.967	7.428,00	9.830.215,20
Unitats d'aprofitament sense incloure la Sentiu 2 A2.2	5	7.336	4.363,44	5.774.576,50
Unitats d'aprofitament sense incloure la Sentiu 2 A2.1	6	1.868	1.245,21	1.647.910,91
A3.1	7	1.868	7.293,14	9.651.741,48
A3.2	8	7.336	16.651,78	22.036.965,65
A4.2	13	7.336	17.057,70	22.574.160,18
Unitats d'aprofitament sense incloure la Sentiu 2 A5.1	15	1.868	1.245,21	1.647.910,91
Unitats d'aprofitament sense incloure la Sentiu 2 A5.2	16	7.336	4.363,44	5.774.576,50
A6.2	17	7.336	16.651,78	22.036.965,65
A6.1	18	1.868	7.293,14	9.651.741,48
A7.1	19	1.868	7.293,14	9.651.741,48
A7.2	20	7.336	16.651,78	22.036.965,65
Unitats d'aprofitament sense incloure la Sentiu 2 A8.1	23	6.538	2.627,37	3.477.061,46
A9.1	24	7.726	15.215,20	20.135.795,68
A9.2	26	1.345	4.680,08	6.193.617,87
Zona edificable clau B	Parcel·la resultant	30.046	43.026,70	56.941.534,78
B5.2	30	1.047	766,00	1.013.724,40
B5.1	31	1.044	696,96	922.356,86
B4.2	32	1.055	797,33	1.055.186,52
B4.1	33	1.066	693,60	917.910,24
B6.4	38	787	1.870,72	2.475.710,85
B6.3	39	1.008	1.870,72	2.475.710,85
B6.2	40	1.008	1.870,72	2.475.710,85
B6.1	41	787	1.870,72	2.475.710,85
Unitats d'aprofitament sense incloure la Sentiu 2 B1.1	49	6.011	3.240,34	4.288.265,96
B2.1	51	5.211	10.027,52	13.270.419,97
B3.1	53	8.667	15.526,91	20.548.312,69
B7.1	96	2.355	3.795,16	5.022.514,74
Zona edificable clau C	Parcel·la resultant	107.745	113.115,44	149.696.973,29
C1.1	65	6.959	9.445,57	12.500.267,34
C2.1	66	6.951	3.345,86	4.427.911,12
C5.1	67	3.373	6.018,18	7.964.459,41
C4.1	68	7.604	3.762,73	4.979.596,88
C6.1	69	9.298	11.372,42	15.050.260,63
C3.1	70	7.404	9.690,11	12.823.891,57
C9.1	71	7.567	10.021,40	13.262.320,76
C10.1	72	5.092	7.606,83	10.066.878,82
C11.1	73	4.796	7.160,94	9.476.788,00
C16.1	74	5.042	7.096,86	9.391.984,52
C15.1	75	5.787	1.718,12	2.273.760,01
C14.1	76	6.536	6.717,72	8.890.230,65
C13.1	77	8.178	7.655,78	10.131.659,25
C12.1	78	6.315	2.344,78	3.103.081,85
C8.1	79	7.847	9.586,19	12.686.363,85
C7.1	80	8.996	9.571,95	12.667.518,63
Zona edificable clau D	Parcel·la resultant	8.383	10.952,00	14.493.876,80
D1.1	29	2.045	2.907,00	3.847.123,80
D2.1	34	1.970	2.739,00	3.624.792,60
D3.1	35	2.299	2.979,00	3.942.408,60
D4.1	36	2.069	2.327,00	3.079.551,80
Zona edificable clau Vp	Parcel·la resultant	43.023	604,50	799.995,30
Vp1.1	50	15.928	284,50	376.507,30
Vp2.1	105	27.095	320,00	423.488,00
Zona edificable Rh	Parcel·la resultant	10.297	6.480,00	8.575.632,00
Rh1.1	14	1.868	3.825,00	5.062.005,00
Rh2.1	87	8.429	2.655,00	3.513.627,00
TOTAL			310.448,57	410.847.637,54

7. RELACIÓ DE CÀRREGUES, DRETS I ELEMENTS COMPATIBLES I INCOMPATIBLES

El Document 6 d'aquest Projecte de reparcel·lació incorpora una descripció detallada dels criteris d'indemnització d'edificacions, arbrat i altres béns incompatibles amb el planejament, així com de les activitats econòmiques també incompatibles amb el planejament.

7.1 DRET DE REALLOTJAMENT: CRITERIS

Tal com ja s'ha exposat, l'existència d'algunes construccions destinades a l'ús d'habitatge pot comportar, en alguns casos, el dret de real·lotjament.

El criteri general que estableix el Projecte de reparcel·lació, sempre i quan s'acrediti la residència habitual, és el reconeixement del dret de real·lotjament. Una vegada acreditat aquest dret i comprovat que l'edificació es correspon a la que és ocupada realment dins de l'àmbit urbanístic, s'examina si hi concorren les demés causes i previsions legals.

Els requisits legals previstos per tenir dret a real·lotjament venen fixats a l'article 114.4 del DL 1/2005 (Text refós de la Llei d'urbanisme) que estableix que *"cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de real·lotjament"*. Tanmateix, l'article 128 del Decret 305/2006 (Reglament de la Llei d'urbanisme), estableix els requisits que s'han de donar per ser reconegut aquest dret. En especial, en el seu primer apartat referit al sòl urbanitzable, s'estableix que l'habitatge en qüestió ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat. Per altra banda, també s'estableix que els ocupants, si són a la vegada propietaris de l'habitatge, no siguin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic o d'una indemnització substitutòria equivalent o superior a una edificabilitat d'ús residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació d'habitatge de protecció pública.

De les comprovacions realitzades *in situ*, s'ha pogut constatar que algunes edificacions estan ocupades però de manera esporàdica, constituint, en alguns casos, un aixopluc respecte dels terrenys que les envolten. En altres casos, les edificacions compten amb condicions per ser ocupades com a segona residència. I en altres casos es tracta d'edificacions inhabitables. (Aquesta descripció, en cap cas, segueix els nivells legals d'habitabilitat, sinó de la realitat existent).

Durant el tràmit previ de sol·licitud d'informació s'han presentat diversos documents que, en part, fan referència a ocupacions a precari fins al desenvolupament material urbanístic: es tracta, generalment, d'anteriors propietaris que han venut la seva finca i s'han reservat poder-la ocupar juntament amb el dret de percebre indemnitzacions pels accessoris del sòl. En aquests casos, és evident que no es dona el supòsit legal per reconèixer dret de real·lotjament.

En altres casos, s'han presentat documents fent constar una ocupació de terceres persones o dels mateixos propietaris o familiars d'aquests, o s'han constatat dades dels arxius municipals.

D'aquesta informació, s'estima amb dret a real·lotjament a les següents persones: Sr. Lahcen Ettarghi, Sr. Sergio Camacho Riquez i Sr. Pedro Cerdans Ruiz. No són adjudicataris d'aprofitament urbanístic o d'una indemnització substitutòria equivalent o superior a una edificabilitat d'ús residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació d'habitatge de protecció pública.

Tot i que alguns particulars han aportat alguns comprovants de consum d'electricitat, no queda acreditat en forma, que realment l'edificació sigui la primera i única residència, que demostrin la ocupació legal i que s'hagi produït amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat.

El reconeixement de dret de real·lotjament que es formula en el present Projecte resulta de l'anàlisi de les sol·licituds i al·legacions formulades durant el tràmit d'informació pública, d'acord amb el que disposa l'article 128.6 del D.305/2006. S'ha aportat diferent documentació però, en alguns casos, ni és suficient ni s'acrediten els requisits per tenir el dret de real·lotjament, tal com s'exposa a l'informe d'al·legacions que consta a l'expedient administratiu. En el projecte aprovat inicialment, en aquest apartat, es feia constar que, d'acord amb el que disposa l'apartat 5 de l'esmentat article 128 del D.305/2006, havia de ser l'ocupant qui acredités les condicions subjectives.

7.2. TITULARS D'ALTRES DRETS, CÀRREGUES I LIMITACIONS

A l'apartat 4.4 de la present Memòria s'han exposat els criteris aplicats respecte de les càrregues compatibles amb el planejament, així com també els criteris aplicats respecte de les indemnitzacions de les càrregues que resulten incompatibles amb el planejament i, en especial, aquells accessoris al sòl que s'han d'indemnitzar i quantificar de manera separada en tant que no donen dret a aprofitament urbanístic. A l'Annex 1 de la Memòria consta una relació de tots els propietaris, titulars d'altres drets i interessats a l'expedient. A continuació es detallen les càrregues, drets i béns compatibles i incompatibles amb el planejament, indicant-ne:

- El titular, amb numeració a partir de 101. En alguns casos pot coincidir també amb la titularitat dominical d'altres finques.
- La finca de procedència: núm. de parcel·la segons el Projecte de reparcel·lació i referència registral.
- El títol i el tipus de dret o càrrega.
- La declaració de compatibilitat o incompatibilitat amb el planejament i, en el seu cas, la procedència d'indemnització o no, o la procedència del trasllat de la càrrega o dret a les finques resultants per subrogació real.

Aquelles servituds de pas o altres que són substituïdes per la nova urbanització resulten extingides i no es fan constar els seus titulars com a interessats, ja que són propietaris de les mateixes finques originàries, ja sigui com a predis servents o dominants. No obstant, sí que és procedent la valoració dels accessoris o instal·lacions que corresponguin als titulars dels predis servents o dominants que correspongui. Tanmateix, es fan constar com a interessats els titulars de la servitud de pas d'algun servei que resta integrat en la xarxa de serveis urbanístics prevista, extingint-se la servitud en ser terrenys de domini públic.

N.	101
Titular / Domicili	Catalana de Gas i Electricitat, S.A. Av. Portal de l'Àngel, 22. 08002 Barcelona
Procedència:	21 R-1006 Propietat d'Aprosa Procam, S.L.
Parcel·la i finca registral	35-37 R-3598. Propietat d'Aprosa Procam, S.L. 22.3 R-4.290. Propietat d'Aprosa Procam, S.L. i Colominas Altarriba, S.L. 43 R-3.605. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 40 R-25.620. Propietat de Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A. 24 R-21.630. Propietat de Vertex Procam, S.L. 39 .R-178. Propietat de Vertex Procam, S.L.. 41 R-953. Propietat de Vertex Procam, S.L. 22.2 R-4.204. Propietat de Cucurny Llunell, Ana Maria.
Dret - càrrega - limitació	Servitud de pas de xarxa de distribució elèctrica i gas en diverses parcel·les.
Compatibilitat -extinció	Compatible amb el planejament: transcorre en sòls que resten com de domini públic. S'extingeix la servitud sense indemnitzacions, essent titular de les mateixes el titular de la servitud.
N.	102
	L'interessat que figurava sota aquest ordre intern ha perdut la seva condició d'interessat.

N.	103
Titular / Domicili	Hermanos Sabadell, Sociedad Civil Particular C/ Pont dels Canyars s/n. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	35-37 R-3598. Propietat d'Aprosa Procam, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Contracte de 7 de maig de 1998: Precari.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix l'arrendament, i no procedeix indemnització de l'arrendament. Per procedència de finques propietat del Sr. Eguiguren, és titular de dret de lloguer, si bé en la clàusula 15 del contracte de data 1 de gener de 2004 es fa constar que, amb la qualificació del sòl com a urbà, el contracte resultarà extingit i sense cap dret de indemnització, llevat del retorn de la part de l'anualitat en què es produeixi el fet. Per tant, el contracte s'extingeix sense dret a indemnització, ja que en el mateix es preveia la seva finalització amb l'aprovació del Pla parcial.

N.	104
Titular / Domicili	Barri Gil, Salvador C/Cal Rascló 3 baixos. 08850 Gavà Tel. 610405174 DNI 37.235.389-E
Procedència: Parcel·la i finca registral	65.1 R-2387. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Reserva de drets a precari de l'ocupació de la parcel·la i reserva de drets indemnitzatoris, si procedeixen, sobre instal·lacions, arbres, murs, etc.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: el precari no s'indemnitza. En quant als accessoris, murs, etc. procedeix la seva valoració.
Procedència: Parcel·la i finca registral	63 Finca registral: pendent d'immatriculació. Propietat de Sr. Rosés Eguiguren
Dret - càrrega - limitació	Drets com a llogater sobre la parcel·la n. 63.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix, sense indemnitzacions.

N.	105
Titular / Domicili	De Puig Girona, Jorge Av. Diagonal, 517. 08029 Barcelona Tel. 934301150
Procedència: Parcel·la i finca registral	56.1 R-11892. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent S.L. (abans de Cooperativa de Consumo Vegetariana Superación)
Dret - càrrega - limitació	Titular del cens de pensió anual de 5,0824 pessetes equivalents a 0,03 euros
Procedència: Parcel·la i finca registral	56.2 R-3962. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent S.L. (abans de Cooperativa de Consumo Vegetariana Superación)
Dret - càrrega - limitació	Titular del cens de pensió anual de 1,4792 pessetes equivalents a 0,001 euros
Procedència: Parcel·la i finca registral	88 R-2006. Propietat d'Infema, S.A., que ha declarat que està cancel·lat, però no ho acredita i segueix apareixen al Registre de la Propietat, tot i haver aportat còpia d'escriptura.
Procedència: Parcel·la i finca registral	53-54-55 R-7506. Propietat per meitats indivises d'Inmobiliaria Romite, S.A. i família Camps Guiu.
Dret - càrrega - limitació	Titular del cens de pensió anual de 5,0824 pessetes equivalents a 0.03 euros.
Procedència: Parcel·la i finca registral	22.2. R-4.204. Propietat de Cucurny Llunell, Ana Maria.
Dret - càrrega - limitació	Censos
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: tots aquests censos es traslladaran per subrogació real a les finques resultants. Alguns d'aquests censos consten per segregació de la finca matriu afectada.

Procedència: Parcel·la i finca registral	R. 938. Propietat de Martínez García, Alfonso.
Dret - càrrega - limitació	Censos
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: tots aquests censos es traslladaran per subrogació real a les finques resultants. Alguns d'aquests censos consten per segregació de la finca matriu afectada.

N.	106
Titular / Domicili	Aurora Altarriba Portell, S.C.P. C/ Dr. Barraquer 12, àtic 3a. 08860 Castelldefels. DNI. 38.352.895-G
Procedència: Parcel·la i finca registral	20.1-2-3 i 22.3. R 1.245, 9.830, 4.210 i 4.209. Propietat d'Aprosa Procam, S.L. i Colominas Altarriba, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Per manifestació del titular registral consta com explotadora d'activitat agrícola; no consta cap títol, ni l'alta, ni cap altra document acreditatiu.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: En cas d'existir l'explotació i ser-ne titular, procedeix la corresponent valoració.

N.	107
Titular / Domicili	Sabadell Bonvehí, José Actuant com apoderada: Munné Rafanell, Montserrat , amb DNI. 77.061.208-F C/ Sant Lluís 42, baixos. Gavà.
Procedència: Parcel·la i finca registral	34. R 2.336. Propietat d'Aprosa Procam, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari, fins a l'aprovació inicial de la reparcel·lació. Si procedeix, reserva de drets indemnitzatoris sobre construccions i accessoris de la parcel·la, actuant la Sra. Montserrat Munné com apoderada del Sr. José Sabadell.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: precari sense indemnització. Valoració i indemnització, si procedeix, pels immobles de la finca venuda.

N.	108
Titular / Domicili	La Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona Av. Diagonal 621-629. Barcelona
Procedència: Parcel·la i finca registral	44.4 R-6.652. Propietat de Despal, S.A.
Dret - càrrega - limitació	Titular de dret d'hipoteca que respon d'un principal de dos milions de pessetes, equivalent a dotze mil vint euros amb vint-i-quatre cèntims d'euro, del seu interès al sis per cent anual, i de la quantitat de 275.000 pessetes, equivalents a 1.652,78 euros, per a costes. El termini de devolució serà de sis anys a comptar des de la data de l'acta de lliurament de capital, és a dir, des de l'1 d'octubre de 1964. Taxada a l'efecte de subhasta en 4.000.000 de pessetes, equivalents a 24.040,48 euros. Motivada per escriptura atorgada a Barcelona el 19 d'agost de 1964 davant el Notari Sr. Joaquin Ontuñe.
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: es traslladarà a les parcel·les resultants per subrogació real.

N.	109
Titular / Domicili	Caixa d'Estalvis del Penedès C/ Centre 3. 08850 Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	48 R-1.251. Propietat de Forcusa Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titular d'hipoteca constituïda per la companyia mercantil denominada Forcusa Ponent, S.L. a favor de Caixa d'Estalvis del Penedès, en garantia de la devolució d'un préstec de 4.230.000 euros de principal; del pagament dels seus interessos remuneratoris al tipus màxim de l'11 per cent durant una anualitat; de la quantitat de 120.660,52 euros per a costes i despeses en perjudici de tercer, i de la quantitat de 930.600 euros per a interessos de demora.

Compatibilitat - extinció	Taxada per a subhasta en 6.345.000 euros. El termini del préstec finalitza el dia 10 de juny de 2012; segons escriptura autoritzada el dia 10 de juny de 2005, pel notari de Barcelona, Don Andrés Sisè Carballeiro, núm. 1187 de protocol. Compatible amb el planejament: es traslladarà a les parcel·les resultants per subrogació real.
N. 110 Titular / Domicili Molina Mansilla, Fernando / Molina Mansilla, M^a José / Mansilla Molina, Carmen c/Ermita de Bellvitge 24, 10 2^a. L'Hospitalet del Llobregat Procedència: 88 R-2006. Propietat d'Infema, S.A. Parcel·la i finca registral Dret - càrrega - limitació Titulars del dret de condició resolutòria i permuta. Compatibilitat - extinció Compatible amb el planejament: es traslladarà a les parcel·les resultants per subrogació real.	
N. 111 Titular / Domicili Molina Alarcon, Fernando / Mansilla Malo, Paula c/Ermita de Bellvitge 24, 10 2^a. L'Hospitalet del Llobregat Procedència: 88 R- 2006. Propietat d'Infema, S.A. Parcel·la i finca registral Dret - càrrega - limitació Titulars de condició resolutòria i dret d'ús i d'habitació sobre futurs habitatges a entregar per permuta. Compatibilitat - extinció Compatible amb el planejament: es traslladarà a les parcel·les resultants per subrogació real, atès que els drets els fa efectiu el 50% en cada etapa,	
N. 112 Titular / Domicili Farell Escarp, Claudio Parcel·la 61 del Pla Parcial (Subsidiàriament Klausnaus, S.L. propietari de la finca) DNI 37.343.037 F Procedència: 61 R-3997 Parcel·la i finca registral Dret - càrrega - limitació Contracte de lloguer a precari. Compatibilitat - extinció Incompatible amb el planejament: s'extingeix, i reconegut el precari no hi ha indemnització.	
N. 113 Titular / Domicili Banco de Sabadell, S.A. Plaça Sant Roc 20. Sabadell Procedència: 27.2 R- 8521 Parcel·la i finca registral 47 R-214 52 R-1639 59 R-3999 62 R-4.462 70/71 R-580 73.1 R-5.248 86 R- 4093 Totes les finques propietat d'Espais & Lasia Promocions Immobiliàries, S.L. Dret - càrrega - limitació Titular de Crèdit Hipotecari a favor de Banco de Sabadell, S.A. sobre les finques 580, 1639, 4462, 3999, 4093, 8521, en garantia d'un total de 10.500.000 euros de principal, 630.000 euros d'interessos ordinaris, 3.150.000 euros d'interessos de demora i 735.000 euros per a costes i despeses. Es distribueix la responsabilitat hipotecària de la següent manera: La finca 8521 respon de 611.550 euros de principal, 36.693 euros d'interessos ordinaris, 183.465 euros d'interessos de demora i 42.808,5 euros per a costes. La finca 3999 respon de 1.273.490 euros de principal, 76.409,4 euros d'interessos ordinaris, 382.047 euros d'interessos de demora i de 89.144,3 euros per a costes. La finca 580 respon de 3.493.390 euros de principal, 209.603,4 euros d'interessos	

	ordinaris, 1.048.017 euros d'interessos de demora i de 244.537,3 euros per a costes. La finca 5248 respon de 292.240 euros de principal, 17.534,4 euros d'interessos ordinaris, 87.672 euros d'interessos de demora i de 20.456,8 euros per a costes. La finca 214 respon de 761.890 euros de principal, 45.713,4 euros d'interessos ordinaris, 228.567 euros d'interessos de demora i de 53.332,3 euros per a costes. La finca 4093 respon de 832.880 euros de capital, 49.972,8 euros d'interessos ordinaris, 249.864 euros d'interessos de demora i de 58.301,6 euros per a costes. La finca 4462 respon de 1.140.670 euros de principal, 68.440,2 euros d'interessos ordinaris, 342.201 euros d'interessos de demora i de 79.846,9 euros per a costes. La finca 1639 respon de 2.093.890 euros de principal, 125.633,4 euros d'interessos ordinaris, 628.167 euros d'interessos de demora i de 146.572,3 euros per a costes.
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: es traslladaran a les parcel·les resultants per subrogació real.

N.	114
Titular / Domicili	Barcelo Sans, Salvador C/ Sant Josep Oriol 8. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	70-71 R-580. Propietat d'Espais & Lasia Promocions Immobiliàries, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Títol d'ocupació a precari.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització.

N.	115
Titular / Domicili	Herrera Martin, F. Parcel·la 73.1 de la mateixa Urbanització Pla de Ponent de Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	73.1 R-5248. Propietat d'Espais & Lasia Promocions Immobiliàries, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Títol de precarista.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització.

N.	116
Titular / Domicili	Pares Malet, Jaume c/ Dr. Trueta 11 entl. Castelldefels. DNI 36.741.258-T Zaragoza Tarragó, Francisco C/ Emancipación 17. Barcelona. DNI 37.488.616-L Zaragoza Tarragó, Mercedes Rda. General Mitre 86, baixos 1ª. Barcelona. DNI 37.621.084-F
Procedència: Parcel·la i finca registral	59 R-3999. Propietat d'Espais & Lasia Promocions Immobiliàries, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Precaristes fins a 5 anys segons acord amb la propietat.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: l'ocupació a precari s'extingeix sense indemnització. Procedeix la valoració de l'arbrat fruïter plantat a la finca i la seva indemnització.

N.	117
Titular / Domicili	Barcelo Nonell, Buenaventura / Pi Closes, Maria C/ Major de Sarrià 226, baixos. Barcelona. DNI. 36.648.079 i 36.648.080-H
Procedència: Parcel·la i finca registral	62 R-4462. Propietat d'Espais & Lasia Promocions Immobiliàries, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Títol de tots ells de precaristes fins a 2 anys segons acord amb la propietat.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: sense indemnització.

N.	118
Titular / Domicili	Domenech Lucia, Josep C/ Montflorit 72. Gavà Tel. 936626467. DNI. 38.365.524-Y
Procedència: Parcel·la i finca registral	26.1 i 26.2 R.1.168 i 3.146. Propietat d'Agbar (Sociedad General de Aguas de Barcelona S.A.)
Dret - càrrega - limitació	Contracte d'arrendament rústic de data d'1 de novembre de 1952. Import del Lloguer 315,01 Euros/ any.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix. Procedeix la valoració de l'arbrat fruïter i la seva indemnització.

N.	119
Titular / Domicili	Baño del Rio, Salvador /Tresens Rico, M^a Carmen C/ Vallpar 6. Barcelona. DNI 38.470.173-M i 38.058.661-D
Procedència: Parcel·la i finca registral	79.1 i 79.2 R-5356 i 15244. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titulars per reserva del dret de percebre -si procedeix- indemnitzacions, pels accessoris i vols de finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix la seva valoració

N.	120
Titular / Domicili	Ginel Ros, Jose Antonio/ Cuartielles Ferrero, Cecila / Ginel Ros, Pedro / Lopez Carrion, Antonia / Guerrero Portoles, Antonio / Lopez Ginel, Francisca C/ Isaac Peral 7, 1 ^o 1 ^a . Castelldefels
Procedència: Parcel·la i finca registral	57 R-4945. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titulars per reserva del dret de percebre- si procedeix- indemnitzacions, pels accessoris i vols de finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix la seva valoració.

N.	121
Titular / Domicili	Arpa Plou, Ramon / Ginel Ros, Ana C/ Isaac Peral 13. Castelldefels. (a efectes de notificacions)
Procedència: Parcel·la i finca registral	58.1 R-3998. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titulars per reserva del dret de percebre- si procedeix- indemnitzacions, pels accessoris i vols de finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix la seva valoració.

N.	122
Titular / Domicili	Mejías Farras, Cristina C/ Morada Verge del Carme 1. Gavà Mestres Aleu, Jaume Apartat de correus 62. Castelldefels (a efectes de notificacions). DNI 46.030.965-F
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.2 R-20.527. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari. <i>"Cristina Mejías Farrás, li va ser concedida a la mateixa per part de l'Ajuntament de Gavà, segons expedient PA 45/1999,.999, Llicència ambiental en aquesta</i>

Compatibilitat - extinció	<i>finca, amb caràcter provisional, per a la instal·lació d'una residència i centre de cria canina, la llicència del qual es va concedir condicionada al compliment de les condicions ressenyades en la mateixa. Aquesta activitat té el caràcter de provisional, i la llicència està condicionada a l'obligatorietat de la constància registral del caràcter no indemnitzable".</i> Titular de drets indemnitzatoris sobre construccions i accessoris. Incompatible amb el planejament: sense indemnització de l'activitat per ser llicència provisional, per tant a extingir. Tampoc procedeix indemnització per instal·lacions realitzades en base a dita llicència. En cas d'existir accessoris anteriors a la llicència s'han d'indemnitzar, si procedeix.
N.	123
Titular / Domicili	Trallero Monclús, José / Rossell Cuberes, Dominga C/ Bisbe Laguarda 16, 1r. 1a. 08001 Barcelona
Procedència: Parcel·la i finca registral	58.3 R-18.197. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titulars per reserva del dret de percebre, si procedeix, indemnitzacions, pels accessoris i vols de finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix la seva valoració.
N.	124
Titular / Domicili	Camprubi Badia, Jordi, David i Montserrat Plaça de les Panes 5. Gavà. Tel. 936381355
Procedència: Parcel·la i finca registral	74 i 43 R-1962 i 3605. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Dret de permuta i reserva del dret de percebre- si procedeix- indemnitzacions, pels accessoris i vols de finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: en quant al dret de permuta es traslladarà a les parcel·les resultants per subrogació real, ja que de no poder-se materialitzar la contraprestació, en base a les adjudicacions, serà una qüestió civil. Incompatibles amb el planejament les preexistències i accessoris de la finca: procedeix la seva valoració.
N.	125
Titular / Domicili	Mercader Gimeno, M^a Carmen Plaça Les Panes 5. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	74 i 43 R-1962 i 3605. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titulars per reserva del dret de percebre- si procedeix- indemnitzacions, pels accessoris i vols de finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix la seva valoració dels accessoris i preexistències de la finca.
N.	126
Titular / Domicili	Rodenas Lopez, Pedro Angel / Rodenas Carrillo, M^a Carmen / Carrillo Pujante, Encarnación C/ Bonavista 6, baixos. Sant Boi de Llobregat.
Procedència: Parcel·la i finca registral	80 R-5357. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titulars per reserva del dret de percebre- si procedeix- indemnitzacions, pels accessoris i vols de finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix la valoració de preexistències i accessoris de la finca.

N.	127
Titular / Domicili	Societat Cooperativa Vegetariana Pla de Carat, SCCL Representada per Sr. Ramon Consul Berzunces C/ Masia San Gregori s/n. Maçanet de la Selva
Procedència: Parcel·la i finca registral	81 R-360. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titulars per reserva del dret de percebre- si procedeix- indemnitzacions, pels accessoris i vols de finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix la valoració de preexistències i accessoris de la finca.

N.	128
Titular / Domicili	Cerdans Rufas, M^a Carmen Av. Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà. Tel. 6620682 i 659085043
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.4 Segregació R-30.895 (casa i capella). Propietat de VCP Gestions S.L, que la va adquirir de Mas Vilanova S.A.
Dret - càrrega - limitació	Contracte de lloguer verbal d'habitatge segons manifesta de fa més de 15 anys. No aporta empadronament ni altres justificants.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: a falta de més dades que acreditin la certesa de ser la residència, no hi ha dret de real·lotjament ni d'indemnització per extinció de l'ocupació.

N.	129
Titular / Domicili	Sabaté Moralo, Javier C/ Giverola 4. Tossa de Mar
Procedència: Parcel·la i finca registral	27.1 R-28.388. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titular de dret d'ocupació a precari.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: sense indemnització.

N.	130
Titular / Domicili	Caixa d'Estalvis de Manresa Passeig Pere III, 24. Manresa. NIF G-08-169831 Representada per: Sr. Alejandro Saballs Bruell, DNI 43.681.148-P; i Sr. Ramon Fenoy Palomas, DNI 39.320.335-H
Procedència: Parcel·la i finca registral	27.1 R-28.388. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 43 R-3.605. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 44.8 R-20943. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 46.2 R-20.527. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 50.4 R-7.564. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 50.5 R-9.673. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 56.1 R-11.892. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 56.2 R-3.962. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 56.3 R-18.357. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 57 R-4.945. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 58.1 R-3.998. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 65.1 R-2.387. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 65.2 R-1.048. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 74 R-1.962. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 75 R-1.852. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 76 R-1.651. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 78 R-5.358. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 79.1 R-5.356. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 80 R-5.357. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 81 R-360. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 42 R- 33.682. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
<i>Veure cada càrrega al Document 4</i>	

Dret - càrrega - limitació	És titular de varis crèdits hipotecaris al seu favor, per garantir els préstecs realitzats a la mercantil Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: es traslladaran per subrogació real a les parcel·les resultants que s'adjudiquin a Harmonia Pla de Ponent, S.L.

N.	131
Titular / Domicili	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia Av. Fernandez Ladreda 8. Segovia Representada per: Sr. Alejandro Saballs Bruell, DNI 43.681.148-P; i Sr. Ramon Fenoy Palomas, DNI 39.320.335-H
Procedència: Parcel·la i finca registral	27.1 R-28.388. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 43 R-3.605. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 44.8 R-20943. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 46.2 R-20.527. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 50.4 R-7.564. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 50.5 R-9.673. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent 56.1 R-11.892. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 56.2 R-3.962. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 56.3 R-18.357. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 57 R-4.945. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 58.1 R-3.998. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 65.1 R-2.387. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 65.2 R-1.048. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 74 R-1.962. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 75 R-1.852. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 76 R-1.651. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 78 R-5.358. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 79.1 R-5.356 Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 80 R-5.357. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 81 R-360. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L. 42 R- 33.682. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
<i>Veure cada càrrega al Document 4</i>	
Dret - càrrega - limitació	És titular de varis crèdits hipotecaris al seu favor, per garantir els préstecs realitzats a la mercantil Harmonia Pla de Ponent S.L.
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: es traslladaran per subrogació real a les parcel·les resultants que s'adjudiquin a Harmonia Pla de Ponent S.L.

N.	132
Titular / Domicili	Locales e Inmuebles Plaza, S.L. C/ Loreto 9. Barcelona. CIF B-59.710.129
Procedència: Parcel·la i finca registral	44.8 R-20.943. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari. Titular dels drets indemnitzatoris si procedeixen sobre construccions i accessoris de la parcel·la i de l'activitat econòmica de la finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: precari sense indemnització. Valoració i indemnització si procedeix dels accessoris al sòl i l'activitat econòmica.

N.	133
Titular / Domicili	Banco Santander Central Hispano, S.A. Av. San Luis 25-27. 28033 Madrid.
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.2 R-20.527. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titular de dret hipotecari que en garantia de préstec va constituir sobre la parcel·la de Sr. Jaume Mesters Aleu i Sra. Cristina Mejías Farras. A l'escriptura de venda, la part venedora es va reservar quantia per procedir a la cancel·lació, que no consta acreditada a l'expedient
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: en cas de no cancel·lar-se, aquesta càrrega es traslladarà a la finca de resultat per subrogació real.

N.	134
Titular / Domicili	Rodriguez Fontes, Isabel C/ Sant Antoni Maria Claret 229, 5è, 1ª. Barcelona DNI 37.839.937-S
Procedència: Parcel·la i finca registral	50.5 R-9.673. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: sense indemnització.

N.	135
Titular / Domicili	Camprubi Vendrell, Margarita, Joaquin i Jose Respectivament: C/ La collada 30. Begues. DNI 77.088.119-P Rambla Casas 70. Gavà. DNI 35.020.767-R C/ Sant Lluís 114. Gavà. DNI 39.639.279-K
Procedència: Parcel·la i finca registral	65.2 R-1.048. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari, amb dret de percebre indemnització de construccions i accessoris.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: l'ocupació a precari s'extingeix sense dret a indemnització. Les construccions i accessoris s'han de valorar.

N.	136
Titular / Domicili	Vendrell Purcet, Mª Rosa C/ Sant Joan 53. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	75 R-1.852. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari, amb dret de percebre indemnització de construccions i accessoris.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: l'ocupació a precari, s'extingeix sense dret a indemnització. Les construccions i accessoris s'han de valorar.

N.	137
Titular / Domicili	Moline Baños, Francesc / Terre Español, Maria / Miret Torrent, Andreu / Gort Almacelles, Mª Pilar Respectivament: DNI 40.751.025-Q, 40.778.917-D, 46.303.346-E i 37.248.622-F Els dos primers Passatge Fatjó 3 baixos Cornellà del Llobregat. Els dos segons C7 Còrsega 93 escala B, 3er 4ª. Barcelona.
Procedència: Parcel·la i finca registral	76 R-1.651. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari, amb reserva de percebre drets indemnitzatoris pels accessoris.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: l'ocupació a precari s'extingeix sense dret a indemnització. Les construccions i accessoris s'han de valorar.

N.	138
Titular / Domicili	Roses Eguiruren, Jose Francisco C/ Marià Cubí 126, 2n 2ª. Barcelona. DNI 37.226.152-P
Procedència: Parcel·la i finca registral	42 R- 33.682. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titular de dret a precari d'ocupació.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense dret a indemnització.

N.	139
Titular / Domicili	Martinez Guillen, Salvador Apartat de Correus 169. 08860 Castelldefels DNI 37.133.101-S (També domicili a Pla de Carat s/n. Gavà)
Procedència: Parcel·la i finca registral	72 i 77 R-23931 i 5380 .Propietat de Reyat Urbis S.A.
Dret - càrrega - limitació	Dret d'ocupació a precari sobre habitatge que era el seu habitual. Precari constituït pel nou Titular: Reyat Urbis S.A. i que s'extingeix en iniciar obres de la segona fase.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: sense indemnització per l'ocupació.

N.	140
Titular / Domicili	Escayola Copons, Pedro C/ Pedro i Pons 11. Barcelona. DNI n. 37.660.967-P
Procedència: Parcel·la i finca registral	60 R-1003. Propietat de Reyat Urbis S.A.
Dret - càrrega - limitació	Dret d'ocupació a precari
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització.

N.	141
Titular / Domicili	Seoane Alvarez, Jose C/ Bruc 90-92. Barcelona. DNI 34.706350-V
Procedència: Parcel·la i finca registral	50.2 R-2.976. Propietat de Reyat Urbis S.A.
Dret - càrrega - limitació	Dret d'ocupació a precari
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització.

N.	142
Titular / Domicili	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid Plaza de Celenque 2. 28013 Madrid
Procedència: Parcel·la i finca registral	73.2 R-5.249. Propietat de Sr. Javier Cruz Planas i Sra. Mª Rosa Cerdan López.
Dret - càrrega - limitació	<i>Hipoteca de su inscripción 5ª constituida a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en la que se han subrogado Don Javier Cruz Planas y Doña Maria Rosa Cerdan Lopez, según su inscripción 7ª, ampliada y modificada según su inscripción 8ª, y que tras la ampliación queda respondiendo: 152.897,63 euros de principal del préstamo; dieciocho meses de intereses remuneratorios al tipo del 3,50 por ciento, salvo modificación pactada, y de veinticuatro meses de intereses moratorios al tipo que resulte establecido, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del 13 por ciento, y de la cantidad de 22.934,64 euros que se estipulan para costas y gastos. Tasada a efectos de subasta en la cantidad de 129.400 euros. Plazo: 290 meses contados a partir de día 23 de enero de 2004. Motivada por escritura autorizada el día 5 de marzo de 1998, por el Notario de Barcelona, Don Antonio Perez Coca Crespo, número de protocolo 1046.98; y la de ampliación y modificación autorizada por la Notario de Castelldefels, Doña María Teresa Albanell Millet, de fecha 23 de enero de 2004, número 57 de su protocolo.</i>
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: es traslladarà a les parcel·les resultants per subrogació real

N.	143
Titular / Domicili	Sociedad Cooperativa Naturista Vegetariana de Barcelona, S.C.C.L. C/ Casp 78, principal. Barcelona. NIF. F-58.445.024

Procedència: Parcel·la i finca registral	56. R-11.892, 3.962 i 18.357. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titular per reserva del dret de percebre- si procedeix- indemnitzacions, per les instal·lacions, accessoris i vols de finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix la valoració de preexistències i accessoris de la finca.

N.	144
Titular / Domicili	Cerdans Rufas, Pedro Afores s/n. 08850 Gavà. Tel. 936621062
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.5 i 51 R-26.698. Propietat de Promotora Diorama, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titular de dret de precari de les instal·lacions de negoci d'hípica, fins a l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. Aquest precari el va cedir a la mercantil Mas Vilanova S.A. en data 24 de juliol de 2003, tot i que en aquesta data la finca consta com a propietat de la mercantil Inmobel Promociones Inmobiliarias S.A., que l'havia adquirit a Mas Vilanova S.A. en data 12 de desembre de 2001. En el document de cessió a precari, es manifesta reserva de sense perjudici de les indemnitzacions que poguessin correspondre en el seu dia per raó de la normativa urbanística i del planejament. No consta que s'hagi fet cap reserva d'indemnitzacions pels accessoris de la finca.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix. Es reconeix dret de real·lotjament, juntament amb les Sres. Silvia i Cristina Cerdans Ruiz (núm. de propietari 18).

N.	145
Titular / Domicili	Balaguer y de Bruguera, Melchor
Procedència: Parcel·la i finca registral	67. R-1.020. Propietat de Campmany Sadurní, Josep
Dret - càrrega - limitació	Cens enfitèutic de pensió anyal 15 pts. (0,09 €). No consta la vigència, però sí la inscripció que la grava.
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: en cas de no sol·licitar la seva cancel·lació, es traslladarà a les parcel·les resultants per subrogació real.

N.	146
Titular / Domicili	Hernandez Porcel, Francisca Carretera de Castelldefels Km-4 (Morada Virgen del Carmen). Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	44.1-7 Propietat de Despal, S.A.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació per arrendament, i empadronament des de 1970. Existeix procés judicial de desnonament.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: Atès que existeix procés judicial de desnonament interposat per la propietat, s'entén que l'ocupació no és consentida i no pot constituir la primera residència (veure informe d'al·legacions, a l'expedient administratiu).

N.	147
Titular / Domicili	Alonso Bravo, Juan Pedro / Trallero Rossell, Rosa M. C/ Bisbe Laguarda 16, 3r. 4a. 08001 Barcelona
Procedència: Parcel·la i finca registral	58.2. R-20.949. Propietat d'Harmonia Pla de Ponent, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Titular per reserva del dret de percebre, si procedeix, indemnitzacions, per les construccions i accessoris de la finca venuda.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix la seva valoració.

N.	148
Titular / Domicili	Cerdans Ruiz, Mònica C/ Morada Virgen del Carmen 1, porta 2. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.5 i 51 R-26.698. Propietat de Promotora Diorama, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari, i empadronament des de 2007.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització, atès que no acredita l'ocupació com a primera residència, i la data d'alta del padró és de 3 d'octubre de 2007.

N.	149
Titular / Domicili	Cerdans Mases, Alberto C/ Morada Virgen del Carmen (torre). Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.5 i 51 R-26.698. Propietat de Promotora Diorama, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació i empadronament l'any 1981, exclusivament.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització, atès que no acredita l'ocupació com a primera residència. L'empadronament es refereix únicament a l'any 1981, no constant en el padró en cap altre any anterior ni posterior.

N.	150
Titular / Domicili	Milà Eche, Rubén C/ Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.5 i 51 R-26.698. Propietat de Promotora Diorama, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix ense indemnització.

N.	151
Titular / Domicili	Camacho Risquez, Sergio C/ Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.5 i 51 R-26.698. Propietat de Promotora Diorama, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació com a residència habitual.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix dret de real·lotjament a habitatge, en tant que acredita que és la seva residència habitual.

N.	152
Titular / Domicili	Hernández Collado, Francisco Ctra. Santa Creu de Calafell Km. 3,7. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	44.1-7. Propietat de Despal S.A.
Dret - càrrega - limitació	Arrendament.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix. Procedeix indemnització per extinció de contracte d'arrendament de local.

N.	153
Titular / Domicili	Bernal González, Antonio Jose Pla de Carat, 1 PB. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	45 R-1.638. Propietat de Rosés Eguiguren, Jose Francisco.

Dret - càrrega - limitació	Ocupants / llogaters, amb empadronament.
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: no procedeix dret de reallotjament a habitatge, en tant que ocupa part de la finca propietat del Sr. Rosés i es queda a la mateixa finca, que s'adjudica al mateix propietari, no havent-se de traslladar.

N.	154
Titular / Domicili	Orlandini, Milena / Bedoya Arias, Angela M^a / Restrepo in Orlandini, Gloria Pla de Carat, 1 PB. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	45 R-1.638. Propietat de Rosés Eguiguren, Jose Francisco.
Dret - càrrega - limitació	Ocupants / llogaters, amb empadronament.
Compatibilitat - extinció	Compatible amb el planejament: no prgocedeix dret de reallotjament a habitatge, en tant que ocupen part de la finca propietat del Sr. Rosés i es queden a la mateixa finca, que s'adjudica al mateix propietari, no havent-se de traslladar.

N.	155
Titular / Domicili	González Costa, Jose Av. Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà.
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.4 Segregació R-30.895 (casa i capella). Propietat de VCP Gestions S.L, que la va adquirir de Mas Vilanova S.A.
Dret - càrrega - limitació	Contracte de lloguer verbal (conjuntament amb Cerdans Rufas, M ^a Carmen, núm. interessat 128).
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització.

N.	156
Titular / Domicili	Cerdans Ruiz, Marta C/ Morada Virgen del Carmen 1. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.5 i 51 R-26.698. Propietat de Promotora Diorama, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització.

N.	157
Titular / Domicili	Lahcen Ettarghi i altres C/ Morada Virgen del Carmen 1. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.5 i 51 R-26.698. Propietat de Promotora Diorama, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació per arrendament i empadronament des de 1993.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: procedeix dret de reallotjament a habitatge, en tant que acredita que és la seva residència habitual.

N.	158
Titular / Domicili	Vergel Blanes, Francisco Javier C/ Morada Verge del Carme 1 PBJ E. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.5 i 51 R-26.698. Propietat de Promotora Diorama, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització.

N.	159
Titular / Domicili	Mollon, Maria Natalia / Villar Martínez, Roman C/ Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.5 i 51 R-26.698. Propietat de Promotora Diorama, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització.

N.	160
Titular / Domicili	Xaxo Cerdans, Salvador / Rivera Mora, M^a Teresa C/ Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà
Procedència: Parcel·la i finca registral	46.5 i 51 R-26.698. Propietat de Promotora Diorama, S.L.
Dret - càrrega - limitació	Ocupació a precari.
Compatibilitat - extinció	Incompatible amb el planejament: s'extingeix sense indemnització.

N.	161
Titular / Domicili	Jutjats On s'estan tramitant embargaments

8. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

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

D'acord amb l'article 181.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, GTI (Gavanenca de Terrenys Immobles, S.A.), en tant que administració actuant del Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, en la modalitat de cooperació, adoptarà els acords de liquidació i la gestió de les quotes, d'acord amb allò que estableix el següent CLP.

Aquest capítol es divideix en dos apartats distints: l'apartat 8.1, que conté el CLP del Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, en la modalitat de cooperació, i l'apartat 8.2, que afronta les circumstàncies i especificitats pròpies del sector i que condiciona la futura execució i gestió urbanística del sector.

8.1. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El CLP s'il·lustra en el *Quadre 1 Compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, en la modalitat de cooperació*. L'estructura del CLP es compon del pressupost del Projecte de reparcel·lació, de la compensació per diferències d'adjudicació i del saldo provisional.

Pressupost del Projecte de reparcel·lació

Columna A – Drets adjudicats (en unitats d'aprofitament)

Les despeses derivades del pressupost del Projecte de reparcel·lació es reparteixen proporcionalment a l'aprofitament adjudicat a cada propietari –expressat en unitats d'aprofitament–, tenint present que el sostre procedent de La Sentiu 2 que es materialitza en el Pla de Ponent també ha de contribuir com qualsevol altre sostre, ús o tipologia.

	U.A. ¹
DRETS ADJUDICATS PROPIETARIS	279.238,18
EXCÉS DRETS ADJUDICATS EN CONCEPTE DE 10%	165,53
DRETS ADJUDICATS LA SENTIU 2	10.730,00
TOTAL DRETS ADJUDICATS QUE PARTICIPEN EN COSTOS TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA	290.133,71
DRETS ADJUDICATS EN CONCEPTE DE 10%	31.044,86
TOTAL DRETS ADJUDICATS SECTOR PLA DE PONENT + LA SENTIU 2	321.178,57

¹ Unitats d'Aprofitament

La cessió gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant (GTI) no assumeix costos de transformació urbanística¹. Ara bé, tenint en compte que l'adjudicació en concepte del 10% de cessió és realment del 10,05%, aquest excés (165,53 unitats d'aprofitament) sí que participa en els costos de transformació urbanística del sector.

¹ De conformitat amb l'article 16 apartat 1.b de la Ley de suelo 8/2007, de 28 de maig, i de conformitat amb la Disposició Transitòria Primera del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Columna B – Drets adjudicats (en percentatge)

A partir dels drets adjudicats s'estableix el percentatge realment adjudicat a cada propietari per determinar la proporció de contribució en la transformació urbanística del sector:

$$\text{Drets adjudicats [\%]} = (\text{Unitats aprofitament adjudicades propietari} / \text{Total columna A}) \times 100$$

Columna C – Obres d'urbanització (en €)

El pressupost del Projecte de reparcel·lació està compost, entre d'altres conceptes, per les obres d'urbanització:

TOTAL PEC (Pressupost d'Execució per Contracte)	90.681.008,68 €
TOTAL COST URBANITZACIÓ	90.681.008,68 €
DIRECCIÓ FACULTATIVA + PROJECT MANAGEMENT	2.000.000,00 €
TOTAL DIRECCIÓ FACULTATIVA + PROJECT MANAGEMENT	2.000.000,00 €
URBANITZACIÓ ANTICIPADA	
Obres bàsiques d'urbanització parcel·la E7 - bombers (GTI)	349.134,01 €
Cost enderroc finca aportada 44 (DESPAL, SA)	65.977,40 €
Cost enderroc de la nau i oficines parcel·la 44 (Harmonia Pla de Ponent, S.L.)	104.104,00 €
Parc del Calamot (Ajuntament de Gavà)	1.800.000,00 €
Vial de circumval·lació del Turó de Calamot (GTI)	964.295,03 €
TOTAL URBANITZACIÓ ANTICIPADA	3.283.510,44 €
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ (sense IVA)	95.964.519,12 €

L'import de les obres d'urbanització es reparteix tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats (en percentatge)*. Així doncs, en el saldo deutor de la columna figura el resultat de multiplicar els drets adjudicats en percentatge a cada propietari per l'import total d'obres d'urbanització:

$$\text{Cost Obres urbanització per propietari [€]} = \text{Drets adjudicats [\%]} \times 95.964.519,12 \text{ €}$$

D'altra banda, l'Ajuntament de Gavà, GTI, Despal, S.A. i Harmonia Pla de Ponent, S.L. han assumit un cost econòmic en concepte d'urbanització anticipada –obres d'urbanització parcel·la E7 / bombers, cost de l'enderroc d'edificacions existents a la finca aportada 44, urbanització del Parc del Calamot i urbanització del vial de circumval·lació del Turó de Calamot-. Així doncs, aquests imports apareixen com a saldo creditor dels propietaris corresponents per un import total de 3.283.510,44 €.

Columna D – Indemnitzacions (en €)

El Projecte de reparcel·lació recull en el seu Document 6 els elements objecte d'indemnització i els seus beneficiaris. El CLP incorpora el conjunt de valors indemnitzatoris referents a les construccions, plantacions, instal·lacions, activitats econòmiques i drets de real·lotjament, identificant la corresponent posició deutora i creditora de les indemnitzacions (7.222.726,02 € IVA no inclòs) i reparteix la contribució de cada propietari (saldo deutor) tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats (en percentatge)*:

$$\text{Cost indemnització per propietari [€]} = \text{Drets adjudicats [\%]} \times 7.222.726,02 \text{ €}$$

Pel que fa al saldo creditor per propietari s'ha tingut en compte el que recull el Document 6 d'elements objecte d'indemnització i els seus beneficiaris corresponents.

Tenint en compte l'article 151 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'eficàcia del Projecte de reparcel·lació, i el seu accés al Registre de la Propietat, requereix, entre d'altres, de l'acreditació que s'ha procedit al pagament o dipòsit de les indemnitzacions corresponents a les persones propietàries a les quals, atesa l'escassa quantia de

llurs drets, el Projecte no els adjudica finques resultants. També cal acreditar el pagament o dipòsit de les indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents sobre les finques aportades.

Així doncs, i tenint en compte també l'article 149.3 del mateix Decret 305/2006 que fa referència a la compensació de les partides quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants, els imports de les indemnitzacions no compensades en CLP s'hauran de liquidar en la primera quota urbanística.

Columna E – Imprevistos (en €)

El Projecte de reparcel·lació recull en el seu Document 6 referent indemnitzacions una partida d'imprevistos que es configura com una partida econòmica addicional per imprevistos de desocupació. El CLP incorpora el conjunt d'aquest valor (172.988,82, € IVA no inclòs), i reparteix la contribució de cada propietari (saldo deutor) tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats (en percentatge)*:

$$\text{Cost imprevistos per propietari [€]} = \text{Drets adjudicats [\%]} \times 172.988,82 \text{ €}$$

Columna F – Despeses operacionals (en €)

Els adjudicataris d'aprofitament urbanístic s'erigeixen com a deutors de tot un conjunt de conceptes que s'han definit com a despeses operacionals:

INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT	330.302,77 €
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	258.620,69 €
PROJECTE D'URBANITZACIÓ	1.521.898,45 €
REGISTRE DE LA PROPIETAT	90.000,00 €
TOTAL DESPESES OPERACIONALS (sense IVA)	2.200.821,91 €
IVA (16% X Total despeses operacionals)	352.131,51 €
TOTAL DESPESES OPERACIONALS (IVA inclòs)	2.552.953,42 €

El CLP incorpora el conjunt de despeses operacionals i les reparteix tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats (en percentatge)*:

$$\text{Despesa operacional per propietari [€]} = \text{Drets adjudicats [\%]} \times 2.200.821,91 \text{ €}$$

Columna G – Despeses de gestió (en €)

L'article 114 del DL 1/2005, en el seu apartat 1.f, estableix com a despeses d'urbanització a càrrec de les persones adjudicatàries les despeses de gestió. L'import total de les despeses de gestió és de 280.353,00 €. El CLP incorpora el conjunt de despeses de gestió i les reparteix tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats (en percentatge)*:

$$\text{Despesa de gestió per propietari [€]} = \text{Drets adjudicats [\%]} \times 280.353,00 \text{ €}$$

Columna H – Total pressupost Projecte reparcel·lació (en €)

En aquesta columna s'adjunta el saldo total deutor i creditor per cadascun dels propietaris i beneficiaris del pressupost del Projecte de reparcel·lació, que és resultat de sumar el conjunt de saldos deutors i creditors dels conceptes que el componen: columna C (Obres d'urbanització), columna D (Indemnitzacions), columna E (Imprevistos), columna F (Despeses operacionals) i columna G (Despeses de Gestió):

SALDO DEUTOR PRESSUPOST PROJECTE REPARCEL·LACIÓ

Columna C	OBRES D'URBANITZACIÓ	95.964.519,12 €
Columna D	INDEMNITZACIONS	7.222.726,02 €
Columna E	IMPREVISTOS	172.988,82 €
Columna F	DESPESES OPERACIONALS	2.200.821,91 €
Columna G	DESPESES DE GESTIÓ	280,353,00 €

C + D + E + F	TOTAL PRESSUPOST REPARCEL·LACIÓ (sense IVA)	105.841.408,87 €
----------------------	--	-------------------------

SALDO CREDITOR PRESSUPOST PROJECTE REPARCEL·LACIÓ

Columna C	OBRES D'URBANITZACIÓ	3.283.510,44 €
Columna D	INDEMNITZACIONS	7.222.726,02 €

C + D	TOTAL PRESSUPOST REPARCEL·LACIÓ (sense IVA)	10.506.236,46 €
--------------	--	------------------------

Compensació per diferències d'adjudicació

L'article 120.1.e del DL 1/2005 estableix que les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats. Per tant, el CLP monetaritza les diferències d'adjudicació segons que el saldo sigui deutor o creditor. El saldo d'un titular és deutor quan els drets d'adjudicació són menors que els drets adjudicats. El saldo d'un titular és creditor quan els drets d'adjudicació són superiors que els drets adjudicats.

Columna I – Drets d'adjudicació (en unitats d'aprofitament)

D'acord amb el que estableix l'article 146.a del Decret 305/2006, els drets inicials de cada propietari són els corresponents a la superfície real mesurada en el Projecte de reparcel·lació. El coeficient inicial corresponent a la superfície aportada per cada finca és la quota que determina els drets d'aprofitament urbanístic o unitats de valor que corresponen adjudicar (veure apartat 3.3 de la present Memòria).

A l'hora de calcular els drets d'adjudicació de cadascun dels propietaris del sector Pla de Ponent, s'ha tingut en compte únicament els drets derivats de l'edificabilitat generada pel propi sector, equivalent a 310.448,57 unitats d'aprofitament. És a dir, a efectes de compensació econòmica per les diferències d'adjudicació d'aprofitament urbanístic no s'ha tingut en compte l'aprofitament urbanístic procedent de La Sentiu 2 (equivalent a 10.730 unitats d'aprofitament).

	U.A.¹
DRETS D'ADJUDICACIÓ PROPIETARIS	279.403,71
DRETS D'ADJUDICACIÓ EN CONCEPTE DE 10%	31.044,86
TOTAL DRETS D'ADJUDICACIÓ A EFECTES DE COMPENSACIÓ DIF. D'ADJUDICACIÓ	310.448,57
DRETS LA SENTIU 2	10.730,00
TOTAL DRETS ADJUDICATS SECTOR PLA DE PONENT + LA SENTIU 2	321.178,57

¹ Unitats d'Aprofitament

Columna J – Drets adjudicats (en unitats d'aprofitament)

A l'hora de calcular els drets adjudicats a cadascun dels propietaris del sector Pla de Ponent, s'ha tingut en compte únicament els drets derivats de l'edificabilitat generada pel propi sector equivalent a 310.448,57 unitats d'aprofitament de les parcel·les resultants. És a dir, a efectes de compensació econòmica per les diferències d'adjudicació d'aprofitament urbanístic no s'ha tingut en compte l'aprofitament urbanístic procedent de La Sentiu 2 (equivalent a 10.730 unitats d'aprofitament).

Columna K – Diferències d'adjudicació (en unitats d'aprofitament)

Les diferències d'adjudicació són el resultat de:

$$\text{Dif. d'adjudicació per propietari [U.A.]} = \text{Drets d'adjudicació per propietaris [U.A.]} - \text{Drets adjudicats per propietari [U.A.]}$$

Quan el resultat d'aquesta operació és negatiu significa que l'adjudicatari rep menys aprofitament que el que li correspon per les finques que aporta; i a l'inrevés quan el resultat és positiu.

Columna L – Diferències d'adjudicació - Deutor (en €)

En aquesta columna es monetaritza les diferències d'adjudicació si el saldo és deutor. El saldo d'un titular és deutor quan els drets d'adjudicació són menors que els drets adjudicats.

Tal i com s'esmenta i desglossa en l'apartat 6.5. d'aquesta Memòria, el valor econòmic de la unitat d'aprofitament a efectes de compensació econòmica equival a 1.323,40 €. Així doncs:

$$\text{Saldo deutor d'un propietari [€]} = \text{Diferències d'adjudicació [U.A.]} \times 1.323,40 \text{ €}$$

Columna M – Diferències d'adjudicació - Creditor (en €)

En aquesta columna es monetaritza les diferències d'adjudicació si el saldo és creditor. El saldo d'un titular és creditor quan els drets d'adjudicació són majors que els drets adjudicats.

Tal i com s'esmenta i desglossa en l'apartat 6.5. d'aquesta Memòria, el valor econòmic de la unitat d'aprofitament a efectes de compensació econòmica equival a 1.323,40 €. Així doncs:

$$\text{Saldo creditor d'un propietari [€]} = \text{Diferències d'adjudicació [U.A.]} \times 1.323,40 \text{ €}$$

Saldo provisional

La suma de saldos creditors i deutors de cada titular dóna el saldo provisional abans d'impostos. Donat que el present Projecte de reparcel·lació té modalitat de cooperació, les quotes urbanístiques que l'administració actuant hagi d'emetre als titulars de finques del sector estaran subjectes a IVA. Per aquesta raó s'afegeix en el CLP una columna amb el saldo provisional amb l'IVA inclòs.

La totalitat dels imports que recull el CLP són, com el seu nom indica, provisionals, de manera que finalment s'estarà als imports que figurin en el Compte de Liquidació Definitiu.

QUADRE 1. Compte de liquidació provisional projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, en la modalitat de cooperació

		PRESSUPOST PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ										COMPENSACIÓ PER DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ					SALDO PROVISIONAL		SALDO PROVISIONAL (IVA inclòs)				
		A	B	C		D		E	F	G	H		I	J	K	L	M						
				DRETS ADJUDICATS (U.A.)	DRETS ADJUDICATS (%)	OBRES D'URBANITZACIÓ (€)					INDEMNITZACIONS (€)											TOTAL PRESSUPOST PROJECTE REPARCEL·LACIÓ	
N	PROPIETARI			DEUTOR (€)	CREDITOR (€)	DEUTOR (€)	CREDITOR (€)					DEUTOR (€)	CREDITOR (€)							DEUTOR (€)	CREDITOR (€)	DEUTOR (€)	CREDITOR (€)
1	AJUNTAMENT DE GAVA	4.419,66	1,5233%	1.461.827,52	1.800.000,00	110.023,79	997,71	2.635,14	33.525,12	4.270,62	1.612.282,19	1.800.997,71		4.417,37	4.419,66	2,29	3.030,59	0,00	0,00	185.684,93	0,00	215.394,52	
3	APROSA-PROCAM S.L.	11.085,73	3,8210%	3.666.804,27	0,00	275.980,37	434,25	6.609,90	84.093,40	10.712,30	4.044.200,24	434,25		10.961,55	11.085,73	124,18	164.339,82	0,00	4.208.105,81	0,00	4.881.402,73	0,00	
5	BARRI GIL, SALVADOR	3.813,88	1,3145%	1.261.453,60	0,00	94.942,73	574,93	2.273,94	28.929,80	3.685,24	1.391.285,31	574,93		3.545,91	3.813,88	267,97	354.631,50	0,00	1.745.341,88	0,00	2.024.596,58	0,00	
6, 7, 17 i 42	TITULARITAT DESCONEGUDA. GTI fiduciari	0,00	0,0000%	0,00	0,00	0,00	618,84	0,00	0,00	0,00	0,00	618,84		793,79	0,00	-793,79	0,00	1.050.501,68	0,00	1.051.120,52	0,00	1.219.299,80	
8bis	CAMPMANY SADURNI, JOSE	2.709,89	0,9340%	896.308,61	0,00	67.460,26	908,71	1.615,72	20.555,68	2.618,50	988.558,77	908,71		2.711,61	2.709,89	-1,72	0,00	2.276,25	985.373,81	0,00	1.143.033,62	0,00	
8	CAMPMANY SADURNI, JOSE / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	198,38	0,0684%	65.639,73	0,00	4.940,34	0,00	118,32	1.505,36	191,76	72.395,51	0,00		198,38	198,38	0,00	0,00	0,00	72.395,51	0,00	83.978,79	0,00	
9	CAMPS GUIU, MIGUEL I DOS MÉS	3.827,89	1,3194%	1.266.155,87	0,00	95.296,65	3.072,78	2.282,41	29.037,64	3.698,98	1.396.471,55	3.072,78		3.825,88	3.827,89	2,01	2.660,03	0,00	1.396.058,80	0,00	1.619.428,21	0,00	
10	COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	2.572,70	0,8867%	850.917,39	0,00	64.043,91	43.729,50	1.533,89	19.514,69	2.485,89	938.495,77	43.729,50		2.571,35	2.572,70	1,35	1.786,59	0,00	896.552,86	0,00	1.040.001,32	0,00	
11	VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	261,52	0,0901%	86.464,03	0,00	6.507,68	0,00	155,86	1.982,94	252,60	95.363,11	0,00		261,52	261,52	0,00	0,00	0,00	95.363,11	0,00	110.621,21	0,00	
11bis	VERTIX PROCAM S.L.	73.708,77	25,4052%	24.379.978,00	0,00	1.834.947,97	18.310,44	43.948,18	559.123,19	71.224,21	26.889.221,55	18.310,44		73.595,78	73.708,77	112,99	149.530,97	0,00	27.020.442,08	0,00	31.343.712,81	0,00	
12	REYAL URBIS S.L.	16.916,17	5,8305%	5.595.211,30	0,00	421.121,04	589.862,77	10.086,10	128.318,92	16.345,99	6.171.083,35	589.862,77		16.981,30	16.916,17	-65,13	0,00	86.193,04	5.495.027,55	0,00	6.374.231,96	0,00	
14	CRUZ PLANAS, JAVIER; CERDAN LOPEZ, Mª ROSA	257,19	0,0886%	85.024,56	0,00	6.399,34	163.570,72	153,27	1.949,93	248,39	93.775,49	163.570,72		257,05	257,19	0,14	185,28	0,00	0,00	69.609,95	0,00	80.747,54	0,00
16	DESPAL S.A.	9.786,90	3,3732%	3.237.075,16	65.977,40	243.636,99	831.702,29	5.835,26	74.238,12	9.456,86	3.570.242,39	897.679,69		9.899,27	9.786,90	-112,37	0,00	148.710,46	2.523.852,24	0,00	2.927.668,60	0,00	
18	CERDANS RUFAS, PEDRO; CERDANS RUIZ, SILVIA I CRISTINA	0,00	0,0000%	0,00	0,00	0,00	45.813,57	0,00	0,00	0,00	0,00	45.813,57		91,64	0,00	-91,64	0,00	121.276,38	0,00	167.089,95	0,00	193.824,34	0,00
19	ENDESA. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.U.	341,05	0,1175%	112.758,31	0,00	8.486,70	0,00	203,26	2.585,97	329,41	124.363,65	0,00		340,87	341,05	0,18	238,21	0,00	124.601,86	0,00	144.538,16	0,00	
20	FORCUSA PONENT S.L.	5.293,52	1,8245%	1.750.872,65	0,00	131.778,64	292.883,60	3.156,18	40.154,00	5.115,04	1.931.076,51	292.883,60		5.296,66	5.293,52	-3,14	0,00	4.155,48	1.634.037,43	0,00	1.895.483,42	0,00	
21	FORNONS GARCIA, JOSE MARIA	1.178,60	0,4062%	389.807,88	0,00	29.338,71	602,44	702,68	8.939,74	1.138,79	429.927,80	602,44		1.095,82	1.178,60	82,78	109.551,05	0,00	538.876,41	0,00	625.096,64	0,00	
22	G.T.I.	14.228,61	4,9042%	4.706.291,95	1.313.429,04	354.216,93	0,00	8.483,72	107.932,71	13.749,08	5.190.674,39	1.313.429,04		14.221,11	14.228,61	7,50	9.925,50	0,00	3.887.170,85	0,00	4.509.118,18	0,00	
22 bis	G.T.I. LA SENTIU	10.730,00	3,6982%	3.548.959,85	0,00	267.110,85	0,00	6.397,47	81.390,79	10.368,01	3.914.226,97	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	3.914.226,97	0,00	4.540.503,29	0,00		
22 bis 1	G.T.I. (10% aprofitament urbanístic)	165,53	0,0571%	54.795,74	0,00	4.124,18	0,00	98,78	1.256,67	160,08	60.435,45	0,00		31.044,86	31.210,39	165,53	219.062,40	0,00	279.497,85	0,00	324.217,51	0,00	
23	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	19.971,34	6,8835%	6.605.717,68	104.104,00	497.176,35	42.041,47	11.907,69	151.493,58	19.298,10	7.285.593,40	146.145,47		19.845,51	19.971,34	125,83	166.523,42	0,00	7.305.971,35	0,00	8.474.926,77	0,00	
24	INFEMA, S.A.	2.372,40	0,8177%	784.701,87	0,00	59.060,23	3.123,98	1.414,53	17.996,12	2.292,45	865.465,20	3.123,98		2.373,82	2.372,40	-1,42	0,00	1.879,23	860.461,99	0,00	998.135,91	0,00	
25	PROMOTORA DIORAMA S.L.	19.592,91	6,7531%	6.480.579,93	0,00	487.757,92	710.892,08	11.682,12	148.623,71	18.932,52	7.147.576,20	710.892,08		19.582,85	19.592,91	10,06	13.313,40	0,00	6.449.997,52	0,00	7.481.997,13	0,00	
26	INMOBILIARIA ROMITE S.A.	4.074,56	1,4044%	1.347.725,71	0,00	101.435,96	3.072,78	2.429,45	30.908,34	3.937,28	1.486.436,74	3.072,78		3.825,88	4.074,56	248,68	329.103,11	0,00	1.812.467,07	0,00	2.102.461,80	0,00	
27	KLAUSNAUS S.L.	1.085,50	0,3741%	359.003,27	0,00	27.020,22	30.583,90	647,15	8.233,27	1.048,80	395.952,71	30.583,90		1.084,92	1.085,50	0,58	767,57	0,00	366.136,38	0,00	424.718,20	0,00	
28	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	9.931,04	3,4229%	3.284.769,53	0,00	247.226,69	135.277,25	5.921,23	75.331,93	9.596,20	3.622.845,58	135.277,25		9.925,82	9.931,04	5,22	6.908,15						

8.2. GESTIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR PLA DE PONENT

Pel que fa a les previsions d'execució del Pla parcial i, per tant, a les parcel·les resultants, el mateix Pla parcial estableix dues etapes d'execució:

- La primera etapa, amb l'àmbit més proper a l'actual carretera C-245 i a l'avinguda Joan Carles I, ha de ser la gran impulsora per a la implantació dels serveis urbanístics. Es preveu iniciar-la una vegada siguin executius els Projectes d'urbanització i reparcel·lació.
- La segona etapa es preveu iniciar-la en el termini de 7 anys des de l'aprovació definitiva del Pla parcial, previ acord plenari pel seu inici.

Aquestes etapes es refereixen a l'execució de la urbanització i la construcció civil, no al procés de reparcel·lació pròpiament dit.

En el Conveni Urbanístic per al desenvolupament del sector Pla de Ponent, i concretament en la clàusula 4, es recullen un seguit de requisits que determinen la gestió urbanística del sector Pla de Ponent. Els punts claus a destacar són els següents:

- Els propietaris que siguin adjudicataris d'aprofitament urbanístic en la segona etapa prevista en l'execució del Pla de Ponent pagaran costos d'urbanització quan s'iniciï la mateixa (punt 4.1 del conveni). Ara bé, una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació hauran de pagar l'import proporcional del cost de la redacció dels instruments de planejament (punt 4.2 del conveni, primer paràgraf):

“CLÁUSULA CUARTA. Etapas de ejecución y reparto de costes de urbanización [...]

4.1.- Los propietarios (firmantes o no del presente Convenio) cuyas fincas resultantes se encuentren ubicadas en la 2ª Etapa de ejecución prevista en el planeamiento del sector Pla de Ponent, no pagarán ningún coste de urbanización, con la excepción de los previstos en el siguiente apartado, hasta la fecha en que se inicie la ejecución de la mencionada 2ª Etapa.

4.2.- Los propietarios del sector cuyas fincas resultantes se encuentren ubicadas en la 2ª Etapa, deberán abonar, una vez aprobado el proyecto de reparcelación, los costes siguientes:

- La parte proporcional que les corresponda de los costes relativos a la redacción del planeamiento, estudio de impacto ambiental y redacción e inscripción del proyecto de reparcelación.

[...].”

- Els propietaris que siguin adjudicataris d'aprofitament en la segona etapa hauran de pagar una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, i d'acord amb el DL 1/2005, la part proporcional al cost corresponent a les indemnitzacions (punt 4.2 del conveni, segon paràgraf) i també, segons conveni, el cost corresponent a la urbanització anticipada –i executada- en el sector (punt 5.3 del conveni):

“CLÁUSULA CUARTA. Etapas de ejecución y reparto de costes de urbanización [...]

4.2.- Los propietarios del sector cuyas fincas resultantes se encuentren ubicadas en la 2ª Etapa, deberán abonar, una vez aprobado el proyecto de reparcelación, los costes siguientes:

[...]

- La parte proporcional que les corresponda de los costes de las indemnizaciones (art. 114.1 b), c), g) y h) del D.L. 1/2005, de 26 de julio, y del importe de la compensación por las obras de urbanización previsto en la cláusula 5.3), correspondiente a todo el polígono de actuación

[...].

CLAUSULA QUINTA. Costes de urbanización.-

[...]

5.3.- El importe de las obras de urbanización (art. 114.1.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme englobará las siguientes partidas y cantidades en concepto de compensación por la urbanización anticipada ya ejecutada en el sector: Parc del Calamot: 1.800.000 € y Vial de circunvalación del turó del Calamot: 964.295,03 €.

Las cantidades mencionadas se abonarán al Ayuntamiento de Gavà (Parc del Calamot) y a la sociedad privada de capital íntegramente municipal, GTI, S.A. (vial de circunvalación), en la parte que no les sea imputable como propietarios del sector. El importe correspondiente a los conceptos mencionados se girará en la primera cuota de urbanización.

[...].”

- Els propietaris que materialitzin aprofitament urbanístic en la primera etapa hauran d’assumir el cost de transformació urbanística corresponent a la primera etapa i també hauran d’avançar l’import del cost necessari per tal que la primera etapa resulti viable urbanísticament, fins i tot si aquest cost afecta a la segona etapa (punt 4.3 del conveni):

“CLÁUSULA CUARTA. Etapas de ejecución y reparto de costes de urbanización [...]

4.3.- Los propietarios (firmantes o no del presente Convenio) cuyas fincas resultantes queden englobadas en la 1ª Etapa deberán abonar todos los conceptos previstos en el art. 114.1 del D.L. 1/2005, de 26 de julio, correspondientes a la 1ª Etapa, y todos aquellos costes necesarios para que dicha etapa resulte viable urbanísticamente, incluso si se trata de actuaciones que afecten a la 2ª Etapa o exteriores al sector. De conformidad con lo expuesto, la cuantía de la afección registral de las fincas resultantes de la 1ª Etapa se adecuará a las obligaciones reales de pago de dichas fincas precedentemente establecidas.

[...].”

Els criteris exposats abans suposen l’aplicació al sector del principi de repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats del planejament entre totes les persones propietàries afectades i, en conseqüència, resulten aplicables a tota la comunitat reparcel·latòria. Les particularitats exposades fan aconsellable definir, amb claredat, els costos de transformació urbanística imputables a cadascuna de les etapes previstes.

En aquest sentit, s’adjunten els següents quadres:

- Quadre 2. Gestió urbanística del CLP: Pagaments dels propietaris de la primera etapa d’execució del sector Pla de Ponent
- Quadre 3. Gestió urbanística del CLP: Pagaments dels propietaris de la segona etapa d’execució del sector Pla de Ponent

Quadre 2. Gestió del CLP: Pagaments dels propietaris de la primera etapa d’execució del sector Pla de Ponent

Columna A – Drets adjudicats en primera etapa (en unitats d’aprofitament)

Les despeses derivades del pressupost del Projecte de reparcel·lació es reparteixen proporcionalment a l’aprofitament adjudicat en primera etapa a cada propietari (expressat en unitats d’aprofitament), tenint present que el sostre procedent de La Sentiu 2 que es materialitza en el sector Pla de Ponent també ha de contribuir com qualsevol altre sostre, ús o tipologia.

La cessió gratuïta del sòl corresponent al 10% de l’aprofitament urbanístic del sector a l’administració actuant (GTI) no assumeix costos de transformació urbanística.

Columna B – Drets adjudicats en primera etapa (en percentatge)

Així doncs, a partir dels drets adjudicats en primera etapa s’estableix el percentatge realment adjudicat a cada propietari per determinar la proporció de contribució en la transformació urbanística del sector:

$$\text{Drets adjudicats 1ª Etapa [\%]} = (\text{Unitats aprofitament adjudicades propietari} / \text{Total columna A}) \times 100$$

Columna C – Obres d'urbanització en primera etapa (en €)

Les obres d'urbanització en primera etapa es desglossen en la següent taula:

TOTAL PEC (Pressupost d'Execució per Contracte)	90.681.008,68 €
TOTAL COST URBANITZACIÓ	90.681.008,68 €
DIRECCIÓ FACULTATIVA + PROJECT MANAGEMENT	2.000.000,00 €
TOTAL DIRECCIÓ FACULTATIVA + PROJECT MANAGEMENT	2.000.000,00 €
URBANITZACIÓ ANTICIPADA	
Obres bàsiques d'urbanització parcel·la E7 - bombers (GTI)	349.134,01 €
Cost enderroc finca aportada 44 (DESPAL, SA)	65.977,40 €
Cost enderroc de la nau i oficines parcel·la 44 (Harmonia Pla de Ponent, S.L.)	104.104,00 €
Parc del Calamot (Ajuntament de Gavà)	1.800.000,00 €
Vial de circumval·lació del Turó de Calamot (GTI)	964.295,03 €
TOTAL URBANITZACIÓ ANTICIPADA	3.283.510,44 €
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ (sense IVA)	95.964.519,12 €
DRETS ADJUDICATS EN PRIMERA ETAPA (U.A)	185.049,23
DRETS ADJUDICATS EN PRIMERA ETAPA (%)	63,7805%
TOTAL DESPESES OBRES URBANITZACIÓ EN 1ª ETAPA (95.964.519,12 x 63,7805%)	61.206.650,13 €

L'import de les obres d'urbanització en primera etapa es reparteix tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats 1ª Etapa (en percentatge)*. Així doncs, en el saldo deutor de la columna figura el resultat de multiplicar els drets adjudicats en percentatge a cada propietari per l'import total d'obres d'urbanització en primera etapa:

$$\text{Cost Obres urbanització per propietari adjudicatari en 1ª Etapa [€]} = \text{Drets adjudicats 1ª Etapa [\%]} \times 95.964.519,12 \text{ €}$$

L'Ajuntament de Gavà, GTI, Despal, S.A. i Harmonia Pla de Ponent, S.L. han assumit un cost econòmic en concepte d'urbanització anticipada. Així doncs, aquests imports apareixen en primera etapa, com a saldo creditor dels propietaris corresponents per un import total de 3.283.510,44 €.

Columna D – Indemnitzacions (en €)

El Projecte de reparcel·lació recull en el seu Document 6 els elements objecte d'indemnització i els seus beneficiaris. El Quadre 2 incorpora el conjunt de valors indemnitzatoris que s'imputen als adjudicataris d'aprofitament urbanístic en primera etapa i els reparteix tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats (en percentatge)*:

$$\text{Cost indemnització per propietari adjudicatari en 1ª Etapa [€]} = \text{Drets adjudicats en 1ª Etapa [\%]} \times 7.222.726,02 \text{ €}$$

Pel que fa al saldo creditor corresponent a cada propietari s'ha tingut en compte el que recull el Document 6 d'elements objecte d'indemnització i els seus beneficiaris corresponents.

Tenint en compte l'article 151 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'eficàcia del Projecte de reparcel·lació, i el seu accés al Registre de la Propietat, requereix, entre d'altres, de l'acreditació que s'ha procedit al pagament o dipòsit de les indemnitzacions corresponents a les persones propietàries a les quals, atesa l'escassa quantia de llurs drets, el Projecte no els adjudica finques resultants. També cal acreditar el pagament o dipòsit de les indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents sobre les finques aportades.

Així doncs, i tenint en compte també l'article 149.3 del mateix Decret 305/2006 que fa referència a la compensació de les partides quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants, els imports de les indemnitzacions no compensades en primera etapa s'hauran de liquidar en la primera quota urbanística.

Columna E – Imprevistos (en €)

El Projecte de reparcel·lació recull en el seu Document 6 d'indemnitzacions el valor econòmic de la partida d'imprevistos de 172.988,82 €. El Quadre 2 incorpora el conjunt de valors indemnitzatoris que s'imputen als adjudicataris d'aprofitament urbanístic en primera etapa i els reparteix tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats 1ª Etapa (en percentatge)*:

Cost imprevistos per propietari adjudicatari en 1ª Etapa [€] = Drets adjudicats en 1ª Etapa [%] X 172.988,82 €

Columna F – Despeses operacionals en primera etapa (en €)

Els adjudicataris d'aprofitament urbanístic en primera etapa s'erigeixen com a deutors de tot un conjunt de conceptes que s'han definit com a despeses operacionals:

DESPESES OPERACIONALS	
Instruments de planejament	330.302,77 €
Projecte de reparcel·lació	258.620,69 €
Projecte d'urbanització	1.521.898,45 €
Registre de la propietat	90.000,00 €
TOTAL DESPESES OPERACIONALS	2.200.821,91 €
DRETS ADJUDICATS EN PRIMERA ETAPA (U.A)	185.049,23
DRETS ADJUDICATS EN PRIMERA ETAPA (%)	63,7805%
TOTAL DESPESES OPERACIONALS EN 1ª ETAPA (2.200.821,91 x 63,7805%)	1.403.695,23 €

El Quadre 2 incorpora el conjunt de despeses operacionals imputables en primera etapa i les reparteix tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats en 1ª Etapa (en percentatge)*:

Despesa operacional per propietari adjudicatari en 1ª Etapa [€] = Drets adjudicats en 1ª Etapa [%] X 2.200.821,91 €

Columna G – Despeses de gestió en primera etapa (en €)

Els adjudicataris d'aprofitament urbanístic en primera etapa s'erigeixen com a deutors de les despeses de gestió imputables en primera etapa:

TOTAL DESPESES DE GESTIÓ	280.353,00 €
DRETS ADJUDICATS EN PRIMERA ETAPA (U.A)	185.049,23 €
DRETS ADJUDICATS EN PRIMERA ETAPA (%)	63,7805 %
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ EN 1ª ETAPA (280.353,00 x 63,7805%)	178.810,56 €

El Quadre 2 incorpora el conjunt de despeses de gestió imputables en primera etapa i les reparteix tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats (en percentatge)*:

Despesa de gestió per propietari adjudicatari en 1ª Etapa [€] = Drets adjudicats en 1ª Etapa [%] X 280.353,00 €

Columna H – Total pressupost del Projecte reparcel·lació, en primera etapa (en €)

En aquesta columna s'adjunta el saldo total deutor i creditor per cadascun dels propietaris i interessats del pressupost del Projecte de reparcel·lació en primera etapa. És resultat de sumar el conjunt de saldos deutors i creditors dels conceptes que el componen: columna C (Obres d'urbanització), columna D (Indemnitzacions), columna E (Imprevistos), columna F (Despeses operacionals) i columna G (Despeses de Gestió):

SALDO DEUTOR PRESSUPOST PROJECTE REPARCEL·LACIÓ

Columna C	OBRES D'URBANITZACIÓ	61.206.650,13 €
Columna D	INDEMNITZACIONS	4.606.690,76 €
Columna E	IMPREVISTOS	110.333,13 €
Columna F	DESPESES OPERACIONALS	1.403.695,23 €
Columna G	DESPESES DE GESTIÓ	178.810,56 €

C + D + E + F + G	TOTAL PRESSUPOST REPARCEL·LACIÓ (sense IVA)	67.506.179,81 €
--------------------------	--	------------------------

SALDO CREDITOR PRESSUPOST PROJECTE REPARCEL·LACIÓ

Columna C	OBRES D'URBANITZACIÓ	3.283.510,44 €
Columna D	INDEMNITZACIONS	5.741.495,46 €

C + D	TOTAL PRESSUPOST REPARCEL·LACIÓ (sense IVA)	9.025.005,90 €
--------------	--	-----------------------

Saldo provisional, en primera etapa (en €)

La suma de saldos creditors i deutors de cada titular en primera etapa del pressupost del Projecte de reparcel·lació més/menys el saldo derivat de la compensació per diferències d'adjudicació en primera etapa dona el saldo provisional sense IVA de la primera etapa.

Columna I – Avançaments d'obres d'urbanització en primera etapa (en €)

Tal i com hem esmentat amb anterioritat, els propietaris que materialitzen el seu aprofitament urbanístic en la primera etapa han d'avançar l'import del cost necessari per tal que la primera etapa resulti viable urbanísticament, fins i tot si aquest cost afecta a la segona etapa.

	€	%
PEC 1ª ETAPA	71.518.851,92	78,8686
PEC 2ª ETAPA	19.162.156,76	21,1314
TOTAL PEC PROJECTE URBANITZACIÓ	90.681.008,68	100,0000
DRETS ADJUDICATS EN 1ª ETAPA QUE PARTICIPEN EN COSTOS D'URBANITZACIÓ	185.049,23	63,7805
DRETS ADJUDICATS EN 2ª ETAPA QUE PARTICIPEN EN COSTOS D'URBANITZACIÓ	105.084,48	36,2195
TOTAL DRETS ADJUDICATS SECTOR PLA DE PONENT¹	290.133,71	100,0000
TOTAL AVANÇAMENTS OBRES URBANITZACIÓ 1ª ETAPA	13.682.051,17	15,0881%

¹ Els drets adjudicats en concepte de cessió gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic del sector no participen en els costos de transformació urbanística del sector

En aquesta columna es recull l'import d'aquest avançament i es reparteix tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats 1ª Etapa (en percentatge)*

Saldo provisional en primera etapa + I (en €)

El saldo provisional de la primera etapa (sense IVA) es compon de la suma algebraica (+/-) del saldo total propi de la primera etapa més els imports corresponents als avançaments en concepte d'obra d'urbanització que han d'assumir els propietaris adjudicataris en primera etapa, amb l'objectiu de fer urbanísticament viable l'etapa:

$$\text{Saldo provisional 1ª Etapa} + I [\text{sense IVA}] = (\text{Avançaments obres urbanització} [\text{€}] \pm \text{saldo provisional 1ª Etapa})$$

Donat que el present Projecte de reparcel·lació té modalitat de cooperació, les quotes urbanístiques que l'administració actuant hagi d'emetre als titulars de finques del sector estaran subjectes a l'IVA. Per aquesta raó s'afegeix en el CLP una columna amb el saldo provisional IVA inclòs.

QUADRE 2. Gestió del Compte de Liquidació: Pagaments propietaris 1ª Etapa d'execució del sector Pla de Ponent, en la modalitat de cooperació

		PRESSUPOST PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ										COMPENSACIÓ DIF. ADJUDICACIÓ	SALDO PROVISIONAL 1ª ETAPA			SALDO PROVISIONAL 1ª ETAPA + I		SALDO PROVISIONAL 1ª ETAPA + I (IVA inclòs)			
		A	B	C		D		E	F	G	H						I				
N	PROPIETARI	DRETS ADJ. 1ª ETAPA (U.A.)	DRETS ADJ. 1ª ETAPA (%)	OBRES D'URBANITZACIÓ (€)		INDEMNITZACIONS (€)		IMP. (€)	DESP. OPER. 1ª ETAPA (€)	DESP. GESTIÓ 1ª ETAPA (€)	TOTAL PRESSUPOST PROJECTE REPARCEL·LACIÓ 1ª ETAPA		1ª ETAPA		DEUTOR (€)	CREDITOR (€)	AVANÇ OBRES URB. (€)	DEUTOR (€)	CREDITOR (€)	DEUTOR (€)	CREDITOR (€)
				DEUTOR (€)	CREDITOR (€)	DEUTOR (€)	CREDITOR (€)				DEUTOR (€)	CREDITOR (€)	DEUTOR (€)	CREDITOR (€)							
1	AJUNTAMENT DE GAVA	4.419,66	1,5233%	1.461.827,52	1.800.000,00	110.023,79	997,71	2.635,14	33.525,12	4.270,62	1.612.282,19	1.800.997,71	3.030,59	0,00	0,00	185.684,93	326.774,93	141.090,00	0,00	163.664,40	0,00
3	APROSA-PROCAM S.L.	11.085,73	3,8210%	3.666.804,27	0,00	275.980,37	434,25	6.609,90	84.093,40	10.712,30	4.044.200,24	434,25	164.339,82	0,00	4.208.105,81	0,00	819.672,43	5.027.778,24	0,00	5.832.222,76	0,00
8bis	CAMPANY SADURNI, JOSE	2.709,89	0,9340%	896.308,61	0,00	67.460,26	908,71	1.615,72	20.555,68	2.618,50	988.558,77	908,71	0,00	2.276,25	985.373,81	0,00	200.359,61	1.185.733,42	0,00	1.375.450,77	0,00
8	CAMPANY SADURNI, JOSE / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	198,38	0,0684%	65.639,73	0,00	4.940,34	0,00	118,32	1.505,36	191,76	72.395,51	0,00	0,00	0,00	72.395,51	0,00	14.673,02	87.068,53	0,00	100.999,49	0,00
10	COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	2.572,70	0,8867%	850.917,39	0,00	64.043,91	43.729,50	1.533,89	19.514,69	2.485,89	938.495,77	43.729,50	1.786,59	0,00	896.552,86	0,00	190.212,91	1.086.765,77	0,00	1.260.648,29	0,00
11	VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	261,52	0,0901%	86.464,03	0,00	6.507,68	0,00	155,86	1.982,94	252,60	95.363,11	0,00	0,00	0,00	95.363,11	0,00	19.328,05	114.691,16	0,00	133.041,75	0,00
11bis	VERTIX PROCAM S.L.	35.078,15	12,0903%	11.602.398,25	0,00	873.249,22	8.713,92	20.914,89	266.085,96	33.895,50	12.796.543,82	8.713,92	71.162,07	0,00	12.858.991,97	0,00	2.593.584,31	15.452.576,28	0,00	17.924.988,49	0,00
12	REYAL URBIS S.L.	16.178,19	5,5761%	5.351.077,56	0,00	402.746,43	564.125,51	9.646,02	122.720,03	15.632,77	5.901.822,81	564.125,51	0,00	82.432,81	5.255.264,49	0,00	1.196.172,57	6.451.437,06	0,00	7.483.667,00	0,00
16	DESPAL S.A.	9.786,90	3,3732%	3.237.075,16	65.977,40	243.636,99	831.702,29	5.835,26	74.238,12	9.456,86	3.570.242,39	897.679,69	0,00	148.710,46	2.523.852,24	0,00	723.611,37	3.247.463,61	0,00	3.767.057,79	0,00
20	FORCUSA PONENT S.L.	5.293,52	1,8245%	1.750.872,65	0,00	131.778,64	292.883,60	3.156,18	40.154,00	5.115,04	1.931.076,51	292.883,60	0,00	4.155,48	1.634.037,43	0,00	391.387,69	2.025.425,12	0,00	2.349.493,14	0,00
21	FORNONS GARCIA, JOSE MARIA	1.178,60	0,4062%	389.807,88	0,00	29.338,71	602,44	702,68	8.939,74	1.138,79	429.927,80	602,44	109.551,05	0,00	538.876,41	0,00	87.137,12	626.013,53	0,00	726.175,69	0,00
22	G.T.I.	14.228,61	4,9042%	4.706.291,95	1.313.429,04	354.216,93	0,00	8.483,72	107.932,71	13.749,08	5.190.674,39	1.313.429,04	9.925,50	0,00	3.887.170,85	0,00	1.052.038,10	4.939.208,95	0,00	5.729.482,38	0,00
22 bis	G.T.I. LA SENTIU	10.730,00	3,6982%	3.548.959,85	0,00	267.110,85	0,00	6.397,47	81.390,79	10.368,01	3.914.226,97	0,00	0,00	0,00	3.914.226,97	0,00	793.329,65	4.707.556,62	0,00	5.460.765,69	0,00
22 bis 1	G.T.I. (10% aprofitament urbanístic)	0,00	0,0000%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.650,91	0,00	140.650,91	0,00	0,00	140.650,91	0,00	163.155,06	0,00
23	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	19.971,34	6,8835%	6.605.717,68	104.104,00	497.176,35	42.041,47	11.907,69	151.493,58	19.298,10	7.285.593,40	146.145,47	166.523,42	0,00	7.305.971,35	0,00	1.476.633,13	8.782.604,48	0,00	10.187.821,20	0,00
24	INFEMA, S.A.	2.372,40	0,8177%	784.701,87	0,00	59.060,23	3.123,98	1.414,53	17.996,12	2.292,45	865.465,20	3.123,98	0,00	1.879,23	860.461,99	0,00	175.411,19	1.035.873,18	0,00	1.201.612,89	0,00
25	PROMOTORA DIORAMA S.L.	457,23	0,1576%	151.240,08	0,00	11.383,02	16.590,40	272,63	3.468,50	441,84	166.806,07	16.590,40	310,69	0,00	150.526,36	0,00	33.808,00	184.334,36	0,00	213.827,86	0,00
28	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	4.680,08	1,6131%	1.548.003,66	0,00	116.509,79	63.751,71	2.790,48	35.501,46	4.522,37	1.707.327,76	63.751,71	3.255,52	0,00	1.646.831,57	0,00	346.038,63	1.992.870,20	0,00	2.311.729,43	0,00
29	LATERIS IMMOPIROMOTORA, S.L.	2.177,70	0,7506%	720.309,68	0,00	54.213,78	1.630,66	1.298,45	16.519,37	2.104,33	794.445,61	1.630,66	1.521,91	0,00	794.336,86	0,00	161.017,04	955.353,90	0,00	1.108.210,52	0,00
30	MARTINEZ GUILLEN, SALVADOR	0,00	0,0000%	0,00	0,00	0,00	2.548,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2.548,80	0,00	1.482,21	0,00	4.031,01	0,00	4.031,01	0,00	4.675,97	0,00
31	MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	2.092,73	0,7213%	692.192,08	0,00	52.097,52	966,29	1.247,77	15.874,53	2.022,19	763.434,09	966,29	0,00	0,00	762.467,80	0,00	154.731,67	917.199,47	0,00	1.063.951,39	0,00
31bis	MAS VILANOVA, S.A.	24.083,09	8,3006%	7.965.630,88	0,00	599.529,60	219.998,07	14.359,11	182.681,43	23.270,98	8.785.472,00	219.998,07	116.462,93	0,00	8.681.936,86	0,00	1.780.626,27	10.462.563,13	0,00	12.136.573,23	0,00
32	VIDAL CUCURNY, ANA	3.072,49	1,0590%	1.016.264,25	0,00	76.488,66	32.503,38	1.831,95	23.306,71	2.968,94	1.120.860,51	32.503,38	0,00	2.395,35	1.085.961,78	0,00	227.174,32	1.313.136,10	0,00	1.523.237,88	0,00
33	A.D.I.F.	0,00	0,0000%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	249.593,24	0,00	249.593,24	0,00	0,00	249.593,24	0,00	289.528,16	0,00
35	PASTOR BASANTA, M. JOSEFA	324,28	0,1118%	107.288,33	0,00	8.075,01	0,00	193,40	2.460,52	313,43	118.330,69	0,00	224,98	0,00	118.555,67	0,00	23.983,09	142.538,76	0,00	165.344,96	0,00
37	REY BARDASCO, CONSUELO	154,14	0,0531%	50.957,16	0,00	3.835,27	21.805,98	91,86	1.168,64	148,87	56.201,80	21.805,98	0,00	119,11	34.276,71	0,00	11.390,89	45.667,60	0,00	52.974,42	0,00
39	ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	9.263,61	3,1929%	3.064.051,13	0,00	230.614,42	3.356,42	5.523,36	70.270,04	8.951,40	3.379.410,35	3.356,42	6.444,03	0,00	3.382.497,96	0,00	684.933,81	4.067.431,77	0,00	4.718.220,86	0,00
40	SALGUÉ S.L.	349,16	0,1203%	115.445,32	0,00	8.688,94	0,00	208,10	2.647,59	337,27	127.327,22	0,00	251,45	0,00	127.578,67	0,00	25.806,49	153.385,16	0,00	177.926,79	0,00
41	SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA	2.203,75	0,7596%	728.946,49	0,00	54.863,83	21.153,95	1.314,02	16.717,44	2.129,56	80										

Quadre 3. Gestió del CLP: Pagaments dels propietaris de la segona etapa d'execució del sector Pla de Ponent

Columna A – Propietaris segona etapa (pagament inici primera etapa, en €)

Tal i com hem esmentat amb anterioritat, els propietaris que materialitzen el seu aprofitament urbanístic en la segona etapa han de pagar, una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, els imports corresponents a les següents partides:

URBANITZACIÓ ANTICIPADA	
Obres bàsiques d'urbanització parcel·la E7 - bombers (GTI)	349.134,01 €
Cost enderroc finca aportada 44 (DESPAL, SA)	65.977,40 €
Cost enderroc de la nau i oficines parcel·la 44 (Harmonia Pla de Ponent, S.L.)	104.104,00 €
Parc del Calamot (Ajuntament de Gavà)	1.800.000,00 €
Vial de circumval·lació del Turó de Calamot (GTI)	964.295,03 €
TOTAL URBANITZACIÓ ANTICIPADA	3.283.510,44 €
DESPESES OPERACIONALS	
Instruments de planejament	330.302,77 €
Projecte de reparcel·lació	258.620,69 €
Registre de la propietat	90.000,00 €
TOTAL DESPESES OPERACIONALS	678.923,46
DRETS ADJUDICATS EN SEGONA ETAPA (U.A)	105.084,48
DRETS ADJUDICATS EN SEGONA ETAPA (%)	36,2195%
TOTAL PRIMER PAGAMENT ADJUDICATARIS EN 2ª ETAPA (3.962.433,90 x 36,2195%)	1.435.173,74 €

Aquest import es reparteix tenint en compte la *columna D – Drets Adjudicats en segona etapa (en percentatge)*. Així doncs, el valor és el resultat de multiplicar els drets adjudicats en percentatge a cada propietari per l'import total d'aquestes partides:

$$\text{Avançaments prop. En 2ª Etapa [€]} = \text{Drets adjudicats 2ª Etapa [\%]} \times 3.962.433,90 \text{ €}$$

Columna B – Drets adjudicats en segona etapa (en unitats d'aprofitament)

Les despeses derivades del pressupost del Projecte de reparcel·lació es reparteixen proporcionalment a l'aprofitament urbanístic adjudicat en segona etapa a cada propietari, expressat en unitats d'aprofitament.

La cessió gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant (GTI) no assumeix costos de transformació urbanística. Ara bé, tenint en compte que l'adjudicació en concepte de la cessió del 10% és realment del 10,05%, aquest excés (165,53 unitats d'aprofitament) sí que participa en els costos de transformació urbanística del sector i es materialitza en aquesta segona etapa d'execució del sector Pla de Ponent.

Columna C – Drets adjudicats en segona etapa (en percentatge)

A partir dels drets adjudicats en la segona etapa, s'estableix el percentatge realment adjudicat a cada propietari, per determinar la proporció de contribució en la transformació urbanística del sector:

$$\text{Drets adjudicats 2ª Etapa [\%]} = (\text{Unitats aprofitament adjudicades propietari} / \text{Total columna C}) \times 100$$

Columna D – Obres d'urbanització en segona etapa (en €)

Les obres d'urbanització a pagar en segona etapa es desglossen en la taula següent. La partida referent a la urbanització anticipada no figura en aquesta columna, ja que figura en la *columna A – Propietaris 2ª etapa (pagament inici 1ª etapa)*, d'acord amb el punt 5.3 de la clàusula cinquena del conveni.

TOTAL PEC	90.681.008,68 €
TOTAL DIRECCIÓ FACULTATIVA + PROJECT MANAGEMENT	2.000.000,00 €
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ	92.681.008,68 €
DRETS ADJUDICATS EN SEGONA ETAPA (U.A)	105.084,48
DRETS ADJUDICATS EN SEGONA ETAPA (%)	36,2195%
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ EN 2ª ETAPA (sense IVA) (92.981.008,68 x 36,2195%)	33.568.597,93 €

L'import de les obres d'urbanització en segona etapa es reparteix tenint en compte la *columna C – Drets Adjudicats en segona etapa (en percentatge)*. Així doncs, en el saldo deutor de la columna figura el resultat de multiplicar els drets adjudicats en percentatge a cada propietari per l'import total d'obres d'urbanització en segona etapa:

Cost Obres urbanització per propietari adjudicatari en 2ª Etapa [€] = Drets adjudicats 2ª Etapa [%] X 92.681.008,68 €

Columna E – Indemnitzacions (en €)

El Projecte de reparcel·lació recull, en el seu Document 6, els elements objecte d'indemnització i els seus beneficiaris. El Quadre 3 incorpora el conjunt de valors indemnitzatoris que corresponen als adjudicataris d'aprofitament urbanístic en segona etapa i es reparteixen tenint en compte la *columna C – Drets Adjudicats en segona etapa (en percentatge)*:

Cost indemnització per propietari adjudicatari en 2ª Etapa [€] = Drets adjudicats en 2ª Etapa [%] X 7.222.726,02 €

Pel que fa al saldo creditor de cada propietari, s'ha tingut en compte el que recull el Document 6 d'elements objecte d'indemnització i els seus beneficiaris corresponents.

D'acord amb l'article 151 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'eficàcia del Projecte de reparcel·lació i el seu accés al Registre de la Propietat requereix, entre d'altres, de l'acreditació que s'ha procedit al pagament o dipòsit de les indemnitzacions corresponents a les persones propietàries a les quals, atesa l'escassa quantia de llurs drets, el Projecte no els adjudica finques resultants. També cal acreditar el pagament o dipòsit de les indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents sobre les finques aportades.

Així doncs, i tenint en compte també l'article 149.3 del mateix Decret 305/2006 que fa referència a la compensació de les partides quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants, els imports de les indemnitzacions no compensades en segona etapa s'hauran de liquidar en la primera quota urbanística.

Columna F – Imprevistos (en €)

El Projecte de reparcel·lació recull en el seu Document 6 d'indemnitzacions el valor econòmic de la partida d'imprevistos de 172.988,82 €. El Quadre 3 incorpora el conjunt de valors indemnitzatoris que s'imputen als adjudicataris d'aprofitament urbanístic en segona etapa i els reparteix tenint en compte la *columna B – Drets Adjudicats 2ª Etapa (en percentatge)*:

Cost imprevistos per propietari adjudicatari en 2ª Etapa [€] = Drets adjudicats en 2ª Etapa [%] X 172.988,82 €

Columna G – Despeses operacionals en segona etapa (en €)

Els adjudicataris d'aprofitament urbanístic en segona etapa s'erigeixen com a deutors de tot un conjunt de conceptes que s'han definit com a despeses operacionals. D'acord amb el punt 4.2 de la clàusula quarta del conveni, únicament es té en compte la despesa referent al Projecte d'urbanització (1.521.898,45 €). La resta de conceptes figuren en la *columna A – Propietaris 2ª etapa (pagament inici 1ª etapa)*.

PROJECTE D'URBANITZACIÓ	1.521.898,45 €
TOTAL DESPESES OPERACIONALS	1.521.898,45 €
DRETS ADJUDICATS EN SEGONA ETAPA (U.A)	105.084,48
DRETS ADJUDICATS EN SEGONA ETAPA (%)	36,2195%
TOTAL DESPESES OPERACIONALS 2ª ETAPA (1.521.898,45 x 36,2195%)	551.224,00 €

El Quadre 3 incorpora les despeses operacionals imputables en segona etapa i les reparteix tenint en compte la *columna C – Drets Adjudicats en segona etapa (en percentatge)*:

Despesa operacional per propietari adjudicatari en 2ª Etapa [€] = Drets adjudicats en 2ª Etapa [%] X 1.521.898,45 €

Columna H – Despeses de gestió en segona etapa (en €)

Els adjudicatariis d'aprofitament urbanístic en segona etapa s'erigeixen com a deutors de les despeses de gestió imputables en segona etapa:

TOTAL DESPESES DE GESTIÓ	280.353,00 €
DRETS ADJUDICATS EN SEGONA ETAPA (U.A)	105.084,48
DRETS ADJUDICATS EN SEGONA ETAPA (%)	36,2195%
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ EN 2ª ETAPA (280.353,00 x 36,2195%)	101.542,44 €

El Quadre 3 incorpora el conjunt de despeses de gestió imputables en segona etapa i les reparteix tenint en compte la *columna C – Drets Adjudicats en segona etapa (en percentatge)*:

Despesa de gestió per propietari adjudicatari en 2ª Etapa [€] = Drets adjudicats en 2ª Etapa [%] X 280.353,00 €

Columna I – Total pressupost del Projecte reparcel·lació, en segona etapa (en €)

En aquesta columna es recull el saldo total deutor i creditor per a cadascun dels propietaris i beneficiaris del pressupost del Projecte de reparcel·lació en la segona etapa, com a resultat de sumar el conjunt de saldos deutors i creditors dels conceptes que el componen: columna A (Avançaments dels propietaris de la segona etapa), columna D (Obres d'urbanització), columna E (Indemnitzacions), columna F (Imprevistos), columna G (Despeses operacionals) i columna H (Despeses de Gestió).

SALDO DEUTOR PRESSUPOST PROJECTE REPARCEL·LACIÓ 2ª ETAPA		
Columna A	AVANÇAMENTS PROPIETARIS 2ª ETAPA	1.435.173,74 €
Columna D	OBRES D'URBANITZACIÓ	33.568.597,93 €
Columna E	INDEMNITZACIONS	2.616.035,26 €
Columna F	IMPREVISTOS	62.655,69 €
Columna G	DESPESES OPERACIONALS	551.224,00 €
Columna H	DESPESES DE GESTIÓ	101.542,44 €
A + D + E + F + G + H	TOTAL PRESSUPOST REPARCEL·LACIÓ (sense IVA)	38.335.229,06 €
SALDO CREDITOR PRESSUPOST PROJECTE REPARCEL·LACIÓ 2ª ETAPA		
Columna D	OBRES D'URBANITZACIÓ	13.682.051,17 €
Columna E	INDEMNITZACIONS	1.481.230,56 €
D + E	TOTAL PRESSUPOST REPARCEL·LACIÓ (sense IVA)	15.163.281,73 €

Saldo provisional, en segona etapa (en €)

La suma de saldos creditors i deutors de cada titular en segona etapa del pressupost del Projecte de reparcel·lació més/menys el saldo derivat de la compensació per diferències d'adjudicació en segona etapa dóna el saldo provisional sense IVA propi de la segona etapa.

Donat que el present Projecte de reparcel·lació té modalitat de cooperació, les quotes urbanístiques que l'administració actuant hagi d'emetre als titulars de finques del sector estaran subjectes a IVA. Per aquesta raó s'afegeix en el CLP una columna amb el saldo provisional IVA inclòs.

La totalitat dels imports que recull el CLP són, com el seu nom indica, provisionals, de manera que finalment s'estarà als imports que figurin en el Compte de Liquidació Definitiu.

La taula de la pàgina següent recull el Quadre 3, de gestió del CLP corresponent als pagaments dels propietaris de la segona etapa d'execució del sector Pla de Ponent.

QUADRE 3. Gestió del Compte de Liquidació: Pagaments propietaris 2ª Etapa d'execució del sector Pla de Ponent, en la modalitat de cooperació

		PRESSUPOST PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ												COMPENSACIÓ DIF. ADJUDICACIÓ		SALDO PROVISIONAL 2ª ETAPA		SALDO PROVISIONAL 2ª ETAPA (IVA inclòs)	
		A	B	C	D		E		F	G	H	I							
N	PROPIETARI	PROP. 2ª ETAPA (€) (Pagament inici 1ª Etapa)	DRETS ADJ. 2ª ETAPA (U.A.)	DRETS ADJ. 2ª ETAPA (%)	OBRES D'URBANITZACIÓ (€)		INDEMNITZACIONS		IMP (€)	DESP. OPER. 2ª ETAPA (€)	DESP. GESTIÓ 2ª ETAPA (€)	TOTAL PRESSUPOST PROJECTE REPARCEL·LACIÓ 2ª ETAPA		2ª ETAPA		DEUTOR (€)	CREDITOR (€)	DEUTOR (€)	CREDITOR (€)
					DEUTOR	CREDITOR	DEUTOR (€)	CREDITOR (€)				DEUTOR (€)	CREDITOR (€)	DEUTOR (€)	CREDITOR (€)				
5	BARRI GIL, SALVADOR	52.086,19	3.813,88	1,3145%	1.218.291,86		94.942,73	574,93	2.273,94	20.005,35	3.685,24	1.391.285,31	574,93	354.631,50	0,00	1.745.341,88	0,00	2.024.596,58	0,00
6, 7, 17 i 42	TITULARITAT DESCONEGUDA. GTI fiduciari	0,00	0,00	0,0000%	0,00		0,00	618,84	0,00	0,00	0,00	0,00	618,84	0,00	1.050.501,68	0,00	1.051.120,52	0,00	1.219.299,80
9	CAMPS GUIU, MIGUEL I DOS MÉS	52.280,36	3.827,89	1,3194%	1.222.833,23		95.296,65	3.072,78	2.282,41	20.079,92	3.698,98	1.396.471,55	3.072,78	2.660,03	0,00	1.396.058,80	0,00	1.619.428,21	0,00
11bis	VERTIX PROCAM S.L.	527.594,11	38.630,62	13,3149%	12.340.383,61		961.698,75	9.596,52	23.033,29	202.639,26	37.328,71	14.092.677,73	9.596,52	78.368,90	0,00	14.161.450,11	0,00	16.427.282,13	0,00
12	REYAL URBIS S.L.	10.080,43	737,98	0,2544%	235.780,49		18.374,61	25.737,25	440,08	3.871,71	713,22	269.260,54	25.737,25	0,00	3.760,23	239.763,06	0,00	278.125,15	0,00
14	CRUZ PLANAS, JAVIER; CERDAN LOPEZ, Mª ROSA	3.510,72	257,19	0,0886%	82.115,37		6.399,34	163.570,72	153,27	1.348,40	248,39	93.775,49	163.570,72	185,28	0,00	0,00	69.609,95	0,00	80.747,54
18	CERDANS RUFAS, PEDRO (USDEFRUIT); CERDANS RUIZ, SILVIA I CRISTINA	0,00	0,00	0,0000%	0,00		0,00	45.813,57	0,00	0,00	0,00	0,00	45.813,57	0,00	121.276,38	0,00	167.089,95	0,00	53.143,74
19	ENDESA, DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.	4.655,86	341,05	0,1175%	108.900,19		8.486,70	0,00	203,26	1.788,23	329,41	124.363,65	0,00	238,21	0,00	124.601,86	0,00	144.538,16	0,00
22 bis 1	G.T.I. (10% aprofitament urbanístic)	2.262,55	165,53	0,0571%	52.920,86		4.124,18	0,00	98,78	869,00	160,08	60.435,45	0,00	78.411,49	0,00	138.846,94	0,00	161.062,45	0,00
23	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	0,00	0,00	0,0000%	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	INFEMA, S.A.	0,00	0,00	0,0000%	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25	PROMOTORA DIORAMA S.L.	261.342,33	19.135,68	6,5955%	6.112.775,91		476.374,90	694.301,68	11.409,49	100.376,82	18.490,68	6.980.770,13	694.301,68	13.002,71	0,00	6.299.471,16	0,00	7.307.386,55	0,00
26	INMOBILIARIA ROMITE S.A.	55.648,42	4.074,56	1,4044%	1.301.612,09		101.435,96	3.072,78	2.429,45	21.373,54	3.937,28	1.486.436,74	3.072,78	329.103,11	0,00	1.812.467,07	0,00	2.102.461,80	0,00
27	KLAUSNAUS S.L.	14.823,46	1.085,50	0,3741%	346.719,66		27.020,22	30.583,90	647,15	5.693,42	1.048,80	395.952,71	30.583,90	767,57	0,00	366.136,38	0,00	424.718,20	0,00
28	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	71.712,13	5.250,96	1,8098%	1.677.340,90		130.716,90	71.525,54	3.130,75	27.543,31	5.073,83	1.915.517,82	71.525,54	3.652,63	0,00	1.847.644,91	0,00	2.143.268,10	0,00
31 bis	MAS VILANOVA, S.A.	130.728,62	9.571,95	3,2992%	3.057.731,83		238.292,18	87.441,59	5.707,25	50.210,48	9.249,41	3.491.919,77	87.441,59	46.288,80	0,00	3.450.766,98	0,00	4.002.889,70	0,00
39	ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	206.058,45	15.087,77	5,2003%	4.819.690,49		375.603,42	5.466,62	8.995,94	79.143,29	14.579,19	5.504.070,78	5.466,62	10.495,49	0,00	5.509.099,65	0,00	6.390.555,59	0,00
44	VIÑAS AMAT SALVADOR, I TRES MÉS	42.390,11	3.103,92	1,0698%	991.501,44		77.268,72	1.465,01	1.850,63	16.281,27	2.999,22	1.132.291,39	1.465,01	17.786,50	0,00	1.148.612,88	0,00	1.332.390,94	0,00
45	VCP GESTIONS S.L.	0,00	0,00	0,0000%	0,00		0,00	338.388,83	0,00	0,00	0,00	0,00	338.388,83	0,00	60.638,19	0,00	399.027,02	0,00	392.531,04
	AVANÇAMENTS OBRA URBANITZACIÓ PROPIETARIS 1ª ETAPA					13.682.051,17						0,00	13.682.051,17	0,00	0,00	0,00	13.682.051,17	0,00	15.871.179,36
		1.435.173,74	105.084,48	36,2195%	33.568.597,93	13.682.051,17	2.616.035,26	1.481.230,56	62.655,69	551.224,00	101.542,44	38.335.229,06	15.163.281,73	935.592,22	1.236.176,48	38.240.261,68	15.368.898,61	44.358.703,56	17.616.901,48

Aprofitament urbanístic 1ª Etapa (Unitats Aprofitament) 185.049,23 63,7805%

Aprofitament urbanístic privats Pla de Ponent (Unitats Aprofitament) 290.133,71 100,0000%

10% aprofitament urbanístic Pla de Ponent (Unitats Aprofitament) 31.044,86 -

Total Unitats Aprofitament Pla Ponent + La Sentiu 2 321.178,57 -

Quadre 4. Gestió del CLP: Propietaris signants de conveni

Despesa en conceptes d'aportació econòmica i del manteniment de sector

El Conveni urbanístic per al desenvolupament del sector Pla de Ponent incorpora dues clàusules a aplicar als signants d'aquest conveni:

- La clàusula dotzena del conveni estableix l'aportació econòmica que hauran de fer els propietaris signants del conveni (amb l'excepció de l'Ajuntament de Gavà i GTI, S.A.), amb la finalitat de col·laborar en el desenvolupament urbanístic, social i cultural del municipi:

"CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. Aportación económica.-

12.1.- Los propietarios firmantes del presente Convenio (con la excepción del Ayuntamiento de Gavà y GTI, S.A.), con la finalidad de colaborar en el desarrollo urbanístico, social y cultural del municipio, aportarán al Ayuntamiento de Gavà la suma de 31.000.000 euros.

[...]."

Aquest import es distribueix en funció de l'aprofitament urbanístic privat que materialitzen els propietaris en cadascuna de les etapes:

	U.A. ¹	%	APORTACIÓ ECONÒMICA (€)
DRETS ADJUDICATS PROPIETARIS 1ª ETAPA	174.319,23	62,4267	19.352.277,00 €
DRETS ADJUDICATS PROPIETARIS 2ª ETAPA	104.918,95	37,5733	11.647.723,00 €
TOTAL DRETS ADJUDICATS EN DESPESES CONVENI	279.238,18	100,0000	31.000.000,00 €
DRETS ADJUDICATS EN CONCEPTE DE 10%	31.210,39		
DRETS ADJUDICATS LA SENTIU 2	10.730,00		
TOTAL DRETS ADJUDICATS SECTOR PLA DE PONENT + LA SENTIU 2	321.178,57		

¹ Unitats d'Aprofitament

- La clàusula tretzena del conveni estableix l'abonament a l'Ajuntament de Gavà, per part dels propietaris signants del conveni (amb l'excepció de l'Ajuntament de Gavà i GTI, S.A.), d'un import en concepte de manteniment del sector:

"CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. Mantenimiento del sector.-

13.1.- Los propietarios firmantes del presente Convenio (con la excepción del Ayuntamiento de Gavà y GTI, S.A.), se comprometen a abonar al Ayuntamiento de Gavà la cantidad de 5.400.000, más el IVA correspondiente, en concepto de gastos de mantenimiento del ámbito del Pla de Ponent.

[...]."

Aquest import es distribueix en funció de l'aprofitament urbanístic privat que materialitzen els propietaris en cadascuna de les etapes:

	U.A. ¹	%	MANTENIMENT SECTOR (€)
DRETS ADJUDICATS PROPIETARIS 1ª ETAPA	174.319,23	62,4267	3.371.041,80
DRETS ADJUDICATS PROPIETARIS 2ª ETAPA	104.918,95	37,5733	2.028.958,20
TOTAL DRETS ADJUDICATS EN DESPESES CONVENI	279.238,18	100,0000	5.400.000,00
DRETS ADJUDICATS EN CONCEPTE DE 10%	31.210,39		
DRETS ADJUDICATS LA SENTIU 2	10.730,00		
TOTAL DRETS ADJUDICATS SECTOR PLA DE PONENT + LA SENTIU 2	321.178,57		

¹ Unitats d'Aprofitament

Pel que fa a les parcel·les resultants de titularitat dubtosa adjudicades als adjudicataris 8 – Campmany Sadurní, Jose / Martínez García, Alfonso (titularitat dubtosa), 11 – Vertex Procam S.L. / Martínez García, Alfonso (titularitat dubtosa) i 31 – Mas Vilanova S.A. / Martínez García, Alfonso (titularitat dubtosa) incorporen la càrrega corresponent a conveni sense perjudici de la seva regularització futura en funció del que determini la resolució judicial.

El quadre de la pàgina següent inclou els pagaments d'ambdós conceptes per part dels propietaris signants del conveni desglossat per les etapes previstes en l'execució del sector Pla de Ponent.

QUADRE 4. Gestió del Compte de Liquidació: Propietaris signants de CONVENI – Despesa en conceptes d’aportació econòmica i del manteniment del sector (sense IVA)

		DRETS ADJUDICATS						APORTACIÓ ECONÒMICA					MANTENIMENT SECTOR					TOTAL CONVENI		
N	PROPIETARI	DRETS ADJUDICATS 1ª ETAPA (U.A.)	DRETS ADJUDICATS 2ª ETAPA (U.A.)	TOTAL DRETS ADJUDICATS (U.A.)	DRETS ADJUDICATS 1ª ETAPA (%)	DRETS ADJUDICATS 2ª ETAPA (%)	TOTAL DRETS ADJUDICATS (%)	1ª ETAPA (%)	2ª ETAPA (%)	1ª ETAPA (€) [sense IVA]	2ª ETAPA (€) [sense IVA]	TOTAL (€) [sense IVA]	1ª ETAPA (%)	2ª ETAPA (%)	1ª ETAPA (€) [sense IVA]	2ª ETAPA (€) [sense IVA]	TOTAL (€) [sense IVA]	1ª ETAPA (€) [sense IVA]	2ª ETAPA (€) [sense IVA]	TOTAL (€) [sense IVA]
3	APROSA-PROCAM S.L.	11.085,73	0,00	11.085,73	3,8210%	0,0000%	3,8210%	7,1651%	0,0000%	1.386.609,99	0,00	1.386.609,99	7,1651%	0,0000%	241.538,53	0,00	241.538,53	1.628.148,52	0,00	1.628.148,52
5	BARRI GIL, SALVADOR	0,00	3.813,88	3.813,88	0,0000%	1,3145%	1,3145%	0,0000%	4,0006%	0,00	465.978,81	465.978,81	0,0000%	4,0006%	0,00	81.170,50	81.170,50	0,00	547.149,31	547.149,31
8	CAMPMANY SADURNI, JOSE / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	198,38	0,00	198,38	0,0684%	0,0000%	0,0684%	0,1282%	0,0000%	24.809,62	0,00	24.809,62	0,1282%	0,0000%	4.321,68	0,00	4.321,68	29.131,30	0,00	29.131,30
8bis	CAMPMANY SADURNI, JOSE	2.709,89	0,00	2.709,89	0,9340%	0,0000%	0,9340%	1,7515%	0,0000%	338.955,13	0,00	338.955,13	1,7515%	0,0000%	59.043,80	0,00	59.043,80	397.998,93	0,00	397.998,93
10	COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	2.572,70	0,00	2.572,70	0,8867%	0,0000%	0,8867%	1,6628%	0,0000%	321.789,66	0,00	321.789,66	1,6628%	0,0000%	56.053,68	0,00	56.053,68	377.843,34	0,00	377.843,34
11	VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	261,52	0,00	261,52	0,0901%	0,0000%	0,0901%	0,1690%	0,0000%	32.705,35	0,00	32.705,35	0,1690%	0,0000%	5.697,06	0,00	5.697,06	38.402,41	0,00	38.402,41
11bis	VERTIX PROCAM S.L.	35.078,15	38.630,62	73.708,77	12,0903%	13,3149%	25,4052%	22,6726%	40,5219%	4.387.664,33	4.719.878,68	9.107.543,01	22,6726%	40,5219%	764.302,80	822.172,40	1.586.475,20	5.151.967,13	5.542.051,08	10.694.018,21
12	REYAL URBIS S.L.	16.178,19	737,98	16.916,17	5,5761%	0,2544%	5,8305%	10,4565%	0,7741%	2.023.570,85	90.165,02	2.113.735,87	10,4565%	0,7741%	352.492,99	15.706,17	368.199,16	2.376.063,84	105.871,19	2.481.935,03
16	DESPAL S.A.	9.786,90	0,00	9.786,90	3,3732%	0,0000%	3,3732%	6,3256%	0,0000%	1.224.147,63	0,00	1.224.147,63	6,3256%	0,0000%	213.238,62	0,00	213.238,62	1.437.386,25	0,00	1.437.386,25
20	FORCUSA PONENT S.L.	5.293,52	0,00	5.293,52	1,8245%	0,0000%	1,8245%	3,4214%	0,0000%	662.118,81	0,00	662.118,81	3,4214%	0,0000%	115.336,82	0,00	115.336,82	777.455,63	0,00	777.455,63
21	FORNONS GARCIA, JOSE MARIA	1.178,60	0,00	1.178,60	0,4062%	0,0000%	0,4062%	0,7618%	0,0000%	147.425,65	0,00	147.425,65	0,7618%	0,0000%	25.680,60	0,00	25.680,60	173.106,25	0,00	173.106,25
23	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	19.971,34	0,00	19.971,34	6,8835%	0,0000%	6,8835%	12,9082%	0,0000%	2.498.030,63	0,00	2.498.030,63	12,9082%	0,0000%	435.140,82	0,00	435.140,82	2.933.171,45	0,00	2.933.171,45
24	INFEMA, S.A.	2.372,40	0,00	2.372,40	0,8177%	0,0000%	0,8177%	1,5334%	0,0000%	296.747,82	0,00	296.747,82	1,5334%	0,0000%	51.691,55	0,00	51.691,55	348.439,37	0,00	348.439,37
25	PROMOTORA DIORAMA S.L.	457,23	19.135,68	19.592,91	0,1576%	6,5955%	6,7531%	0,2955%	20,0725%	57.185,98	2.337.989,19	2.395.175,17	0,2955%	20,0725%	9.961,43	407.262,64	417.224,07	67.147,41	2.745.251,83	2.812.399,24
28	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	4.680,08	5.250,96	9.931,04	1,6131%	1,8098%	3,4229%	3,0249%	5,5080%	585.387,03	641.556,58	1.226.943,61	3,0249%	5,5080%	101.970,64	111.755,02	213.725,66	687.357,67	753.311,60	1.440.669,27
29	LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	2.177,70	0,00	2.177,70	0,7506%	0,0000%	0,7506%	1,4075%	0,0000%	272.383,30	0,00	272.383,30	1,4075%	0,0000%	47.447,41	0,00	47.447,41	319.830,71	0,00	319.830,71
31	MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	2.092,73	0,00	2.092,73	0,7213%	0,0000%	0,7213%	1,3526%	0,0000%	261.758,90	0,00	261.758,90	1,3526%	0,0000%	45.596,71	0,00	45.596,71	307.355,61	0,00	307.355,61
31bis	MAS VILANOVA, S.A.	24.083,09	9.571,95	33.655,04	8,3006%	3,2992%	11,5998%	15,5658%	10,0406%	3.012.336,73	1.169.501,28	4.181.838,01	15,5658%	10,0406%	524.729,63	203.719,58	728.449,21	3.537.066,36	1.373.220,86	4.910.287,22
32	VIDAL CUCURNY, ANA	3.072,49	0,00	3.072,49	1,0590%	0,0000%	1,0590%	1,9859%	0,0000%	384.316,87	0,00	384.316,87	1,9859%	0,0000%	66.945,52	0,00	66.945,52	451.262,39	0,00	451.262,39
39	ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	9.263,61	15.087,77	24.351,38	3,1929%	5,2003%	8,3932%	5,9874%	15,8264%	1.158.698,24	1.843.415,23	3.002.113,47	5,9874%	15,8264%	201.837,76	321.111,04	522.948,80	1.360.536,00	2.164.526,27	3.525.062,27
41	SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA	2.203,75	0,00	2.203,75	0,7596%	0,0000%	0,7596%	1,4243%	0,0000%	275.634,48	0,00	275.634,48	1,4243%	0,0000%	48.013,75	0,00	48.013,75	323.648,23	0,00	323.648,23
44	VIÑAS AMAT SALVADOR, I TRES MÉS	0,00	3.103,92	3.103,92	0,0000%	1,0698%	1,0698%	0,0000%	3,2559%	0,00	379.238,21	379.238,21	0,0000%	3,2559%	0,00	66.060,85	66.060,85	0,00	445.299,06	445.299,06
		154.718,00	95.332,76	250.050,76	53,3264%	32,8584%	86,1848%	100,0000%	100,0000%	19.352.277,00	11.647.723,00	31.000.000,00	100,0000%	100,0000%	3.371.041,80	2.028.958,20	5.400.000,00	22.723.318,80	13.676.681,20	36.400.000,00

Privats no signants Conveni (U.A)

19.601,23	9.586,19	29.187,42
-----------	----------	-----------

Total Unitats Aprofitament Privats

174.319,23	104.918,95	279.238,18
------------	------------	------------

Quadre 5. Gestió del CLP: Càrrega urbanística total per titular i parcel·la resultant adjudicada

A mode de resum el Quadre 5, que s'incorpora en la pàgina següent, recull el saldo provisional de tots els conceptes esmentats amb anterioritat.

Saldo CLP + Avançaments d'obres d'urbanització en primera etapa (en €)

El saldo del CLP més els avançaments obres d'urbanització en primera etapa es desglossa en els imports corresponents en primera i segona etapa. S'afegeix la columna *Avançaments en primera etapa*, que inclou l'import del cost necessari per tal que la primera etapa resulti viable urbanísticament i que afecta a la segona etapa (avançaments d'obres d'urbanització).

El saldo en segona etapa inclou l'import del cost necessari per tal que la segona etapa resulti viable urbanísticament.

El saldo total CLP és el resultat de la suma de l'import provisional de la primera etapa i de l'import provisional de la segona etapa:

$$\text{Saldo CLP d'un propietari [€]} = \text{Provisional 1ª Etapa [€]} + \text{Provisional 2ª Etapa [€]}$$

Conveni (en €)

S'inclou l'import total de la contribució en concepte d'aportació econòmica i de manteniment del sector per aquells propietaris que han signat conveni. Tenint en compte que l'aportació econòmica corresponent a la primera etapa ja està avalada (19.352.277,00 €), només s'ha tingut en compte l'import corresponent a la segona etapa (11.647.723,00€).

$$\text{Contribució segons conveni d'un propietari [€]} = \text{Aportació econòmica 2ª Etapa [€]} + \text{Manteniment sector 1ª i 2ª Etapa [€]}$$

Saldo provisional (en €)

El saldo provisional és el resultat de sumar el saldo CLP, els avançaments d'urbanització en primera etapa, i l'import corresponent a la contribució segons conveni, si s'escau:

$$\text{Saldo provisional d'un propietari [€]} = (\text{Saldo CLP i Avanç. Obres Urbanització 1ª Etapa [€]}) + \text{Conveni [€]}$$

Aquells propietaris i/o interessats que presenten un saldo provisional amb signe negatiu s'erigeixen com a creditors d'aquell import, i a l'inrevés quan el signe és positiu. El mateix succeeix en el cas de parcel·les resultants.

Donat que el present Projecte de reparcel·lació té modalitat de cooperació, les quotes urbanístiques que l'administració actuant hagi d'emetre als titulars de finques del sector estaran subjectes a l'IVA (excepte l'import corresponent a l'aportació econòmica segons Conveni – aquesta partida no incorpora l'IVA). Per aquesta raó s'afegeix una columna amb el saldo provisional IVA inclòs.

La totalitat dels imports són, com el seu nom indica, provisionals, de manera que finalment s'estarà als import que figurin en la liquidació definitiva.

En les pàgines següents s'incorpora el Quadre 5.

QUADRE 5. Gestió del Compte de Liquidació: Càrrega urbanística total per titular i parcel·la resultant (€)

		SALDO CLP GESTIÓ + AVANÇAMENTS OBRES URBANITZACIÓ 1ª ETAPA					CONVENI²	SALDO PROVISIONAL DE GESTIÓ	SALDO PROVISIONAL³ DE GESTIÓ (IVA inclòs)
		1ª ETAPA (€)	AVANÇAMENTS 1ª ETAPA (€)	PROVISIONAL 1ª ETAPA (€)	PROVISIONAL 2ª ETAPA¹ (€)	PROVISIONAL CLP (€)			
1	AJUNTAMENT DE GAVA	-185.684,93	326.774,93	141.090,00	0,00	141.090,00	0,00	141.090,00	163.664,40
	Parcel·la resultant num. 7 (indivís)	-185.684,93	326.774,93	141.090,00	0,00	141.090,00	0,00	141.090,00	163.664,40
3	APROSA-PROCAM S.L.	4.208.105,81	819.672,43	5.027.778,24	0,00	5.027.778,24	241.538,53	5.269.316,77	6.112.407,46
	Parcel·la resultant num. 13 (indivís)	1.347.232,81	262.419,60	1.609.652,41	0,00	1.609.652,41	77.328,33	1.686.980,74	1.956.897,66
	Parcel·la resultant num. 38	710.124,52	138.321,06	848.445,58	0,00	848.445,58	40.759,27	889.204,85	1.031.477,63
	Parcel·la resultant num. 39	710.124,52	138.321,06	848.445,58	0,00	848.445,58	40.759,27	889.204,85	1.031.477,63
	Parcel·la resultant num. 96	1.440.623,96	280.610,71	1.721.234,67	0,00	1.721.234,67	82.691,66	1.803.926,33	2.092.554,54
5	BARRI GIL, SALVADOR	0,00	0,00	0,00	1.745.341,88	1.745.341,88	547.149,31	2.292.491,19	2.584.733,17
	Parcel·la resultant num. 77 (indivís)	0,00	0,00	0,00	1.745.341,88	1.745.341,88	547.149,31	2.292.491,19	2.584.733,17
8 bis	CAMPMANY SADURNI, JOSE	985.373,81	200.359,61	1.185.733,42	0,00	1.185.733,42	59.043,80	1.244.777,22	1.443.941,58
	Parcel·la resultant num. 24 (indivís)	985.373,81	200.359,61	1.185.733,42	0,00	1.185.733,42	59.043,80	1.244.777,22	1.443.941,58
8	CAMPMANY SADURNI, JOSE / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	72.395,51	14.673,02	87.068,53	0,00	87.068,53	4.321,68	91.390,21	106.012,64
	Parcel·la resultant num. 24 (indivís)	72.395,51	14.673,02	87.068,53	0,00	87.068,53	4.321,68	91.390,21	106.012,64
9	CAMPS GUIU, MIGUEL I DOS MÉS	0,00	0,00	0,00	1.396.058,80	1.396.058,80	0,00	1.396.058,80	1.619.428,21
	Parcel·la resultant num. 79 (indivís)	0,00	0,00	0,00	1.396.058,80	1.396.058,80	0,00	1.396.058,80	1.619.428,21
10	COLOMINAS ALTARRIBA S.L.	896.552,86	190.212,91	1.086.765,77	0,00	1.086.765,77	56.053,68	1.142.819,45	1.325.670,56
	Parcel·la resultant num. 13 (indivís)	896.552,86	190.212,91	1.086.765,77	0,00	1.086.765,77	56.053,68	1.142.819,45	1.325.670,56
11	VERTIX PROCAM S.L. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	95.363,11	19.328,05	114.691,16	0,00	114.691,16	5.697,06	120.388,22	139.650,34
	Parcel·la resultant num. 19 (indivís)	95.363,11	19.328,05	114.691,16	0,00	114.691,16	5.697,06	120.388,22	139.650,34
11 bis	VERTIX PROCAM S.L.	12.858.991,97	2.593.584,31	15.452.576,28	14.161.450,11	29.614.026,39	6.306.353,88	35.920.380,27	40.912.460,52
	Parcel·la resultant num. 8 (indivís)	4.421.618,11	891.614,77	5.313.432,88	0,00	5.313.432,88	262.809,78	5.576.242,66	6.468.441,49
	Parcel·la resultant num. 19 (indivís)	188.891,90	38.098,36	226.990,26	0,00	226.990,26	11.232,31	238.222,57	276.338,18
	Parcel·la resultant num. 20	6.104.306,24	1.231.203,34	7.335.509,58	0,00	7.335.509,58	362.815,11	7.698.324,69	8.930.056,64
	Parcel·la resultant num. 41 (indivís)	199.101,99	40.157,73	239.259,72	0,00	239.259,72	11.835,72	251.095,44	291.270,71
	Parcel·la resultant num. 35	1.092.082,95	220.266,85	1.312.349,80	0,00	1.312.349,80	64.909,41	1.377.259,21	1.597.620,68
	Parcel·la resultant num. 36	852.990,78	172.043,26	1.025.034,04	0,00	1.025.034,04	50.700,47	1.075.734,51	1.247.852,03
	Parcel·la resultant num. 67	0,00	0,00	0,00	2.206.182,25	2.206.182,25	863.381,53	3.069.563,78	3.443.046,39
	Parcel·la resultant num. 69	0,00	0,00	0,00	4.169.017,33	4.169.017,33	1.631.518,66	5.800.535,99	6.506.304,92
	Parcel·la resultant num. 71 (indivís)	0,00	0,00	0,00	1.748.737,06	1.748.737,06	684.381,12	2.433.118,18	2.729.160,76
	Parcel·la resultant num. 76	0,00	0,00	0,00	2.462.611,25	2.462.611,25	963.741,01	3.426.352,26	3.843.245,67
	Parcel·la resultant num. 74	0,00	0,00	0,00	2.601.620,91	2.601.620,91	1.018.133,18	3.619.754,09	4.060.180,11
	Parcel·la resultant num. 87	0,00	0,00	0,00	973.281,31	973.281,31	380.895,58	1.354.176,89	1.518.942,94
12	REYAL URBIS S.L.	5.255.264,49	1.196.172,57	6.451.437,06	239.763,06	6.691.200,12	458.364,18	7.149.564,30	8.279.068,19
	Parcel·la resultant num .2	2.412.892,31	549.208,41	2.962.100,72	0,00	2.962.100,72	161.843,72	3.123.944,44	3.623.775,55
	Parcel·la resultant num .1 (indivís)	1.088.544,17	247.768,03	1.336.312,20	0,00	1.336.312,20	73.013,39	1.409.325,59	1.634.817,69
	Parcel·la resultant num. 40	607.700,09	138.321,06	746.021,15	0,00	746.021,15	40.759,27	786.780,42	912.665,29
	Parcel·la resultant num. 29 (indivís)	256.444,10	58.370,29	314.814,39	0,00	314.814,39	17.199,06	332.013,45	385.135,61
	Parcel·la resultant num. 34	889.683,82	202.504,78	1.092.188,60	0,00	1.092.188,60	59.677,55	1.151.866,15	1.336.164,73
	Parcel·la resultant num. 77 (indivís)	0,00	0,00	0,00	239.763,06	239.763,06	105.871,19	345.634,25	386.509,32

¹ D'aquest import de segona etapa, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació s'haurà d'abonar, si s'escau, l'import proporcional del cost de la redacció del planejament, estudi impacte ambiental i redacció i inscripció del projecte de reparcel·lació [punt 4.2 del conveni].

² Tenint en compte que l'aportació econòmica corresponent a la 1ª Etapa ja està avalada, el saldo total conveni inclou l'aportació econòmica corresponent a la 2ª Etapa i l'import en 1ª i 2ª Etapa de Manteniment sector.

³ L'import corresponent a l'aportació econòmica segons Conveni no incorpora IVA.

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

QUADRE 5. Gestió del Compte de Liquidació: Càrrega urbanística total per titular i parcel·la resultant (€)

		SALDO CLP GESTIÓ + AVANÇAMENTS OBRES URBANITZACIÓ 1ª ETAPA					CONVENI ²	SALDO PROVISIONAL DE GESTIÓ	SALDO PROVISIONAL ³ DE GESTIÓ (IVA inclòs)
		1ª ETAPA (€)	AVANÇAMENTS 1ª ETAPA (€)	PROVISIONAL 1ª ETAPA (€)	PROVISIONAL 2ª ETAPA ¹ (€)	PROVISIONAL CLP (€)			
16	DESPAL S.A.	2.523.852,24	723.611,37	3.247.463,61	0,00	3.247.463,61	213.238,62	3.460.702,23	4.014.414,59
	Parcel·la resultant num. 18	1.880.768,73	539.233,34	2.420.002,07	0,00	2.420.002,07	158.904,17	2.578.906,24	2.991.531,24
	Parcel·la resultant num. 24 (indivís)	643.083,51	184.378,03	827.461,54	0,00	827.461,54	54.334,45	881.795,99	1.022.883,35
19	ENDESA. DISTRIBUCUÓN ELÉCTRICA S.L.	0,00	0,00	0,00	124.601,86	124.601,86	0,00	124.601,86	144.538,16
	Parcel·la resultant num. 79 (indivís)	0,00	0,00	0,00	124.601,86	124.601,86	0,00	124.601,86	144.538,16
20	FORCUSA PONENT S.L.	1.634.037,43	391.387,69	2.025.425,12	0,00	2.025.425,12	115.336,82	2.140.761,94	2.483.283,85
	Parcel·la resultant num. 24 (indivís)	1.634.037,43	391.387,69	2.025.425,12	0,00	2.025.425,12	115.336,82	2.140.761,94	2.483.283,85
21	FORNONS GARCIA, JOSE MARIA	538.876,41	87.137,12	626.013,53	0,00	626.013,53	25.680,60	651.694,13	755.965,19
	Parcel·la resultant num. 29 (indivís)	538.876,41	87.137,12	626.013,53	0,00	626.013,53	25.680,60	651.694,13	755.965,19
22	G.T.I.	3.887.170,85	1.052.038,10	4.939.208,95	0,00	4.939.208,95	0,00	4.939.208,95	5.729.482,38
	Parcel·la resultant num. 7 (indivís)	785.011,64	212.458,41	997.470,05	0,00	997.470,05	0,00	997.470,05	1.157.065,26
	Parcel·la resultant num. 51	2.739.455,95	741.416,35	3.480.872,30	0,00	3.480.872,30	0,00	3.480.872,30	4.037.811,87
	Parcel·la resultant num. 41 (indivís)	362.703,26	98.163,34	460.866,60	0,00	460.866,60	0,00	460.866,60	534.605,25
22 bis	G.T.I. LA SENTIU	3.914.226,97	793.329,65	4.707.556,62	0,00	4.707.556,62	0,00	4.707.556,62	5.460.765,69
	Parcel·la resultant num. 6	605.624,54	122.747,07	728.371,61	0,00	728.371,61	0,00	728.371,61	844.911,07
	Parcel·la resultant num. 5	668.282,65	135.446,53	803.729,18	0,00	803.729,18	0,00	803.729,18	932.325,85
	Parcel·la resultant num. 15	605.624,54	122.747,07	728.371,61	0,00	728.371,61	0,00	728.371,61	844.911,07
	Parcel·la resultant num. 16	668.282,65	135.446,53	803.729,18	0,00	803.729,18	0,00	803.729,18	932.325,85
	Parcel·la resultant num. 23	789.894,43	160.094,62	949.989,05	0,00	949.989,05	0,00	949.989,05	1.101.987,30
	Parcel·la resultant num. 49	576.518,16	116.847,83	693.365,99	0,00	693.365,99	0,00	693.365,99	804.304,55
22 bis 1	G.T.I. (10% aprofitament urbanístic)	140.650,91	0,00	140.650,91	138.846,94	279.497,85	0,00	279.497,85	324.217,51
	Parcel·la resultant num. 6	8.740,00	0,00	8.740,00	0,00	8.740,00	0,00	8.740,00	10.138,40
	Parcel·la resultant num. 5	30.626,53	0,00	30.626,53	0,00	30.626,53	0,00	30.626,53	35.526,77
	Parcel·la resultant num. 15	8.740,00	0,00	8.740,00	0,00	8.740,00	0,00	8.740,00	10.138,40
	Parcel·la resultant num. 16	30.626,52	0,00	30.626,52	0,00	30.626,52	0,00	30.626,52	35.526,76
	Parcel·la resultant num. 23	18.441,23	0,00	18.441,23	0,00	18.441,23	0,00	18.441,23	21.391,83
	Parcel·la resultant num. 49	22.743,60	0,00	22.743,60	0,00	22.743,60	0,00	22.743,60	26.382,58
	Parcel·la resultant num. 33	4.868,30	0,00	4.868,30	0,00	4.868,30	0,00	4.868,30	5.647,23
	Parcel·la resultant num. 32	5.596,37	0,00	5.596,37	0,00	5.596,37	0,00	5.596,37	6.491,79
	Parcel·la resultant num. 31	4.891,89	0,00	4.891,89	0,00	4.891,89	0,00	4.891,89	5.674,59
	Parcel·la resultant num. 30	5.376,47	0,00	5.376,47	0,00	5.376,47	0,00	5.376,47	6.236,71
	Parcel·la resultant num. 66	0,00	0,00	0,00	23.484,23	23.484,23	0,00	23.484,23	27.241,71
	Parcel·la resultant num. 68	0,00	0,00	0,00	86.845,65	86.845,65	0,00	86.845,65	100.740,95
	Parcel·la resultant num. 78	0,00	0,00	0,00	16.457,76	16.457,76	0,00	16.457,76	19.091,00
	Parcel·la resultant num. 75	0,00	0,00	0,00	12.059,30	12.059,30	0,00	12.059,30	13.988,79

¹ D'aquest import de segona etapa, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació s'haurà d'abonar, si s'escau, l'import proporcional del cost de la redacció del planejament, estudi impacte ambiental i redacció i inscripció del projecte de reparcel·lació [punt 4.2 del conveni].

² Tenint en compte que l'aportació econòmica corresponent a la 1ª Etapa ja està avalada, el saldo total conveni inclou l'aportació econòmica corresponent a la 2ª Etapa i l'import en 1ª i 2ª Etapa de Manteniment sector.

³ L'import corresponent a l'aportació econòmica segons Conveni no incorpora IVA.

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

QUADRE 5. Gestió del Compte de Liquidació: Càrrega urbanística total per titular i parcel·la resultant (€)

		SALDO CLP GESTIÓ + AVANÇAMENTS OBRES URBANITZACIÓ 1ª ETAPA					CONVENI ²	SALDO PROVISIONAL DE GESTIÓ	SALDO PROVISIONAL ³ DE GESTIÓ (IVA inclòs)
		1ª ETAPA (€)	AVANÇAMENTS 1ª ETAPA (€)	PROVISIONAL 1ª ETAPA (€)	PROVISIONAL 2ª ETAPA ¹ (€)	PROVISIONAL CLP (€)			
23	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	7.305.971,35	1.476.633,13	8.782.604,48	0,00	8.782.604,48	435.140,82	9.217.745,30	10.692.584,54
	Parcel·la resultant num. 13 (indivís)	2.342.240,61	473.397,83	2.815.638,44	0,00	2.815.638,44	139.500,45	2.955.138,89	3.427.961,11
	Parcel·la resultant num. 17 (indivís)	4.264.073,17	861.825,18	5.125.898,35	0,00	5.125.898,35	253.970,92	5.379.869,27	6.240.648,35
	Parcel·la resultant num. 14 (indivís)	699.657,57	141.410,12	841.067,69	0,00	841.067,69	41.669,45	882.737,14	1.023.975,08
24	INFEMA, S.A.	860.461,99	175.411,19	1.035.873,18	0,00	1.035.873,18	51.691,55	1.087.564,73	1.261.575,09
	Parcel·la resultant num. 24 (indivís)	860.461,99	175.411,19	1.035.873,18	0,00	1.035.873,18	51.691,55	1.087.564,73	1.261.575,09
25	PROMOTORA DIORAMA S.L.	150.526,36	33.808,00	184.334,36	6.299.471,16	6.483.805,52	2.755.213,26	9.239.018,78	10.343.183,51
	Parcel·la resultant num. 8 (indivís)	150.526,36	33.808,00	184.334,36	0,00	184.334,36	9.961,43	194.295,79	225.383,11
	Parcel·la resultant num. 65	0,00	0,00	0,00	3.109.477,43	3.109.477,43	1.355.085,57	4.464.563,00	4.994.244,06
	Parcel·la resultant num. 70	0,00	0,00	0,00	3.189.993,73	3.189.993,73	1.390.166,26	4.580.159,99	5.123.556,34
26	INMOBILIARIA ROMITE S.A.	0,00	0,00	0,00	1.812.467,07	1.812.467,07	0,00	1.812.467,07	2.102.461,80
	Parcel·la resultant num. 79 (indivís)	0,00	0,00	0,00	1.812.467,07	1.812.467,07	0,00	1.812.467,07	2.102.461,80
27	KLAUSNAUS S.L.	0,00	0,00	0,00	366.136,38	366.136,38	0,00	366.136,38	424.718,20
	Parcel·la resultant num. 79 (indivís)	0,00	0,00	0,00	366.136,38	366.136,38	0,00	366.136,38	424.718,20
28	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	1.646.831,57	346.038,63	1.992.870,20	1.847.644,91	3.840.515,11	855.282,24	4.695.797,35	5.344.475,87
	Parcel·la resultant num. 26	1.646.831,57	346.038,63	1.992.870,20	0,00	1.992.870,20	101.970,64	2.094.840,84	2.430.015,37
	Parcel·la resultant num. 71 (indivís)	0,00	0,00	0,00	1.847.644,91	1.847.644,91	753.311,60	2.600.956,51	2.914.460,50
29	LATERIS IMMOBILIARIA S.L.	794.336,86	161.017,04	955.353,90	0,00	955.353,90	47.447,41	1.002.801,31	1.163.249,52
	Parcel·la resultant num. 13 (indivís)	794.336,86	161.017,04	955.353,90	0,00	955.353,90	47.447,41	1.002.801,31	1.163.249,52
31	MAS VILANOVA, S.A. / MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	762.467,80	154.731,67	917.199,47	0,00	917.199,47	45.596,71	962.796,18	1.116.843,57
	Parcel·la resultant num. 19 (indivís)	762.467,80	154.731,67	917.199,47	0,00	917.199,47	45.596,71	962.796,18	1.116.843,57
31bis	MAS VILANOVA, S.A.	8.681.936,86	1.780.626,27	10.462.563,13	3.450.766,98	13.913.330,11	1.897.950,49	15.811.280,60	18.153.965,29
	Parcel·la resultant num. 8 (indivís)	1.489.838,10	305.559,12	1.795.397,22	0,00	1.795.397,22	90.043,90	1.885.441,12	2.187.111,70
	Parcel·la resultant num. 19	1.594.641,78	327.053,81	1.921.695,59	0,00	1.921.695,59	96.381,46	2.018.077,05	2.340.969,37
	Parcel·la resultant num. 53	5.597.456,98	1.148.013,34	6.745.470,32	0,00	6.745.470,32	338.304,27	7.083.774,59	8.217.178,53
	Parcel·la resultant num. 80	0,00	0,00	0,00	3.450.766,98	3.450.766,98	1.373.220,86	4.823.987,84	5.408.705,69
32	VIDAL CUCURNY, ANA	1.085.961,78	227.174,32	1.313.136,10	0,00	1.313.136,10	66.945,52	1.380.081,62	1.600.894,68
	Parcel·la resultant num. 1 (indivís)	985.364,09	206.130,13	1.191.494,22	0,00	1.191.494,22	60.746,17	1.252.240,39	1.452.598,85
	Parcel·la resultant num. 50	100.597,69	21.044,19	121.641,88	0,00	121.641,88	6.199,35	127.841,23	148.295,83
35	PASTOR BASANTA, M. JOSEFA	118.555,67	23.983,09	142.538,76	0,00	142.538,76	0,00	142.538,76	165.344,96
	Parcel·la resultant num. 29 (indivís)	118.555,67	23.983,09	142.538,76	0,00	142.538,76	0,00	142.538,76	165.344,96
37	REY BARDASCO, CONSUELO	34.276,71	11.390,89	45.667,60	0,00	45.667,60	0,00	45.667,60	52.974,42
	Parcel·la resultant num. 29 (indivís)	34.276,71	11.390,89	45.667,60	0,00	45.667,60	0,00	45.667,60	52.974,42
39	ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	3.382.497,96	684.933,81	4.067.431,77	5.509.099,65	9.576.531,42	2.366.364,03	11.942.895,45	13.558.812,28
	Parcel·la resultant num. 13 (indivís)	860.111,53	174.166,98	1.034.278,51	0,00	1.034.278,51	51.324,11	1.085.602,62	1.259.299,04
	Parcel·la resultant num. 17 (indivís)	1.824.042,43	369.356,71	2.193.399,14	0,00	2.193.399,14	108.844,20	2.302.243,34	2.670.602,28
	Parcel·la resultant num. 14 (indivís)	698.344,00	141.410,12	839.754,12	0,00	839.754,12	41.669,45	881.423,57	1.022.451,34
	Parcel·la resultant num. 72	0,00	0,00	0,00	2.777.485,51	2.777.485,51	1.091.289,74	3.868.775,25	4.339.076,07
	Parcel·la resultant num. 73	0,00	0,00	0,00	2.614.764,41	2.614.764,41	1.027.323,91	3.642.088,32	4.084.835,45
	Parcel·la resultant num. 105	0,00	0,00	0,00	116.849,73	116.849,73	45.912,62	162.762,35	182.548,10

¹ D'aquest import de segona etapa, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació s'haurà d'abonar, si s'escau, l'import proporcional del cost de la redacció del planejament, estudi impacte ambiental i redacció i inscripció del projecte de reparcel·lació [punt 4.2 del conveni].

² Tenint en compte que l'aportació econòmica corresponent a la 1ª Etapa ja està avalada, el saldo total conveni inclou l'aportació econòmica corresponent a la 2ª Etapa i l'import en 1ª i 2ª Etapa de Manteniment sector.

³ L'import corresponent a l'aportació econòmica segons Conveni no incorpora IVA.

(Continua a la pàgina següent)

(Continua de la pàgina anterior)

QUADRE 5. Gestió del Compte de Liquidació: Càrrega urbanística total per titular i parcel·la resultant (€)

		SALDO CLP GESTIÓ + AVANÇAMENTS OBRES URBANITZACIÓ 1ª ETAPA					CONVENI ² (€)	SALDO PROVISIONAL DE GESTIÓ (€)	SALDO PROVISIONAL ³ DE GESTIÓ (IVA inclòs) (€)
		1ª ETAPA (€)	AVANÇAMENTS 1ª ETAPA (€)	PROVISIONAL 1ª ETAPA (€)	PROVISIONAL 2ª ETAPA ¹ (€)	PROVISIONAL CLP (€)			
40	SALGUÉ S.L.	127.578,67	25.806,49	153.385,16	0,00	153.385,16	0,00	153.385,16	177.926,79
	Parcel·la resultant num. 29 (indivís)	122.488,20	24.776,80	147.265,00	0,00	147.265,00	0,00	147.265,00	170.827,40
	Parcel·la resultant num. 99 – 100	5.090,47	1.029,69	6.120,16	0,00	6.120,16	0,00	6.120,16	7.099,39
41	SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA	781.096,97	162.947,71	944.044,68	0,00	944.044,68	48.013,75	992.058,43	1.150.787,78
	Parcel·la resultant num. 24 (indivís)	761.045,06	158.764,61	919.809,67	0,00	919.809,67	46.783,32	966.592,99	1.121.247,87
	Parcel·la resultant num. 9	20.051,91	4.183,10	24.235,01	0,00	24.235,01	1.230,43	25.465,44	29.539,91
43	CUCURNY LLUNELL, ANA MARIA	45.630,85	9.267,17	54.898,02	0,00	54.898,02	0,00	54.898,02	63.681,70
	Parcel·la resultant num. 29 (indivís)	45.630,85	9.267,17	54.898,02	0,00	54.898,02	0,00	54.898,02	63.681,70
44	VIÑAS AMAT SALVADOR, I TRES MÉS	0,00	0,00	0,00	1.148.612,88	1.148.612,88	445.299,06	1.593.911,94	1.788.259,74
	Parcel·la resultant num. 77 (indivís)	0,00	0,00	0,00	1.148.612,88	1.148.612,88	445.299,06	1.593.911,94	1.788.259,74
	TOTAL	62.603.308,84	13.682.051,17	76.285.360,10	38.240.261,68	114.525.621,69	17.047.723,00	131.573.344,69	150.761.444,18
	PROPIETARIS QUE SÓN ADJUDICATARIS I/O REBEN COMPENSACIÓ ECONÒMICA								
6, 7, 17 i 42	TITULARITAT DESCONEGUDA. GTI fiduciari	0,00	0,00	0,00	-1.051.120,52	-1.051.120,52	0,00	-1.051.120,52	-1.219.299,80
14	CRUZ PLANAS, JAVIER; CERDAN LOPEZ, Mª ROSA	0,00	0,00	0,00	-69.609,95	-69.609,95	0,00	-69.609,95	-80.747,54
	Parcel·la resultant num. 79 (indivís)	0,00	0,00	0,00	-69.609,95	-69.609,95	0,00	-69.609,95	-80.747,54
18	CERDANS RUFAS, PEDRO (USDEFRUIT); CERDANS RUIZ, SILVIA I CRISTINA	0,00	0,00	0,00	-167.089,95	-167.089,95	0,00	-167.089,95	-193.824,34
30	MARTINEZ GUILLEN, SALVADOR	-4.031,01	0,00	-4.031,01	0,00	-4.031,01	0,00	-4.031,01	-4.675,97
33	A.D.I.F.	-249.593,24	0,00	-249.593,24	0,00	-249.593,24	0,00	-249.593,24	-289.528,16
45	VCP GESTIONS S.L.	0,00	0,00	0,00	-399.027,02	-399.027,02	0,00	-399.027,02	-462.871,34
	INTERESSATS								
104	BARRI GIL, SALVADOR	-803.297,72		-803.297,72		-803.297,72		-803.297,72	-931.825,36
106	AURORA ALTARRIBA PORTELL SCP	-18.158,68		-18.158,68		-18.158,68		-18.158,68	-21.064,07
107	SABADELL BONVEHÍ, JOSÉ	-202.172,44		-202.172,44		-202.172,44		-202.172,44	-234.520,03
116	PARES MALET, JAUME	-2.812,00		-2.812,00		-2.812,00		-2.812,00	-3.261,92
118	DOMENECH LUCIA, JOSEP	-1.000,00		-1.000,00		-1.000,00		-1.000,00	-1.160,00
119	TRESENS RICO, Mª CARMEN I BAÑO DEL RIO, SALVADOR	-89.259,83		-89.259,83		-89.259,83		-89.259,83	-103.541,40
120	GINEL ROS, ANTONIO I CINC MÉS	-156.952,78		-156.952,78		-156.952,78		-156.952,78	-182.065,22
121	ARPA PLOU, RAMON I GINEL ROS, ANA	-143.131,95		-143.131,95		-143.131,95		-143.131,95	-166.033,06
122	MESTRES ALEU, JAUME I MEJÍAS FARRAS, CRISTINA	-369.604,15		-369.604,15		-369.604,15		-369.604,15	-428.740,81
123	TRALLERO MONCLÚS, JOSÉ I ROSSELL CUBERES, DOMINGA	-9.320,36		-9.320,36		-9.320,36		-9.320,36	-10.811,62
124	CAMPRUBÍ BADIA, MONTSERRAT, JORDI I DAVID	-517.825,18		-517.825,18		-517.825,18		-517.825,18	-600.677,21
126	CARRILLO PUJANTE, ENCARNACIÓN I DOS MÉS	-67.088,58		-67.088,58		-67.088,58		-67.088,58	-77.822,75
127	SOCIETAT COOPERATIVA VEGETARIANA PLA DE CARAT SCCL	-92.657,10		-92.657,10		-92.657,10		-92.657,10	-107.482,24
132	LOCALES E INMUEBLES PLAZA SL	-647.696,49		-647.696,49		-647.696,49		-647.696,49	-751.327,93
135	CAMPRUBÍ VENDRELL, MARGARITA, JOAQUÍN I JOSÉ	-58,70		-58,70		-58,70		-58,70	-68,09
137	GORT I ALMACELLES, Mª PILAR I TRES MÉS	-105.039,82		-105.039,82		-105.039,82		-105.039,82	-121.846,19
143	SOCIEDAD COOPERATIVA NATURISTA VEGETARIANA DE BARCELONA SCCL	-181.372,74		-181.372,74		-181.372,74		-181.372,74	-210.392,38
144	CERDANS RUFAS, PEDRO	-44.431,02		-44.431,02		-44.431,02		-44.431,02	-51.539,98
147	ALONSO BRAVO, JUAN PEDRO I TRALLERO ROSSELL, ROSA M.	-17.654,99		-17.654,99		-17.654,99		-17.654,99	-20.479,79
151	CAMACHO RISQUEZ, SERGIO	-2.000,00		-2.000,00		-2.000,00		-2.000,00	-2.320,00
152	HERNANDEZ COLLADO, FRANCISCO	-75.360,00		-75.360,00		-75.360,00		-75.360,00	-87.417,60
157	LAHCEN ETTARGHI	-21.031,89		-21.031,89		-21.031,89		-21.031,89	-24.396,99
		58.781.758,17	13.682.051,17	72.463.809,34	36.553.414,24	109.017.223,58	17.047.723,00	126.064.946,58	144.371.702,39

¹ D'aquest import de segona etapa, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació s'haurà d'abonar, si s'escau, l'import proporcional del cost de la redacció del planejament, estudi impacte ambiental i redacció i inscripció del projecte de reparcel·lació [punt 4.2 del conveni].

² Tenint en compte que l'aportació econòmica corresponent a la 1ª Etapa ja està avalada, el saldo total conveni inclou l'aportació econòmica corresponent a la 2ª Etapa i l'import en 1ª i 2ª Etapa de Manteniment sector.

³ L'import corresponent a l'aportació econòmica segons Conveni no incorpora IVA.

A Gavà, desembre de 2008

Sr. Albert de Pablo, arquitecte
Interlands® ciutat i territori, SLP

Sr. Joan Josep Murgui, arquitecte
Interlands® ciutat i territori, SLP

Sr. Josep M. Llauradó, advocat

Sr. Agustí Jover, economista

Sra. Bet Gimeno, enginyer tècnic agrònom

Vist-i-plau

Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A.

DOCUMENT 2. ANNEXOS A LA MEMÒRIA

ANNEX 1.

Relació de propietaris, titulars d'altres drets i interessats a l'expedient

ANNEX 1. Relació de propietaris, titulars d'altres drets i interessats a l'expedient

En els diferents apartats de la Memòria del present Projecte de reparcel·lació –en especial en l'apartat 7- i en el Document 4, es relacionen els titulars de cada finca i de diferents drets sobre les mateixes.

En aquest Annex es fan constar aquelles dades que s'entenen necessàries per llur localització així com, si s'escau, algunes observacions.

1. PROPIETARIS INTERESSATS

N.	PROPIETARI / DOMICILI	ALTRES CIRCUMSTÀNCIES
1	Ajuntament de Gavà	
2	-----	El propietari que figurava sota aquest ordre intern ha venut la seva finca i, per tant, ja no es considera propietari interessat.
3	Aprosa Procam, S.L. Vilamarí 75 baixos. Barcelona	Representada pel Sr. Victor de Botton Romy, DNI 37.619.600-H, veí de Barcelona amb domicili al carrer Vilamarí 75 baixos. Amb NIF B-63725378, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al tom 37207, foli 0163, llibre 296487. Es titular del 53% de les parcel·les 20.1, 20.2, 20.3, 22.3, de les quals l'altra participació indivisa és de Colominas Altarriba S.L., si bé la càrrega urbanística es concentrarà en les resultants adjudicades a aquesta mercantil, alliberant de pagament a Colominas Altarriba S.L.
4	-----	El propietari que figurava sota aquest ordre intern ha venut la seva finca i, per tant, ja no es considera propietari interessat.
5	Barri Gil, Salvador Carrer Cal Rascló 3, baixos. 08850 Gavà	DNI 37.235.389-E Tel. 610405174
6	G.T.I. (fiduciari)	
7	G.T.I. (fiduciari)	
8	Campmany Sadurní, Josep C/ de l'Angel 2. Gavà (Barcelona)	Les circumstàncies del Sr. Josep Campmany Sadurní s'exposen sota el n. d'ordre de propietari 8 bis.
	Martínez García, Alfonso Av. Generalitat 58, 2n. Viladecans	DNI. 37.346.017-C. Representat per Sr. Ramon Conde Ortega. C/ Muntaner 297. 08021 Barcelona. Tel. 93 4143664
8bis	Campmany Sadurní, Josep C/.de l'Angel 2. Gavà (Barcelona)	DNI 36.734.361-A
9	Camps Guiu, Roman C/ Bori Fontesta 4. 08021 Barcelona Camps Guiu, M^a Teresa Ptge. Sant Joan s/n. 08034 Cabrils Camps Guiu, Miguel Av. Pau Casals 7. 08021 Barcelona	DNI 46.100.602-T DNI 46.206.129
10	Colominas Altarriba S.L. C/ Dr. Barraquer 12, àtic. Castelldefels.	Representada pel Sr. Jaime Colominas Nolla. NIF B63930283. Inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al full B-312811 tom 37794, foli 129. Tel: 936363421 / 660995024.

N.	PROPIETARI / DOMICILI	ALTRES CIRCUMSTÀNCIES
11	Vertex Procam, S.L. Ronda General Mitre 12 (interior plaça Belianes). Barcelona Martínez García, Alfonso Av. Generalitat 58, 2n. Viladecans	Les circumstàncies de Vertex Procam S.L. s'exposen sota el n. d'ordre de propietari 11 bis. DNI. 37.346.017-C. Representat per Sr. Ramon Conde Ortega. C/ Muntaner 297. 08021 Barcelona. Tel. 93 4143664
11bis	Vertex Procam, S.L. Ronda General Mitre 12 (interior plaça Belianes). Barcelona	Abans Coll Favà Parc S.A. Representada pel Sr. Joan Valls Porcel, DNI 37.709.340-G, amb domicili al Passeig de Gràcia 49, Barcelona, i pel Sr. Francisco Javier Pérez Medina, DNI 46.216.579-B amb domicili a Ronda General Mitre 12 interior Plaza Belianes 2, Barcelona. Persona de Contacte: Sr. Jordi Farnós Bel. Tel 932521800 Fax. 932044062.
12	Reyal Urbis, S.A C/Ayala, 3. Madrid	Representada pel Sr. Jordi Moix Latas, amb domicili al carrer Ayala 3, Madrid, DNI 33.873.635-V. NIF A-28.238.988. Inscrita en el Registre Mercantil de Madrid, tom 16.317, foli 221, secció 8, full M-58913.
13	-----	El propietari que figurava sota aquest ordre intern ha venut la seva finca i, per tant, ja no es considera propietari interessat.
14	Cruz Planas, Javier / Cerdan Lopez, M. Rosa C/ Afores s/n. 08850 Gavà	DNI 33.968.929-E (<i>J.Planas</i>) Tel. 936336204
15	-----	El propietari que figurava sota aquest ordre intern ha venut la seva finca i, per tant, ja no es considera propietari interessat.
16	Despal, S.A. Passeig Manuel Girona 62, baixos. Barcelona	Entitat mercantil de nacionalitat espanyola, durada indefinida i NIF A-08.218.372. Constituïda en escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, Sr. Enrique Gabarró Samsó, el dia 27 de juny de 1967 i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 31126, foli 220, full B- 23876. Sr. Luis Marsá García, major d'edat, amb domicili a Passeig Manuel Girona 62, de Barcelona i DNI 37.634.128-X, com a representant de la companyia mercantil Despal, S.A. en virtut del seu càrrec d'Administrador solidari de l'esmentada entitat, per al qual va ser nomenat per acord de la Junta General Extraordinària de data 26 de juliol de 2001 i elevat a escriptura pública atorgada davant el notari Sr. Miquel Tarragona Coromina en data 26 de 2 juliol de 2001, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona al tom 31126, foli 217, full B-23876.
17	G.T.I. (fiduciari)	
18	Cerdans Rufas, Pedro (usdefruit) Cerdans Ruiz, Silvia Cerdans Ruiz, Cristina Av. Morada de la Virgen del Carmen s/n. Gavà	
19	Endesa Distribución Eléctrica SLU Av. Paral·lel, 51. 08004 Barcelona	
20	Forcusa Ponent, S.L, C/ Méndez Álvaro, 8, baixos. Madrid	Entitat mercantil de nacionalitat espanyola, durada indefinida, NIF B-84.376.961. Constituïda en escriptura autoritzada pel notari Sr. Andrés Sisè Carballeiro, el dia 10 de juny de 2005 i inscrita en el Registre Mercantil de Madrid, tom 21.740, foli 170, secció 8ª, full M-387.201. Representants: Sr. Vicente-Leandro Anzano Brosed, de nacionalitat espanyola, major d'edat, amb domicili al carrer Parra, nº 14, Almuniente (Huesca) i DNI 17.985.330-C. Sr. Isidre Termes Canals, de nacionalitat espanyola, major d'edat, amb domicili a la Rambla de Nostra Senyora 2-4, de Vilafranca del Penedès (Barcelona) i DNI 77.087.583 . Persona de contacte: Sr. David Giral Acin. Tel. 974240723 Fax. 974238029.

N.	PROPIETARI / DOMICILI	ALTRES CIRCUMSTÀNCIES
21	Fornons Garcia, Jose Maria C/ Entença, 297, At. 1 . Barcelona	DNI 40.611.467-E.
22	Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A. (GTI)	
23	Harmonia Pla de Ponent, S.L. Rambla de Catalunya 98, Entresol 08008 Barcelona	Duració: Indefinida. C.I.F. B-64118722. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, full B-325312, tom 38525, foli 9 . Representada pel Sr. Xavier Caselles Barniol, DNI 39.278.512-Q, i Sr. Ricardo Castán Blanch, DNI 38.473.011-Z i amb domicili a aquests efectes a Rambla de Catalunya 98, Entresol, 08008 Barcelona.
24	Infema, S.A. C/ Conxita Supervia, 5 bjs, Barcelona	Infema, S.A.: entitat mercantil de nacionalitat espanyola, durada indefinida i domicili social a Barcelona, c/ Conxita Supervia, 5 bjs, NIF A-08827412. Va ser constituïda en escriptura autoritzada pel notari de Granollers, Sr. Manuel-García Atance Alvira, el dia 10 de juny de 1983, núm. 1711 del seu protocol i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 22453, foli 143, full B-37646, inscripció 9ª. Representants: Sr. José Maria Pons Claret, Tel. 933222166 / 608345707 Fax. 933229805, major d'edat, DNI 46.207.446-D, amb domicili a aquests efectes al c/ Conxita Supervia, 5 baixos de Barcelona, en la seva qualitat de Conseller Delegat de la societat, de conformitat amb l'escriptura de cessament i nomenament de càrrecs atorgada davant el Notari de Barcelona, Sr. Rafael de Córdova Benedicto de data 14 de desembre de 2005, núm. de protocol 2688, inscrita en el tom 34649, foli 3, full B 37646, inscripció 27 del Registre Mercantil de Barcelona.
25	Promotora Diorama, S.L. Ctra. de Rubí 78-80. Sant Cugat del Vallès,	NIF B-58-423021. Inscrita en el registre Mercantil de Barcelona al tom 8762, llibre 8000 de la secció segona, foli 80, full 102962. Representada pel Sr. Francisco Javier Perez Medina, amb domicili a la Plaça Belianes n. 12 de Barcelona, i DNI 46.216.579-B
26	Inmobiliaria Romite, S.A. Av. Diagonal, 339. 08037 Barcelona	
27	Klausnaus, S.L. C/ Sant Isidre 52. Gavà	Durada: indefinida. CIF B-60249869. Dades Registrals: Full B-84784, Tom 25218 Foli 214. Representant (persona de contacte): Sr. Leonardo Quitntela Montero. C/ Sant Isidre 52, Gavà. Tel. 619720762 Fax. 936628474.
28	Espais & Lasia Promocions Immobiliàries, S.L. C/ Balmes, 155. 08008 Barcelona	Representada pel Sr. Jose Rafael González Tormo, DNI 22.622.602-D. C/ Balmes 155,08008 Barcelona Espais & Lasia Promocions Immobiliàries, S.L.: entitat mercantil de nacionalitat espanyola, durada indefinida i domicili social a Barcelona, carrer Balmes 155, NIF B-61.690.152. Va Ser constituïda en escriptura autoritzada pel notari Sr. Xavier Roca Ferrer, el dia 8 de juny de 1998 i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 31445, foli 131, full n. B-182.157.
29	Lateris Immopromotora, S.L. Gran Via dels Corts Catalans 441, local. 08015 Barcelona	Lateris Immopromotora, S.L.: entitat mercantil de nacionalitat espanyola, durada indefinida i domicili social a Barcelona, Gran Via dels Corts Catalans 441, locals u i dos en planta baixa i altell, NIF B-58.450.883. Va Ser constituïda en escriptura autoritzada pel notari Sr. Antonio Ventura-Travesset Hernández, el dia 23 de novembre de 1987 i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 23552, foli 160, full B-55037. Representada per: Sr. Jaume Canosa Vall, major d'edat, amb domicili al c/ Rector Triadó 92, de Barcelona, DNI 38.524.644-N

N.	PROPIETARI / DOMICILI	ALTRES CIRCUMSTÀNCIES
30	Martínez Guillen, Salvador Apartat de Correus 169 08860 Castelldefels	(79.2 registral 15244.- ½ cami de 13 m ²)
31	Mas Vilanova, S.A. Ronda General Mitre 12 interior Plaça Belinanes 3. Barcelona	Les circumstàncies de Mas Vilanova s'exposen sota el n. d'ordre de propietari 31 bis.
	Martínez García, Alfonso Av. Generalitat 58, 2n. Viladecans	DNI. 37.346.017-C. Representat per Sr. Ramon Conde Ortega. C/ Muntaner 297. 08021 Barcelona. Tel. 93 4143664
31bis	Mas Vilanova, S.A. Ronda General Mitre 12 interior plaça Belianes 3. Barcelona	Representada pel Sr. Francisco Javier Pérez Medina, de nacionalitat espanyola, major d'edat, amb domicili als presents afectes a Ronda General Mitre 12 interior, plaça Belianes 3, de Barcelona, DNI 46.216.579-B. Mas Vilanova, S.A.: entitat mercantil de nacionalitat espanyola, durada indefinida i domicili social a Barcelona, Ronda General Mitre 12 interior, plaça Belianes 3, NIF A-58.298.035. Va Ser constituïda en escriptura autoritzada pel notari Sr. Antonio Ventura-Traveset Hernández, el dia 18 de desembre de 1986. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 8268, llibre 7522 de la secció 2 ^a , foli 179, full 96872.2. Acord de la Junta General Extraordinària i Universal de data 13 de setembre de 2000, elevat a escriptura pública pel notari Sr. Antonio Ventura-Traveset Hernández en data 15 de setembre de 2000, núm. 5.255 del seu protocol, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 32729, foli 141, full B-10691.
32	Vidal Cucurny, Ana C/ Anglí 39, 3 ^o 2 ^a . Barcelona	DNI 46.205.378-B.
33	ADIF Pl. Països Catalans, s/n. 08014 Barcelona	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Delegació de Patrimoni a Catalunya i Aragó. Persona de contacte: Sr. Juan J. Rodrigo Rodríguez, Jefe de Urbanismo e Inventario. Tel. 934956223 i Fax. 934956336.
34	-----	El propietari que figurava sota aquest ordre intern ha venut la seva finca i, per tant, ja no es considera propietari interessat.
35	Pastor Basanta, Maria Josefa C/ Francesc Carbonell 22, 1r, 2 ^a 08034 Barcelona	DNI 37.019.137-Q Persona de contacte: Fernando Carreras Pastor. Igual adreça. Tel. 607441244
36	-----	El propietari que figurava sota aquest ordre intern ha venut la seva finca i, per tant, ja no es considera propietari interessat.
37	Rey Bardasco, Consuelo C/ Angel Guimerà 121, 4 ^o 1 ^a . Esplugues de Llobregat.	Tel. 933728054. Ha consolidat l'usdefruit
38	-----	El propietari que figurava sota aquest ordre intern ha venut la seva finca i, per tant, ja no es considera propietari interessat.
39	Rosés Eguiguren, José Francisco C/ Marià Cubí 126 2 ^o 2 ^a . Barcelona	DNI 37.226.152-P. Tel. 618772704
40	Salgué, S.L. Carretera C-245, Km. 5. Gavà	Sr. Antonio Guerrero Quesada, Administrador de l'entitat Salgué, S.L., amb domicili a Gavà, Carretera C-245, Km. 5, i CIF B-08454027
41	Sociedad General de Aguas de Barcelona, S.A. Av. Diagonal 211. Barcelona	Representant: Sr. Francesc Xavier Amoros Corbella, DNI 39.847.473-L. Persona de contacte: Sra. M ^a Carmen Barreiro Rodellar: Tel. 933422331 i Fax. 933422699. Aquesta entitat, en anagrama, AGBAR, és una entitat mercantil de nacionalitat espanyola, durada indefinida i domicili social al Passeig de Sant Juan 39, de Barcelona.

N.	PROPIETARI / DOMICILI	ALTRES CIRCUMSTÀNCIES
		NIF A-08.000.234. Va ser constituïda en escriptura autoritzada a París, el dia 20 de gener de 1882. Societat que protocolitzà els seus Estatuts Socials en escriptura autoritzada el dia 26 de juliol de 1882, pel notari de Barcelona, Sr. Lluís Gonzaga Pla; adaptats els seus Estatuts a la vigent Llei de Societats Anònimes de 22 de desembre de 1989, per escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, Sr. Raül Vall Vilardell, el dia 5 de juny de 1991, núm. 2.136 del seu protocol. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el tom 8.880, foli 62, full B-16.4878.
42	G.T.I. (fiduciari)	
43	Cucurny Llunell, Ana Maria C/ Ferran Agullo 18. 08021 Barcelona Av. Joan Carles I s/n. Gavà	Tel. 932002402 / 936384405
44	Viñas Amat, Salvador Av. Constitució 111 baixos, Castelldefels Viñas Amat, Carmen C/ San Salvador 2-4. Barcelona Viñas Amat, Maria C/ Gaziel 33. Barcelona Viñas Amat, Maria Eulàlia Passeig Can Viñas 49. Castelldefels	Respectivament DNI: 46.317.997-E; 37.351.250-D; 37.635.371-B. Segregació prèvia de la finca 100, registral 231 (part està fora àmbit). Han venut un 3,8294% en proindivís a Aprosa Procam S.L., havent pactat cessar el proindivís a la reparcel·lació. Els 19.161,91 m ² de sòl que, orientativament, corresponen a la primera etapa, s'adjudicaran a Aprosa Procam S.L., i la resta s'adjudicarà a família Viñas en la segona etapa.
45	VCP gestions, S.L. Av. Virgen del Carmen s/n. Gavà	NIF 61173068. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al tom 29.261, foli 0034, full 154.617. Representant: Sr. Salvador Xaxo Cerdans, amb el mateix domicili que la societat , i NIF 46.341.893-K. També Apartat de correus 76 de Gavà. Tel. 936627392 / 635598828.

2. ALTRES INTERESSATS

En l'apartat 7 de la Memòria del present Projecte de reparcel·lació es relacionen els titulars d'altres drets sobre les finques inicials, així com la finca de procedència, el títol i la compatibilitat o incompatibilitat del dret, càrrega o limitació. D'aquella relació, resulta que són part interessada de l'expedient les següents persones físiques, jurídiques i institucions, tot tenint present que pot haver coincidència o reiteració d'alguns d'aquests interessats per coincidir també com a titulars dominicals.

La numeració que s'indica és el coincident amb la que figura a l'esmentat apartat 7 de la Memòria del present projecte. La numeració, a fi de distingir-la de la relativa als propietaris, s'inicia a partir del 101.

N.	INTERESSAT / DOMICILI
101	Catalana de Gas i Electricitat, S.A. Av. Portal de l'Àngel, 22. 08002 Barcelona
102	L'interessat que figurava sota aquest ordre intern ha perdut la seva condició d'interessat.
103	Hermanos Sabadell, Sociedad Civil Particular C/ Pont dels Canyars s/n Gavà.
104	Barri Gil, Salvador (Propietari n.5) C/ Cal Rascló 3 baixos. 08850 Gavà. Tel. 610405174. DNI 37.235.389-E
105	De Puig Girona, Jorge Av. Diagonal, 517. 08029 Barcelona. Tel. 934301150

N.	INTERESSAT / DOMICILI
106	Aurora Altarriba Portell, S.C.P. C/ Dr. Barraquer 12, àtic 3a. 08860 Castelldefels. DNI. 38.352.895-G
107	Sabadell Bonvehí, José Actuant com apoderada: Munné Rafanell, Montserrat, amb DNI. 77.061.208-F C/ Sant Lluís 42, baixos. Gavà. DNI. 77.061.208-F
108	La Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona Av. Diagonal 621 – 629. Barcelona
109	Caixa d'Estalvis del Penedès Centre 3. 08850 Gavà
110	Molina Mansilla, Fernando, Maria Jose, Carmen C/ Ermita de Bellvitge 24, 10, 2ª. L'Hospitalet del Llobregat
111	Molina Alarcon, Fernando / Mansilla Malo, Paula C/Ermita de Bellvitge 24, 10, 2ª. L'Hospitalet del Llobregat
112	Farell Escarp, Claudio Parcel·la 61 del Pla Parcial (Subsidiàriament Klausnaus, S.L. propietari de la finca). DNI 37.343.037 F
113	Banco de Sabadell, S.A. Plaça Sant Roc 20. Sabadell
114	Barcelo Sans, Salvador C/ Sant Josep Oriol 8. Gavà
115	Herrera Martin, F. Parcel·la 73.1 de la mateixa urbanització Pla de Ponent de Gavà
116	Pares Malet, Jaume c/ Dr. Trueta 11 entl. Castelldefels. DNI 36.741.258-T Zaragoza Tarragó, Francisco C/ Emancipación 17. Barcelona. DNI 37.488.616-L Zaragoza Tarragó, Mercedes Rda. General Mitre 86 baixos 1ª. Barcelona. DNI 37.621.084-F
117	Barcelo Nonell, Buenaventura / Pi Closes, Maria C/ Major de Sarrià 226 baixos. Barcelona. Respectivament DNI. 36.648.079 i 36.648.080-H
118	Domenech Lucia, Josep C/ Montflorit 72. Gavà. Tel. 936626467. DNI 38.365.524-Y
119	Baño del Rio, Salvador / Tresens Rico, Mª Carmen C/ Vallpar 6. Barcelona. Respectivament, DNI 38.470.173-M i 38.058.661-D
120	Ginel Ros, Jose Antonio / Cuartielles Ferrero, Cecilia / Ginel Ros, Pedro / Lopez Carrion, Antonia / Guerrero Portoles, Antonio / Lopez Ginel, Francisca C/ Isaac Peral 7, 1º 1ª. Castelldefels
121	Arpa Plou, Ramon / Ginel Ros, Ana Domicili a efectes notificacions: C/ Isaac Peral 13. Castelldefels
122	Mejías Farras, Cristina C/ Morada Verge del Carme 1. Gavà Mestres Aleu, Jaume Domicili a efectes de notificacions: Apartat de correus 62 Castelldefels. DNI 46.030.965-F
123	Trallero Monclús, José / Rossell Cuberes, Dominga C/ Bisbe Laguarda 16, 1r. 1a. 08001 Barcelona
124	Camprubi i Badia, Jordi, David, Montserrat Plaça de les Panes 5. Gavà. Tel. 936381355
125	Mercader Gimeno, Mª Carmen Plaça Les Panes, 5. Gavà
126	Rodenas Lopez, Pedro Angel / Rodenas Carrillo, Mª Carmen/ Carrillo Pujante, Encarnación C/ Bonavista 6, Baixos. Sant Boi de Llobregat.
127	Societat Cooperativa Vegetariana Pla de Carat, S.C.C.L. C/ Masia San Gregori s/n. Maçanet de la Selva. Representada pel Sr. Ramon Consul Berzunces

N.	INTERESSAT / DOMICILI
128	Cerdans Rufas, M^a Carmen Av. Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà. Tel. 6620682 / 659085043
129	Sabate Morali, Javier C/ Giverola 4. Tossa de Mar
130	Caixa d'Estalvis de Manresa Passeig Pere III, 24. Manresa NIF G-08-169831. Representada pel Sr. Alejandro Saballs Bruell, DNI 43.681.148-P; i Sr. Ramon Fenoy Palomas, DNI 39.320.335-H
131	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia Av. Fernandez Ladreda 8; Segovia Representada pel Sr. Alejandro Saballs Bruell, DNI 43.681.148-P; i Sr. Ramon Fenoy Palomas, DNI 39.320.335-H
132	Locales e Inmuebles Plaza, S.L. C/ Loreto 9. Barcelona. CIF B-59.710.129
133	Banco Santander Central Hispano, S.A. Av. San Luís, 25-27. 28033 Madrid.
134	Rodriguez Fontes, Isabel C/ Sant Antoni Maria Claret 229, 5è, 1 ^a . Barcelona. DNI 37.839.937-S
135	Camprubi Vendrell, Margarita, Joaquin, Jose Respectivament: C/ La Collada 30. Begues. DNI 77.088.119-P Rambla Casas 70. Gavà. DNI 35.020.767-R C/ Sant Lluís 114. Gavà. DNI 39.639.279-K
136	Vendrell Purcet, M^a Rosa C/ Sant Joan 53. Gavà
137	Moline Baños, Francesc / Terre Español, Maria / Miret Torrent, Andreu / Gort Almacelles, M^a Pilar Respectivament, DNI 40.751.025-Q i 40.778.917-D-46.303.346-E i 37.248.622-F. Els dos primers: Passatge Fatjó 3, baixos. Cornellà del Llobregat. Els dos segons: C/ Còrsega 93, escala B, 3er, 4 ^a . Barcelona
138	Roses Eguiguren, Jose Francisco (Propietari n. 39) C/ Marià Cubí 126, 2n., 2 ^a . Barcelona. DNI 37.226.152-P
139	Martinez Guillen, Salvador Apartat de Correus 169.08860 Castelldefels. També: Pla de Caralt s/n de Gavà. DNI 37.133.101-S
140	Escayola Copons, Pedro c/ Pedro i Pons 11. Barcelona. DNI 37.660.967-P
141	Seoane Alvarez, Jose C/ Bruc 90-92. Barcelona. DNI 34.706.350-V
142	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid Plaza de Celenque, 2. 28013 Madrid
143	Sociedad Cooperativa Naturista Vegetariana de Barcelona, S.C.C.L. C/ Casp 78, principal. Barcelona. NIF. F-58.445.024
144	Cerdans Rufas, Pedro C/ Afores s/n. 08850 Gavà. Tel. 936621062.
145	Balaguer y de Bruguera, Melchor
146	Hernandez Porcel, Francisca Carretera de Castelldefels Km-4 (Morada Virgen del Carmen). Gavà
147	Alonso Bravo, Juan Pedro / Trallero Rossell, Rosa M. C/ Bisbe Laguarda 16, 3r. 4a. 08001 Barcelona
148	Cerdans Ruiz, Mònica C/ Morada Virgen del Carmen 1, porta 2. Gavà

N. INTERESSAT / DOMICILI	
149	Cerdans Mases, Alberto C/ Morada Virgen del Carmen (torre). Gavà
150	Milá Eche, Rubén C/ Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà
151	Camacho Riquez, Sergio C/ Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà
152	Hernández Collado, Francisco Ctra. Santa Creu de Calafell Km. 3,7. Gavà
153	Bernal González, Antonio Jose Pla de Carat, 1 PB. Gavà
154	Orlandini, Milena / Bedoya Arias, Angela M^a / Restrepo in Orlandini, Gloria Pla de Carat, 1 PB. Gavà
155	González Costa, Jose Av. Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà.
156	Cerdans Ruiz, Marta C/ Morada Virgen del Carmen 1. Gavà
157	Lahcen Ettarghi i altres C/ Morada Virgen del Carmen 1. Gavà
158	Vergel Blanes, Francisco Javier C/ Morada Verge del Carme 1 PBJ E. Gavà
159	Mollon, Maria Natalia / Villar Martínez, Roman C/ Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà
160	Xaxo Cerdans, Salvador / Rivera Mora, M^a Teresa C/ Morada Virgen del Carmen s/n. Gavà
161	Jutjats On s'estan tramitant embargaments