



MARÍA DEL CAMINO QUIROGA MARTÍNEZ  
Notario  
AVENIDA DIAGONAL 490, PRINCIPAL 2ª  
Tel. 93 496 08 60 Fax. 93 488 21 69  
08006 BARCELONA

**NÚMERO DEU MIL SETANTA-QUATRE . -----**  
**ESCRITURA DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA i**  
**APODERAMENT ESPECIAL. -----**

*REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ  
URBANÍSTICA DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL  
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES  
A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR, I D'APODERAMENT  
ESPECIAL A FAVOR DE LA SOCIETAT MERCANTIL "TERRAMAR  
1923, S.L." PER A LA GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA DE  
L'ÀMBIT. -----*

A BARCELONA, la meva residència, a vint-i-dos de  
desembre de dos mil vint-i-dos. -----

Davant meu, **MARÍA DEL CAMINO QUIROGA MARTÍNEZ**,  
Notari d'aquesta capital i de l'Il·lustre Col·legi de  
Catalunya, -----

===== **COMPAREIXEN** =====

La senyora [REDACTED] major d'edat, casa-  
da en règim legal català de separació de béns, disse-  
nyadora, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptu-  
ra, a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ES COPIA SIMPLE - SIN RESPONSABILIDAD  
POR LA TRANSCRIPCIÓN



[REDACTED] i amb DNI/NIF número [REDACTED].---

El senyor [REDACTED], major d'edat, solter, arquitecte, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura, a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], i amb DNI/NIF número [REDACTED].--

El senyor [REDACTED], [REDACTED], major d'edat, separat, enginyer tècnic industrial, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura,

a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] i amb DNI/NIF número [REDACTED].-----

El senyor [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], major d'edat, divorciat, sense professió determinada, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura, a [REDACTED]

[REDACTED], i amb DNI/NIF número [REDACTED].-----

I el senyor [REDACTED], [REDACTED], major d'edat, de nacionalitat francesa, empresari, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura, a Barcelona, Passeig de Gràcia, número 99, titular de la Carta d'Identitat de la seva nacionalitat número [REDACTED], vigent, i amb NIE espanyol número [REDACTED].-----

Els identifico pels reflectits documents d'identitat, els originals dels quals han exhibit, havent-me manifestat les expressades circumstàncies perso-



nals que jo, el Notari, recullo en aquest instrument públic segons resulta de les mateixes, a l'empara del Reglament Notarial.-----

**INTERVENEN:** -----

1r.- El senyor [REDACTED], ho fa en nom i representació, com **administrador únic**, de la companyia mercantil **TERRAMAR 1923, S.L.**" (societat unipersonal), de nacionalitat espanyola, domiciliada a 08021 Barcelona, carrer Modolell, número 9, planta baixa.-----

Constitueix el seu objecte social, segons manifesta: l'organització d'esdeveniments esportius en general i, molt especialment, l'organització de concursos, campionats i qualssevol esdeveniments i activitats de caràcter eqüestre i/o hípic. La societat tindrà també com objecte la prestació de serveis auxiliars relacionats amb el desenvolupament de les activitats esmentades en el paràgraf anterior, com ara restauració, hostaleria, realització de cursos i seminaris i compra i venda de productes destinats a la



pràctica de l'esport eqüestre.-----

El codi CNAE de la seva activitat principal es el número 9319.-----

Fou constituïda, per temps indefinit, sota la denominació de "EQUESTRIAN GRAND PRIX SPAIN, S.L." mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, el senyor Antonio Rosselló Mestre, en data 17 de març de 2016 amb el número 850 de protocol.-----

Figura **inscrita** en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 45307, foli 37, full número B-483604; té assignat el **NIF número B66743220**.-----

Jo, el Notari, he consultat, mitjançant l'aplicatiu SIGNO, si el NIF anteriorment relacionat estava revocat, havent obtingut un resultat negatiu.-

**LLEI 10/2010 SOBRE BLANQUEIG DE CAPITALS**.-----

Als efectes del compliment de l'obligació en la identificació del titular real, que imposa la Llei 10/2010, de 28 d'abril, jo, el Notari he consultat la base de dades de titularitat real del Consell General del Notariat, de la que resulta l'existència de titular real per propietat en els termes de la Llei 10/2010, de 28 d'abril, del contingut de la qual informo als compareixents i al que aquests es remeten, per no existir modificacions entre allò publicat en





la mateixa, segons manifesta.-----

Les seves facultats de representació per a aquest acte esdevenen del seu càrrec d'Administrador únic de la societat, pel que fou nomenat i va acceptar, per temps indefinit, en en la pròpia escriptura constitucional abans esmentada (causant de la **inscripció 1<sup>a</sup>** en el full obert a la societat en el Registre Mercantil).-----

Manifesta el compareixent que continua en l'exercici del seu càrrec i que subsisteixen i no han variat les dades identificatives capacitat, objecte social i circumstàncies de la seva representada.-----

Jo, el Notari, faig constar que he tingut a la vista la còpia autoritzada de les escriptures ressenyades i, per raó del seu càrrec, el jutjo amb facultats suficients per l'atorgament d'aquesta escriptura de reparcel·lació voluntària i apoderament.-----

2n.- **El senyor** [REDACTED] ho fa:-----

2.1.- En el seu propi nom i dret.-----

Jo, el Notari, faig constar expressament que he



complert amb l'obligació d'identificació del titular real que imposa la Llei 10/2010 de 28 d'abril. A aquests efectes, el compareixent manifesta que és titular real de totes les declaracions, actes, contractes i negocis jurídics que conté aquest instrument públic.-----

2.2.- En nom i representació, com **apoderat**:-----

2.2.1.- De la senyora La senyora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] major d'edat, casada en règim legal català de separació de béns, industrial, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura, a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i amb DNI/NIF número [REDACTED].-----

2.2.2.- De la senyora La senyora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] major d'edat, divorciada, industrial, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura, a [REDACTED] [REDACTED] i amb DNI/NIF número [REDACTED].-----

2.2.3.- I del senyor [REDACTED] major d'edat, casat en règim legal català de separació de béns, industrial, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura, a M [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i amb DNI/NIF número [REDACTED].-----

Jo, el Notari, faig constar expressament que he



complet amb l'obligació d'identificació dels titulars reals que imposa la Llei 10/2010, de 28 d'abril. A aquests efectes el compareixent manifesta que els seus representats son titulars reals de totes les declaracions, actes, contractes i negocis jurídics que conté aquesta escriptura.-----

Les seves facultats de representació per a aquest acte esdevenen de **poder especial** conferit al seu favor en escriptura autoritzada pel Notari de Mollet del Vallès, el senyor Ramon Costa i Fabra, en data 11 de març de 2021, sota el número 472 de Protocol.----

En relació amb aquesta escriptura d'apoderament, jo, el Notari, faig constar que m'ha estat exhibida la còpia autoritzada de la mateixa, i sense perjudici de l'anterior, l'apoderat manifesta, sota la seva responsabilitat, que l'apoderament no ha estat revocat, suspès o limitat, ni ha variat la capacitat de l'entitat poderdant.-----

I jo, el Notari, considero que les facultats representatives acreditades són suficients per atorgar



la present escriptura de reparcel·lació voluntària i apoderament.-----

3r.- El senyor [REDACTED], ho fa, **a més de per si:**-----

3.1.- En nom i representació, com **apoderat**, del senyor [REDACTED] major d'edat, solter, empresari, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura, a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i amb DNI/NIF número [REDACTED] [REDACTED]-----

Jo, el Notari, faig constar expressament que he complert amb l'obligació d'identificació del titular real que imposa la Llei 10/2010 de 28 d'abril. A aquests efectes, el compareixent manifesta que el seu representat és titular real de totes les declaracions, actes, contractes i negocis jurídics que conté aquest instrument públic.-----

Les seves facultats de representació per a aquest acte esdevenen de **poder especial** que li té conferit en escriptura autoritzada per la Notari de Barcelona, la senyora Maria del Camino Quiroga Martínez, en data 22 de desembre de 2022, sota el número 1046 de Protocol.-----

En relació amb aquesta escriptura d'apoderament,



jo, el Notari, faig constar que m'ha estat exhibida la còpia autoritzada de la mateixa, i sense perjudici de l'anterior, l'apoderat manifesta, sota la seva responsabilitat, que l'apoderament no ha estat revocat, suspès o limitat, ni ha variat la capacitat del poderdant.-----

I jo, el Notari, considero que les facultats representatives acreditades són suficients per atorgar la present escriptura de reparcel·lació voluntària i apoderament.-----

3.2.- En nom i representació, com a **mandatari verbal**:-----

3.2.1.- De la companyia Mercantil "**PAT 1923, S.L.**", de nacionalitat espanyola, domiciliada a 26540 Alfaro, carrer Portal del Cristo, número 18, 2n, **inscrita** en el Registre Mercantil de La Rioja, al volum 801, foli 65, full número LO-16730; té assignat el **NIF número B26533695**.-----

3.2.2.- Del senyor [REDACTED], major d'edat, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura,



a [REDACTED], i  
amb DNI/NIF número [REDACTED].-----

Al·lega el compareixent **mandat verbal** dels seus  
representats.-----

Jo, el Notari, adverteixo que, per a la plena  
eficàcia dels actes continguts en aquest instrument  
públic serà necessària la ratificació d'aquell de la  
qual la representació no s'acredita, o l'acreditació  
"a posteriori" de que el representat té, en aquest  
moment, facultats suficients atorgades pel mateix per  
a la realització dels actes que aquí es formalitzen.-

No obstant, tots els compareixents insisteixen en  
l'atorgament d'aquesta escriptura, comproment-se el  
mandatari a acreditar la seva representació o a obte-  
nir la ratificació dels seus representats.-----

4rt.- **La resta de compareixents**, en el seu propi  
nom i dret.-----

Jo, el Notari, faig constar expressament que he  
complert amb l'obligació d'identificació dels titu-  
lars reals que imposa la Llei 10/2010, de 28 d'abril.  
A aquests efectes els compareixents manifesten que  
son titulars reals de totes les declaracions, actes,  
contractes i negocis jurídics que conté aquesta es-  
criptura.-----



5è.- El senyor [REDACTED], titular del DNI/NIF número [REDACTED], que va traspasar el 17 d'octubre de 2022 (segons resulta del certificat de defunció del mateix, que exhibeixen i que **incorporo a aquesta matriu**), l'herència del qual encara es troba en tràmit d'acceptació i partició. -----

Una vegada procedit a dita manifestació i partició hereditària, aquell en qui recaigui la condició de propietari o copropietari de les finques propietat del difunt que s'integren en aquesta escriptura, procedirà a adherir-se a la mateixa, ratificant el seu contingut i els actes que en ella s'inclouen. Faig expressa advertència jo, el Notari, de la necessitat de tal ratificació, insistint, no obstant, tots els compareixents en l'atorgament d'aquesta escriptura. -

Tenen, al meu judici i segons intervenen, la capacitat necessària per a atorgar aquesta escriptura de **REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA i APODERAMENT ESPECIAL**, i a l'efecte, -----

===== **EXPOSEN** =====



I.- Que la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020, va acordar **aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, de Sant Pere de Ribes**, ordenant la seva publicació i la de les seves normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), la qual tingué lloc en data 3 de juliol de 2020 (DOGC núm. 8168), a efectes de la seva executivitat.-----

El principal objectiu d'aquest instrument de planejament general, segons es descriu en la seva Memòria d'ordenació, és desenvolupar les condicions necessàries per a poder implantar un centre d'esdeveniments relacionats amb el món eqüestre i del motor a l'antic "Autòdrom de Terramar", així com del programa hoteler i terciari complementari vinculat a aquesta activitat principal; convertint així aquest espai històric, ara gairebé en desús, en un nou pol d'activitats econòmiques pel municipi i la Comarca.--

En aquest sentit, l'actuació urbanística busca posar en valor els elements que hi conflueixen: elements històrics i culturals (antic circuit i elements arquitectònics catalogats a l'interior del recinte),





valors paisatgístics i ambientals (sòl no urbanitzable de protecció especial al nord i Riera de Ribes al sud -Natura 2000), un entorn residencial desarticulat al límit entre termes municipals, i la implantació d'una activitat econòmica-turística singular, de forma compatible amb de cada un dels sòls i context en que s'implanta.-----

La Modificació del planejament general esmentada incorpora, al seu torn, les determinacions pròpies del planejament derivat del sector PPU 17.2 (Pla Parcial d'ordenació urbanística), amb ordenació detallada, i delimita un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) als efectes de la seva gestió urbanística, d'una superfície de 534.762,74 m<sup>2</sup>.-----

Pel que fa el sistema d'actuació urbanística, la Modificació del planejament general referida defineix el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 124 a 134 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre



d'altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer ("TRLUC"). La definició del sistema d'actuació ve recollida a l'article 37 de les normes urbanístiques del planejament esmentat.-----

Al seu torn, de forma simultània a la formulació del Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa, la Modificació del planejament general preveu que es formulï, es tramiti i aprovi el corresponent Projecte d'Urbanització (article 38 i següents de les normes urbanístiques); això a fi i efecte de donar compliment a allò que disposa l'article 125.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme ("RLUC").-----

**II.-** Que la citada Modificació puntual del planejament ha de ser objecte d'execució urbanística mitjançant l'aprovació del corresponent Projecte de Reparcel·lació que s'aprovarà en virtut de la present escriptura pública per part de totes les persones titulars de finques que participen en l'equidistribució, tramitant-se en la modalitat de compensació bàsica, com estableix el propi planejament, i amb caràcter voluntari per les persones propietàries de finques incloses dins el Polígon d'Actuació Urbanística. Val a dir que l'Ajuntament de



Sant Pere de Ribes, titular de sòls dins el polígon d'actuació urbanística que no participen en l'equidistribució, esdevé l'Administració actuant; i que l'Agència Catalana de l'Aigua, que també és titular de sòls dins l'àmbit de gestió, tampoc participa en l'equidistribució i ha emès el corresponent informe tècnic favorable envers el desenvolupament i l'execució urbanística del sector. -----

**III.-** Que, com és sabut, el sistema d'actuació per reparcel·lació comporta que les persones propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen al seu càrrec la urbanització, en els termes i condicions del planejament aplicable (article 130.1 del TRLUC). -----

**IV.-** Que, a la vista de les determinacions del planejament urbanístic aplicable, la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.", d'una banda, com a promotora del desenvolupament urbanístic previst a la Modificació del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes en l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, i



l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, d'una altra, van formalitzar un Conveni urbanístic sota el títol "Conveni urbanístic relatiu a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, al municipi de Sant Pere de Ribes". Prèvia la corresponent tramitació administrativa, el Conveni es va aprovar pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 31 de març de 2020.-----

Aquest Conveni urbanístic, segons es disposa en la seva Clàusula Primera, té un triple objectiu:-----

(a) En primer terme, garantir l'impuls necessari per a la constitució d'una Entitat Urbanística de Conservació de l'obra d'urbanització de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, a partir de la recepció de les obres d'urbanització corresponents, les quals s'executaran de conformitat amb les determinacions de l'esmentada figura del planejament general així com del corresponent Projecte d'Urbanització. El Conveni determina el període de conservació, tant de les obres d'urbanització internes com externes a l'àmbit (incloses les actuacions compensatòries addicionals, de millora i mediambientals), a la llum del planejament urbanístic esmentat.-----

(b) En segon terme, definir, concretar i garantir que per part del promotor (la societat mercantil



"TERRAMAR 1923, S.L.") s'efectuïn diverses actuacions compensatòries addicionals a les ja previstes per la Modificació del planejament general, tant dins l'àmbit de planejament com en el seu entorn immediat, de millora i mediambientals, coherents tant amb les descrites en el Pla especial urbanístic de protecció i restauració de la Riera de Ribes, aprovat aleshores inicialment, com amb l'ampliació d'aquelles mesures mediambientals indicades per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAAA) de Barcelona, envers la dita Modificació del planejament.-----

(c) I en tercer terme, establir els compromisos i determinar les garanties addicionals que el promotor ofereix a l'Administració actuant (Ajuntament de Sant Pere de Ribes), en ordre a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic en tràmit.-----

A partir d'aquests objectius, el Conveni articula els compromisos que cada part assumeix al respecte. D'entre aquests compromisos, i pel què aquí interessa, cal remarcar que en l'estipulació 3.4 del Conve-



ni, la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." assumeix el compromís "d'executar les obres d'urbanització íntegrament al seu càrrec, incloses les càrregues externes així com el recorregut circular, de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic, per tal de lliurar-les a l'Ajuntament un cop executades. En aquest sentit, "TERRAMAR 1923, S.L." es compromet a mantenir indemnes a totes les persones propietàries dins la comunitat reparcel·latòria, de qualsevol despesa d'urbanització, tant present com futura.-----

Adicionalment, aquesta mateixa societat també es compromet a garantir la correcte execució i el manteniment de l'obra urbanitzadora (inclosa l'obra d'urbanització externa així com el recorregut circular), fins que no es recepcioni per part de l'Ajuntament. Així com a conservar i mantenir aquesta obra d'urbanització durant un termini de cinc anys, més cinc anys addicionals des de la seva recepció definitiva.-----

Així mateix, s'articula la disposició de les garanties d'urbanització corresponents, a l'empara d'allò que disposa l'article 107.3 del TRLUC.-----

**V.-** Que les persones aquí compareixents (tret del



senyor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en representació de la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.", la qual actua com a promotora del desenvolupament urbanístic i assumeix les obligacions que consten reflectides en el Conveni al qual s'ha fet esment) són propietàries, pels justos i legítims títols que seguidament s'indicaran, de finques incloses dins del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) delimitat en virtut de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, de Sant Pere de Ribes, el qual, com s'ha esmentat, conté també les determinacions pròpies del Pla Parcial d'ordenació urbanística corresponent.-----

**VI.-** Que, per tot l'anterior, les persones aquí compareixents han redactat el document tècnic intitulat "**Projecte de Reparcel·lació Voluntària del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar**", en els termes de l'article 164 del RLUC; el

qual es **protocol·litza, juntament amb els seus annexes**, amb aquesta escriptura, en compliment d'allò establert a l'article 164.1 del RLUC.-----

El Projecte, d'acord amb les disposicions normatives aplicables, conté la Memòria (amb el contingut de l'article 144 del RLUC), la Documentació gràfica (amb el contingut de l'article 150 del RLUC), els Quadres corresponents (finques aportades, drets inicials, valors, finques resultants, CLP, càrregues externes i justificació del 10% de l'aprofitament urbanístic de cessió); i els Annexes següents: ANNEX I: Relació de persones interessades en l'expedient de reparcel·lació. ANNEX II: "Càlcul dels valors de repercussió". ANNEX III: Document de "Valoració de drets" i plànols identificadors dels drets i càrregues externes. ANNEX IV: Descripció i plànols de parcel·les segregades, qualificades de sistema urbanístic, que són cedides a l'Ajuntament per títol de reparcel·lació, per estar vinculades al polígon d'actuació urbanística. ANNEX V: Plànols d'identificació de drets amb vinculació amb el Projecte d'Urbanització. ANNEX VI: Notes simples informatives del domini i càrregues de les finques aportades. ANNEX VII: Contractes subscrits per part de





"TERRAMAR 1923, S.L." amb les persones propietàries i titulars de drets. ANNEX VIII: Conveni urbanístic formalitzat entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, aprovat pel Ple en sessió de data 31 de març de 2020. ANNEX IX: Document descriptiu de les actuacions de desafectació i permuta de camins, pel compliment de les determinacions del planejament urbanístic aplicable.-----

**VII.-** Que el Projecte de referència, adjunt amb aquesta escriptura, defineix les operacions de segregació de terrenys ubicats fora del Polígon d'Actuació Urbanística, qualificats de sistema, per tal de d'articular la cessió de les finques segregades a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes; establint, al seu torn, la indemnització que pertoca i satisfer per part del promotor del desenvolupament a favor de la persona o persones titulars del bé afectat. La qual cosa porta a terme a l'empara de l'article 35.3 i 133.4 del RPUC.-----



Més enllà de l'anterior, el Projecte també identifica, si bé a títol informatiu, quines són les actuacions de caràcter patrimonial que l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes haurà d'executar en relació amb terrenys ubicats fora de l'àmbit d'actuació i que vagin més enllà de la seva obtenció pública.-----

**VIII.-** Que, així mateix, el Projecte de Reparcel·lació, en el Capítol X.5 de la seva Memòria, recull el compromís de la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." d'assumir qualsevol càrrega d'urbanització addicional a les contemplades i concretades econòmicament en el Projecte, que pugui imposar-se sobrevingudament sobre l'àmbit de gestió per causa de requeriments d'Administracions públiques amb competències sectorials afectades.-----

**IX.-** Que, més enllà de l'anterior, d'acord amb l'esmentat article 164 del RLUC, "l'escriptura públicande reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació". De con-



formitat amb l'anterior, les parts han acordat, de comú acord, atorgar l'apoderament al qual es fa referència en el precitat precepte, que es regirà per allò establert als atorgaments de la present escriptura.-----

**VIII.-** Que, en atenció a tot allò exposat, les part han convingut en formalitzar la present ESCRIPTURA DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR, I D'APODERAMENT ESPECIAL A FAVOR DE LA SOCIETAT MERCANTIL "TERRAMAR 1923, S.L." PER A LA GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT; i a aquests efectes,

===== **ATORGUEN** =====

**PRIMER.- ELEVACIÓ A PÚBLIC DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.**-----

Que ELEVEN A PÚBLIC el PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ



URBANA DE SANT PERE DE RIBES A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR, el qual consta adjunt amb la present escriptura, inclosos tots els seus Annexes.-----

**SEGON.- FINQUES APORTADES.**-----

Que de conformitat amb el Projecte de Reparcel·lació adjunt, les persones compareixents aporten al Projecte esmentat les següents FINQUES APORTADES:-

**FINCA APORTADA "A":**-----

**Persona propietària:** "PAT 1923, S.L."-----

**Dades registrals:** Finca registral núm. 749 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 2102, Llibre 569, foli 41, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:** "RUSTICA: Una hacienda en Sant Pere de Ribes y partida Mas Clot y Clot d'en Sidós, donde está enclavado el autódromo de Sant Pere de Ribes, con pista, tribuna, edificaciones y diversas plantaciones, en la que se halla comprendida todo el camino que comunica con la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, hasta la expresada carretera por cuyo camino tiene salida la finca a la carretera dicha. Mide una superficie de veintinueve hectáreas, sesenta y siete áreas, cincuenta y cinco centiáreas y noventa decímetros cuadrados, equivalentes a doscientos noventa y seis mil seiscientos cin-



cuenta y cinco metros noventa decímetros cuadrados. LINDA, Norte, finca de [REDACTED] en parte con otra llamada Can Baró propia de los herederos de [REDACTED] y en parte con finca de esta procedencia; por el Sur, en parte con la finca de [REDACTED] [REDACTED] segregada de la total finca, en parte con la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, en parte con propiedad de los consortes [REDACTED] y [REDACTED]; y en parte con la riera llamada de Sant Pere de Ribes; al Este, en parte con la indicada finca de [REDACTED] [REDACTED] en parte con la cañada que divide los términos de Sant Pere de Ribes y de Sitges y en parte con la finca de [REDACTED] [REDACTED] objeto de la segregación citada; y por el Oeste, en parte con la Riera de Sant Pere de Ribes y en parte con la citada finca de los consortes [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] y en parte con finca de esta procedencia. Esta finca junto con la finca 1013 de Sant Pere de Ribes tienen las siguientes Referencias Catastra-

les: 001407500CF96F0001DY, 001407700CF96F0001IY,  
001407400CF96F0001RY y 001407600CF96F0001XY".-----

**Parcel·la cadastral:** Aquesta finca, juntament amb la finca registral núm. 1013 de Sant Pere de Ribes (tal i com s'indica en la pròpia descripció registral), es corresponen amb les següents referències cadastrals següents: 001407500CF96F0001DY, 001407700CF96F0001IY, 001407400CF96F0001RY i 001407600CF96F0001XY.-----

**Superfície registral:** 296.755,90 m2.-----

**Rectificació de la cabuda:** A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi defi-



nida a la superfície total de tres-cents ONZE MIL CENT SETANTA-CINC METRES QUADRATS AMB VINT-I-SET DECÍMETRES QUADRATS (311.175,27 m2).-----

**Operació prèvia de segregació:** D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida.-----

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



te de Reparcel·lació:-----

**Finca segregada:** URBANA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar, de forma irregular, d'una superfície total de tres-cents set mil cinc-cents noranta-un metres quadrats amb quaranta decímetres quadrats (307.591,40 m<sup>2</sup>). A la finca s'hi erigeix l'Autòdrom de Sant Pere de Ribes, amb la pista, tribuna, edificacions i instal·lacions corresponents. Es correspon amb la finca aportada "A" al Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: pel seu costat Nord, part amb la finca registral núm. 1.012 de Sant Pere de Ribes; part amb la finca registral 12.201 de Sant Pere de Ribes; i part amb la finca registral 1.013 de Sant Pere de Ribes, d'aquesta procedència. Pel seu costat Sud, amb la Riera de Sant Pere de Ribes. Pel seu costat Est, part amb la finca registral 1.012 de Sant Pere de Ribes; part amb els camins 01 i 02 identificats amb aquesta denominació com a finques aportades al Projecte de Reparcel·lació abans referit; i part, amb finques de la UA-10 "Minivilles". I





pel seu costat Oest, part amb la Riera de Sant Pere de Ribes; i part, amb la finca registral 1.013 de Sant Pere de Ribes. -----

**Finca restant de la segregació: RÚSTICA.-** Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, situada al Sud de l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar, però fora d'aquest, de forma irregular allargassada, d'una superfície total de tres mil cinc-cents vuitanta-tres metres quadrats amb vuitanta-set decímetres quadrats (3.583,87 m<sup>2</sup>), que és la restant d'una prèvia segregació de la finca registral 749 de Sant Pere de Ribes, per causa del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: al Nord i a l'Est, amb l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. I al Sud i a l'Oest, amb la Riera de Sant Pere de Ribes.-

**Superfície real aportada al polígon: 307.591,40**  
m<sup>2</sup>. -----



**Participació respecte l'àmbit:** La finca participa en un percentatge de 52,284% en el còmput dels drets inicials de la reparcel·lació. Li corresponen 17.633,47 Unitats d'Aprofitament (UA).-----

**Títol:** Finca adquirida per títol d'aportació mitjançant escriptura pública atorgada a Alfaro (La Rioja), en data 4 de desembre de 2015, davant del Notari Sr. Gonzalo Mata Altolaquirre; causant la inscripció 29 al foli registral de la finca, en data 23 de juny de 2016.-----

**Càrregues:** Hi consten inscrites les càrregues i afeccions següents:-----

*"Por Procedencia de la Finca N°: 3/744 Asiento: 2 Tomo: 518 Libro: 75 Folio: 226 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.-----*

*Por Procedencia de la Finca N°: 3/746 Asiento: 2 Tomo: 95 Libro: 11 Folio: 228 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 DE RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.-----*



*Por Procedencia de la Finca N°: 3/748 Asiento: 2  
Tomo: 95 Libro: 11 Folio: 230 Fecha: 22/08/1941:  
SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya  
construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922  
DE RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del  
indicado asiento y fecha.-----*

*SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya  
construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: FINCA  
N° 922 DE RIBES.- FORMALIZADA, mediante instancia de  
fecha - CONSTITUIDA en la inscripción 1ª, con la fe-  
cha 22 de Agosto de 1941.-----*

*Expedida la certificación de dominio y cargas, a  
los efectos previstos en el artículo 131 del Decreto  
305/2006 de 18 de Julio, y artículo 5 del Real Decre-  
to 1093/1997, de 4 de julio, en méritos del Expedien-  
te de Reparcelación de la Unitat d'Actuació 26 deno-  
minada "ROCAMAR"; de Sant Pere de Ribes. Sitges, a 5  
de noviembre de 2013.-----*

*Afecta a la revisión del impuesto que indica la  
nota al margen de la inscripción/ anotación A.-----*



*Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación B.-----*

*CONVERSION EN INSCRIPCIÓN DE LA ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN LETRA B): La citada escritura de aportación a favor de la compañía Pat 1923, S.L. causó la anotación de suspensión por defectos subsanable letra B) de fecha 17 de junio de 2016, por un plazo de sesenta días desde dicha fecha. Y una vez subsanado el defecto se convirtió en definitiva por la inscripción 29ª de fecha 23 de junio de 2016. - FORMALIZADA en escritura otorgada en ALFARO (LA RIOJA) de fecha 4 de Diciembre de 2015 autorizada por el Notario DON GONZALO MATA ALTOLAGUIRRE de ALFARO (LA RIOJA). - CONSTITUIDA en la inscripción 29ª, con la fecha 23 de Junio de 2016".-----*

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) la cancel·lació de les afeccions fiscals, atesa la seva manca de vigència; i (b) el trasllat, per subrogació real, de la servitud de via per mitjà d'una carretera ja construïda, de tres metres d'ample, tal i com consta descrita, a la finca de Resultant "13-Entitat 1" en virtut d'allò que disposa l'article 11.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de



juliol. Cal tenir present que el predi dominant (finca registral 922 de Sant Pere de Ribes) es correspon amb la finca de titularitat del [REDACTED] Soler, corresponent al "Maset de Can Baró", ubicada al camí de Can Baró, s/n, la qual mantindrà el seu accés a través de la vialitat ja construïda, a la que fa referència la descripció registral i que el Projecte de Reparcel·lació manté.-----

**FINCA APORTADA "B":** -----

**Persona propietària:** PAT 1923, S.L.-----

**Dades registrals:** Finca registral núm. 1013 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 2102, Llibre 569, foli 39, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:** "RUSTICA: Una pieza de tierra, campa y monte bajo, sita en las partida Mas Clot y Clot d'en Sidós, en término municipal de SANT PERE DE RIBES. Ocupa una superficie cinco hectáreas, noventa áreas y ochenta y siete centiáreas, o sea, cincuenta y nueve mil ochenta y siete metros cuadrados. LINDA: al Norte, con la finca llamada "Els



Cars", propia de [REDACTED]; por el Sur, en parte, con la riera de Sant Pere de Ribes, y en parte con la finca de que la segregó; por el Este, en parte, con finca de la que se segregó, y en parte, con otra llamada "Can Baró", propia de los herederos de [REDACTED] y por el Oeste, con la riera de Sant Pere de Ribes. Esta finca junto con la finca 749 de Sant Pere de Ribes tienen las siguientes Referencias Catastrales: 001407500CF96F0001DY, 001407700CF96F0001IY, 001407400CF96F0001RY y 001407600CF96F0001XY".-----

**Parcel·la cadastral:** Aquesta finca, juntament amb la registral núm. 749 de Sant Pere de Ribes (segons exposa la propia descripció registral), es corresponen amb les següents referències cadastrals: 001407500CF96F0001DY, 001407700CF96F0001IY, 001407400CF96F0001RY i 001407600CF96F0001XY.-----

**Superfície registral:** 59.087,00 m2.-----

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



a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficiària, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de SETANTA-VUIT MIL DOS-CENTS noranta-un metres quadrats amb seixanta-set decímetres quadrats (78.291,67 m<sup>2</sup>).-----

**Operació prèvia de segregació:** D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, es practica una operació prè-

via de segregació de la finca referida.-----

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

**Finca segregada:** URBANA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar, de forma irregular, d'una superfície de setanta-un mil quatre-cents vint-i-tres metres quadrats amb quaranta-quatre decímetres quadrats (71.423,44 m2s). Es correspon amb la finca aportada "B" al Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: pel seu costat Nord, part amb la finca registral núm. 3.362 de Sant Pere de Ribes; i part, amb la finca restant de la que procedeix; pel seu costat Sud, amb la finca registral 749 de Sant Pere de Ribes, corresponent al circuit de l'Autòdrom de





Terramar; pel seu costat Est, part amb la finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes, concretament amb la part en la que s'hi erigeix el "Bosc de Can Baró"; i pel seu costat Oest, amb la finca restant, de la que procedeix.-----

**Finca restant de la segregació: RÚSTICA.-** Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, situada al Nord-oest de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar però fora d'aquest, de forma irregular, d'una superfície total de sis mil vuit-cents seixanta-vuit metres quadrats amb vint-i-tres decímetres quadrats (6.868,23 m<sup>2</sup>), la qual és la restant d'una prèvia segregació de la finca registral 1.013 de Sant Pere de Ribes, per causa del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: pels seus costats Nord i Sud, amb la Riera de Sant Pere de Ribes; pel seu costat Est, amb la finca segregada d'aquesta i integrada en

l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pel seu costat Oest, amb la Riera de Sant Pere de Ribes.-----

**Superfície real aportada al polígon:** 71.423,44 m2.-----

**Participació respecte l'àmbit:** La finca participa en un percentatge de 12,140% en el còmput dels drets inicials de la reparcel·lació. Li corresponen 4.094,53 Unitats d'Aprofitament (UA).-----

**Títol:** Finca adquirida per títol d'aportació mitjançant escriptura pública atorgada a Alfaro (La Rioja), en data 4 de desembre de 2015, davant del Notari Sr. Gonzalo Mata Altolaquirre; causant la inscripció 20 al foli registral de la finca, en data 23 de juny de 2016.-----

**Càrregues:** Hi consten descrites les càrregues i afeccions següents:-----

*"Por Procedencia de la Finca N°: 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha: 22/08/1941, Que Procedía de la Finca N°: 3/744 Asiento: 2 Tomo: 518 Libro: 75 Folio: 226 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.*-----



*Por Procedencia de la Finca N°: 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha: 22/08/1941, Que Procedía de la Finca N°: 3/746 Asiento: 2 Tomo: 95 Libro: 11 Folio: 228 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: Servidumbre de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 DE RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.-----*

*Por Procedencia de la Finca N°: 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha: 22/08/1941, Que Procedía de la Finca N°: 3/748 Asiento: 2 Tomo: 95 Libro: 11 Folio: 230 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: Servidumbre de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 DE RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.-----*

*Por Procedencia de la Finca N°: 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: FINCA*



Nº 922 DE RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.-----

Expedida la certificación de dominio y cargas, a los efectos previstos en el artículo 131 del Decreto 305/2006 de 18 de Julio, y artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en méritos del Expediente de Reparcelación de la Unitat d'Actuació 26 denominada "ROCAMAR"; de Sant Pere de Ribes. Sitges, a 5 de noviembre de 2013.-----

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación A.-----

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación B.-----

CONVERSION EN INSCRIPCIÓN DE LA ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN LETRA B): La citada escritura de aportación a favor de la compañía Pat 1923, S.L. causó la anotación de suspensión por defectos subsanable letra B) de fecha 17 de junio de 2016, por un plazo de sesenta días desde dicha fecha. Y una vez subsanado el defecto se convirtió en definitiva por la inscripción 20ª de fecha 23 de junio de 2016. - FORMALIZADA en escritura otorgada en ALFARO (LA RIOJA) de fecha 4 de Diciembre de 2015 autorizada por el Notario DON GONZALO MATA ALTOLAGUIRRE de ALFARO (LA RIOJA). -



CONSTITUIDA en la inscripción 20ª, con la fecha 23 de Junio de 2016".-----

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) la cancel·lació de les afeccions fiscals, atesa la seva manca de vigència; i (b) el trasllat, per subrogació real, de la servitud de via per mitjà d'una carretera ja construïda, de tres metres d'ample, tal i com consta descrita, a la finca de Resultant "13-Entitat 1" en virtut d'allò que disposa l'article 11.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.-----

**FINCA APORTADA "C":**-----

**Persones propietàries:** [REDACTED], en quant a 1/7 part indivisa del ple domini. [REDACTED]  
[REDACTED], en quant a 2/7 parts indivises del ple domini. [REDACTED], en quant a 3/14 parts indivises del ple domini. [REDACTED]  
[REDACTED] parts indivises del ple domini. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, en quant a ¼ d'1/7 part in-



divisa del ple domini. [REDACTED] [REDACTED], en  
quant a  $\frac{1}{4}$  d'1/7 part indivisa del ple domini. [REDACTED]  
~~XXXXXXXXXX~~ en quant a  $\frac{1}{4}$  d'1/7 part indivisa del  
ple domini. [REDACTED] [REDACTED] en quant a  $\frac{1}{4}$   
d'1/7 part indivisa del ple domini.-----

**Dades registrals:** Finca registral núm. 3362 de  
Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1778, Llibre  
433, foli 211, del Registre de la Propietat de Sit-  
ges.-----

**Descripció registral:** "RUSTICA: Finca sita en  
SANT PERE DE RIBES, Partida denominada "Dels Cars",  
situada a la derecha de la carretera de Barcelona a  
Santa Cruz de Calafell, en direcció a Vilanova i la  
Geltrú, que comprende una pieza de tierra de superfi-  
cie después de la segregación que consta al margen de  
la inscripción 2ª, sin declararse el resto, de cien  
hectáreas, cincuenta áreas, sesenta y siete centiáre-  
as y cincuenta decímetros cuadrados, y varios edifi-  
cios y dependencias a ella anejas, destinados a habi-  
taciones, capilla pública y dependencias de casa de  
labranza, viña, campo y bosque que comprende el Polí-  
gono 13, parcelas 39, 41 y 43 y el polígono 14, par-  
celas 2 y 13, el polígono 15, parcelas  
1,3,6,13,15,16,17,19,22,27 y 29, el polígono 34, par-



celas 10,11,14,15 y 20, el polígono 33, parcela 7 y el polígono 34, parcela 34 del Catastro Parcelario. Linda: Norte, camino, [REDACTED], el camino del corral dels Cars a Can Ferret, otro camino finca de [REDACTED] o sus sucesores, [REDACTED] y [REDACTED]; Sur, carretera de Barcelona a Santa Cruz Calafell, camino [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], mediante torrente [REDACTED], [REDACTED] y los herederos de [REDACTED]; Este, [REDACTED], mediante la Carretera de Comas bellas, [REDACTED], herederos de [REDACTED], riera de Vilafranca, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]; y Oeste, [REDACTED], mediante camino, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], mediante carretera, [REDACTED], [REDACTED], mediante camino, [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] y



████████████████████ Referència Catastral:  
7371701CF9677S0001PB".-----

**Parcel·la cadastral:** Sense correspondència cadastral.-----

**Superfície registral:** 1.005.067,57 m2.-----

**Rectificació de la cabuda:** A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de nou-cents setanta-nou mil cinquanta-vuit metres quadrats amb quaranta-sis decímetres quadrats (979.058,46 m2).-----

**Operació prèvia de segregació:** D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d), del Decret





305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida.-----

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

**Finca segregada:** URBANA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar, de forma irregular, d'una superfície de seixanta mil setanta-quatre metres qua-



drats amb trenta-dos decímetres quadrats (60.074,32 m<sup>2</sup>s). Es correspon amb la finca aportada "C" al Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: pel seu costat Nord, amb la riera de Sant Pere; pel seu costat Sud, amb la finca registral 1013 de Sant Pere de Ribes, aportada "B" al Projecte de Reparcel·lació esmentat; pel seu costat Est, amb la finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes, concretament amb la part en la que s'hi erigeix el "Bosc de Can Baró"; i pel seu costat Oest, amb la finca restant de la que procedeix, registral núm. 3362 de Sant Pere de Ribes.

**Finca restant de la segregació:** "RUSTICA: Finca sita en SANT PERE DE RIBES, Partida denominada "Dels Cars", situada a la derecha de la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, en direcció a Vilanova i la Geltrú, que comprende una pieza de tierra de superficie después de la segregación que consta al margen de la inscripción 2<sup>a</sup>, así como de la segregación practicada en virtud del Proyecto de Reparcelación del polígono de actuación urbanística delimitado por la "Modificació puntual del Plan General de Or-



denación Urbana de Sant Pere de Ribes, en el ámbito del Autódromo de Terramar", de novecientos dieciocho mil novecientos ochenta y cuatro metros cuadrados con catorce decímetros cuadrados (918.984,14 m<sup>2</sup>). Comprende varios edificios y dependencias a ella anejas, destinados a habitaciones, capilla pública y dependencias de casa de labranza, viña, campo y bosque que comprende el Polígono 13, parcelas 39, 41 y 43 y el polígono 14, parcela 2, el polígono 15, parcelas 1,3,6,13,15,16,17,19,22,27 y 29, el polígono 34, parcelas 10,11,14,15 y 20, el polígono 33, parcela 7 y el polígono 34, parcela 34 del Catastro Parcelario. Linda: Norte, camino, [REDACTED], el camino del corral dels Cars a Can Ferret, otro camino finca de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] o sus sucesores, [REDACTED] y [REDACTED]; Sur, carretera de Barcelona a Santa Cruz Calafell, camino [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] mediante torrente [REDACTED], [REDACTED] y los herederos de [REDACTED]

[REDACTED] Este, [REDACTED], [REDACTED], medi-  
ante la Carretera de Comas bellas, [REDACTED], here-  
deros de [REDACTED] riera de Vilafranca, [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]; y Oeste,  
[REDACTED], mediante camino, [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED], [REDACTED], mediante carretera,  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], median-  
te camino, [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] y  
[REDACTED]".-----

**Superfície real aportada al polígon:** 60.074,32  
m2.-----

**Participació respecte l'àmbit:** La finca participa  
en un percentatge de 10,211% en el còmput dels drets  
inicials de la reparcel·lació. Li corresponen  
4.094,53 Unitats d'Aprofitament (UA).-----

**Títol:** Finca adquirida pels títols següents:  
"~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ en cuanto a UNA SÉPTIMA PARTE  
INDIVISA DEL PLENO DOMINIO: Adquirida por  
ADJUDICACION ADMINISTRATIVA mediante escritura otor-  
gada en BARCELONA el 22 de Junio de 1977 ante su No-  
tario [REDACTED]. Inscripción: 2ª en el  
Tomo: 438 Libro: 57 Folio: 186 de fecha 21/06/1982.".



~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ en cuanto a UNA SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO: Adquirida por HERENCIA mediante escritura otorgada en MOLLET DEL VALLÈS el 14 de Noviembre de 2017 ante su Notario DON FERNANDO [REDACTED]. Inscripción: 6ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 211 de fecha 20/11/2018."-----

"MA [REDACTED] en cuanto a TRES CATORCEAVAS PARTES DEL PLENO DOMINIO: Adquirida por DONACION mediante escritura otorgada en BARCELONA el 28 de Marzo de 2019 ante su Notario DON JOAN CARLES OLLÉ FAVARÓ. Inscripción: 7ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 211 de fecha 10/05/2019."-----

"JAVIER PRAT RABASA en cuanto a TRES CATORCEAVAS PARTES DEL PLENO DOMINIO: Adquirida por DONACION mediante escritura otorgada en BARCELONA el 28 de Marzo de 2019 ante su Notario DON JOAN CARLES OLLÉ FAVARÓ. Inscripción: 7ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 211 de fecha 10/05/2019."-----

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ en cuanto a UNA



SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO: Adquirida por HERENCIA mediante escritura otorgada en MOLLET DEL VALLÈS el 6 de marzo de 2019 ante su Notario DON FERNANDO DE SALAS MORENO. Inscripción: 8ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 212 de fecha 11/01/2021.”.----

“~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ en cuanto a UNA CUARTA PARTE DE UNA SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO. Adquirida por HERENCIA TESTADA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 17 de Diciembre de 2020 ante su Notario DOÑA BERTA GARCÍA PRIETO. Inscripción: 9ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 212 de fecha 10/05/2021.-----

“~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ en cuanto a UNA CUARTA PARTE DE UNA SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO. Adquirida por HERENCIA TESTADA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 17 de Diciembre de 2020 ante su Notario DOÑA BERTA GARCÍA PRIETO. Inscripción: 9ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 212 de fecha 10/05/2021.-----

“~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ en cuanto a UNA CUARTA PARTE DE UNA SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO. Adquirida por HERENCIA TESTADA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 17 de Diciembre de 2020 ante su Notario DOÑA BERTA GARCÍA PRIETO. Inscripción: 9ª en



el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 212 de fecha  
10/05/2021.-----

~~"MARIA MERCE AABASA PALLET"~~ en cuanto a UNA CUARTA  
PARTE DE UNA SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO  
DOMINIO. Adquirida por HERENCIA TESTADA mediante es-  
critura otorgada en BARCELONA el 17 de Diciembre de  
2020 ante su Notario DOÑA BERTA GARCÍA PRIETO. Ins-  
cripción: 9ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 212  
de fecha 10/05/2021.-----

**Càrregues:** Hi consten descrites les càrregues i  
afeccions següents:-----

*"SERVIDUMBRE: de PASO A FAVOR DE: FINCA 8796.-  
FORMALIZADA en escritura otorgada en BARCELONA de fe-  
cha 22 de Junio de 1977 autorizada por el Notario  
FRANCISCO P. LLACH PUIG de BARCELONA. CONSTITUIDA en  
la inscripción 2ª, con la fecha 21 de Junio de 1982.*

*SERVIDUMBRE: perpetua de paso de acueducto A  
FAVOR DE: MANCOMUNITAT INTERMUNICIPAL PENEDES  
GARRAF.- FORMALIZADA en certificación expedida el 16  
de Septiembre de 2003 en Vilafranca del Penedès.-*



CONSTITUIDA en la inscripción 5ª, con la fecha 20 de Enero de 2004.-----

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 6.-----

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 7.-----

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 8.-----

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 9".-----

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) la cancel·lació de les afeccions fiscals, atesa la seva manca de vigència; i (b) el manteniment tant de la servitud de pas a favor de la finca registral 8796, com de la servitud d'aqüeducte a favor de la Mancomunitat Intermunicipal Penedès Garraf, sobre la finca Restant de la segregació prèvia que es practiqui, atès que ambdues servituds se situen fora de la finca segregada que s'aporta a l'àmbit de gestió que és objecte de reparcel·lació.-----

Pel que fa la servitud d'aqüeducte, cal referir que s'ha efectuat la prèvia investigació sobre la seva localització territorial i, en aquest sentit, per





mitjà d'Informe tècnic del Responsable de l'Oficina Tècnica d'AIGÜES DE SANT PERE DE RIBES (concessionària del servei d'abastament al municipi de Sant Pere de Ribes), emès en data 22 d'abril de 2022, en el marc de la tramitació del Projecte d'Urbanització de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, s'ha grafiat sobre plànol a escala les xarxes d'abastament d'aigua properes a l'àmbit de l'Autodrom, resultant que totes elles es troben ubicades fora del polígon d'actuació urbanística.-----

**FINCA APORTADA "D":** -----

**Persona propietària:** Sr. [REDACTED]

[REDACTED]-----

**Dades registrals:** Finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1202, Llibre 194, foli 40, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:** "RUSTICA: Pieza de tierra con una casita en ruinas, denominada Maset del Lleó, sita en SANT PERE DE RIBES, PARTIDA CASA DEL BARO, plantada en su mayor parte de almendros y con peque-



ñas parcelas de viña, algarrobo y bosque. SUPERFICIE de doce hectáreas, seis áreas, veinticuatro centiáreas. LINDA: al Norte, siguiendo en parte la línea quebrada que marca un muro de contención de extensión total 125 metros, con Don [REDACTED] y parte con la cerca de la casa de la finca matriz de que se ha segregado, parte también con finca de [REDACTED] [REDACTED] mediante el camino de las columnas, el cual pasa a pertenecer a la finca que se describe, y parte con el antiguo camino de Can Baró, hoy en desuso, al Este, parte con [REDACTED], y parte con la casita que linda con el término de Sitges y en otra parte muy irregular con fincas de [REDACTED] [REDACTED], al Sur, con [REDACTED], ahora Autódromo, y con [REDACTED], y al Oeste, parte con [REDACTED], o sus sucesores, y parte con el Autódromo".-----

**Parcel·la cadastral:** Aquesta finca es correspon amb les següents referències cadastrals: 08231A014000050000LE i 08231A014000060000LS.-----

**Superfície registral:** 120.624,00 m2.-----

**Rectificació de la cabuda:** A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Re-



glament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficiària, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de cent vint-i-set mil cent setanta-nou metres quadrats amb dos decímetres quadrats (127.179,02 m<sup>2</sup>).-----

**Operació prèvia de segregació:** D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Regla-



ment per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida.-----

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

**Finca segregada:** URBANA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar, de forma irregular, discontinua per causa del camí de "Can Pei" que la creua en sentit Nord-Sud, d'una superfície total de TRENTA-SET MIL SET-CENTS VINT-I-VUIT METRES QUADRATS AMB VINT-I-TRES DECÍMETRES QUADRATS (37.728,23 m<sup>2</sup>). Es correspon amb la finca aportada "D" (dins la qual s'hi identifica una porció discontinua com a "D'") al Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes,



a l'Àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: pel seu costat Nord, amb la finca de la qual prové (finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes); pel seu costat Sud, amb les finques registrals 749 de Sant Pere de Ribes (corresponent a l'antic circuit de l'Autòdrom) i 1.012 de Sant Pere de Ribes; pel seu costat Est, amb la finca registral 1.012 de Sant Pere de Ribes; i pel seu costat Oest, amb la finca registral 1.013 de Sant Pere de Ribes.-----

**Finca restant de la segregació: RÚSTICA.-** Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, Partida "Casa del Baró" o "Can Baró", situada al Nord de l'Àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar però fora d'aquest, de forma irregular, discontinua per causa del camí de "Can Pei" que la creua en sentit Nord-Sud, d'una superfície total de vuitanta-nou mil QUATRE-CENTS CINQUANTA METRES QUADRATS AMB SETANTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS (89.450,79 m<sup>2</sup>). Part de la finca està plantada amb arbres fruiters i vinya, i d'altre part s'integra en el "Bosc de Can Baró", de

naturalesa forestal. A la finca s'hi erigeix una construcció auxiliar, de cent-vint metres quadrats (120 m2) construïts aproximadament, anomenada "Maset del Lleó". Llinda: al Nord, seguint en part la línia quebrada que marca el mur de contenció d'extensió total 125 metres, amb el Sr. [REDACTED] i part amb la tanca de la casa de la finca matriu de la que se segregà, part també amb la finca del Sr. [REDACTED] [REDACTED] mitjançant el camí de les columnes, el qual pertany a la finca que es descriu, i part amb l'antic camí de Can Baró; a l'Est, part amb la finca registral 1.012 de Sant Pere de Ribes, propietat del Sr. [REDACTED], i part amb el camí de la Carrerada; al Sud, amb la finca segregada d'aquesta, aportada com a finca "D" al Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar"; i a l'Oest, part amb la finca registral 3.362 de Sant Pere de Ribes i part amb la finca registral 1.013 de Sant Pere de Ribes.--

**Superfície real aportada al polígon:** 37.728,23  
m2.-----

**Participació respecte l'àmbit:** La finca participa



en un percentatge de 6,413% en el còmput dels drets inicials de la reparcel·lació. Li corresponen 2.162,87 Unitats d'Aprofitament (UA).-----

**Títol:** Finca adquirida per títol de donació mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, en data 14 de setembre de 1987, davant del Notari Sr. Wladimiro Gutiérrez Alvare, que causà la inscripció 1era. (de data 2 de març de 1988), al Volum 1202, Llibre 194, foli 40, del Registre de la Propietat de Sitges, finca registral 12.201 de Sant Pere de Ribes.-----

Declarada pel resta mitjançant escriptura atorgada a Barcelona en data 30 de desembre de 1998 davant del Notari Sr. Wladimiro Gutiérrez Alvare, que causà la inscripció 2ona. (de data 27 de juliol de 1999), al Volum 1202, Llibre 194, foli 40, del Registre de la Propietat de Sitges, finca registral 12.201 de Sant Pere de Ribes.-----

**Càrregues:** Consten inscrites les càrregues i afeccions següents:-----

*"PROHIBICION DE DISPONER: A favor de JUAN*









ció", atorgada per la Sra. Margarita Soler Mirabent, en data 23 de novembre de 2011, davant del Notari de Barcelona, Sr. Antonio Gracia Vidal, sota el número 2300 del seu protocol, que s'adjunta amb el Projecte de Reparcel·lació; i (c) el manteniment de la servitud d'aqüeducte a favor de la Mancomunitat Intermunicipal Penedès Garraf, sobre la finca Restant de la segregació prèvia que es practiqui, atès que aquesta servitud se situa fora de la finca segregada que s'aporta a l'àmbit de gestió que és objecte de reparcel·lació.-----

**FINCA APORTADA "E": -----**

**Persona propietària:** Sr. [REDACTED]-----

**Dades registrals:** Finca registral núm. 1.012 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1353, Llibre 261, foli 125, del Registre de la Propietat de Sitges.-----

**Descripció registral:** "RUSTICA: Pieza de tierra, secano toda, sita en SANT PERE DE RIBES, partida MAS CLOT y CLOT D'EN SIDOS. De SUPERFICIE cuatro hectáreas, ochenta y cinco áreas, y cuarenta y una y media centiáreas, de ellas media hectárea plantada de viña y el resto algarrobos. LINDA: al Norte, con finca llamada Can Baró, propiedad de los consortes [REDACTED]"



██████████ y ██████████: al Sur, con finca de la que fue segregada, propiedad de los sucesores de ██████████ y de ██████████ al Este, con la cañada que divide los términos de Sant Pere de Ribes y de Sitges; y al oeste, con finca propiedad de los sucesores de ██████████ y de Frank y con la denominada "Can Baró", de herederos de Don ~~XXXXXXXXXXXX~~.-----

**Parcel·la cadastral:** Sense correspondència cadastral.-----

**Superfície registral:** 48.541,50 m2.-----

**Rectificació de la cabuda:** A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propie-



tat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficiària, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de cinquanta dos mil sis-cents seixanta-dos metres quadrats amb vuitanta-quatre decímetres quadrats (52.662,84 m2).-----

**Superfície real aportada al polígon:** 52.662,84 m2.-----

**Participació respecte l'àmbit:** La finca participa en un percentatge de 8,952% en el còmput dels drets inicials de la reparcel·lació. Li corresponen 3.019,03 Unitats d'Aprofitament (UA).-----

**Títol:** Finca adquirida per títol de compravenda per mitjà d'escriptura pública atorgada a Sitges en data 19 de maig de 1993, davant del Notari Sr. Jorge Iranzo Barceló, causant la inscripció 5ena. al foli registral 125, Llibre 261, del Volum 1353, finca registral 1.012 de Sant Pere de Ribes.-----

**Càrregues:** Consten inscrites les següents càrregues i afeccions:-----

"USDEFRUIT a favor del Sr. ~~XXXXXXXXXX XXXXX XXXXX~~, en virtut de l'escriptura pública atorgada en data 3



de juny de 1949 davant del Notari Sr. Antonio Úbeda Sarachaga, causant la inscripció 4a. al foli registral 125, Llibre 261, del Volum 1353, finca registral 1.012 de Sant Pere de Ribes."-----

"Por procedencia de la Finca núm. 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha 22/08/1941, que procedía de la finca núm. 3/744 Asiento: 2 Tomo 518 Libro 75 Folio 226 Fecha 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho a FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha."-----

"Por procedencia de la Finca núm. 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha 22/08/1941, que procedía de la finca núm. 3/746 Asiento: 2 Tomo 95 Libro 11 Folio 226 Fecha 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho a FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha."-----



"Por procedencia de la Finca núm. 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha 22/08/1941, que procedía de la finca núm. 3/748 Asiento: 2 Tomo 95 Libro 11 Folio 230 Fecha 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho a FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha."-----

"Por procedencia de la Finca núm. 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho a FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha."-----

"AFECTA a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 5."-----

"AFECTA a una posible liquidación por extinción de usufructo, según consta al margen de la inscripción 5ª."-----

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) la cancel·lació de les afeccions fiscals, atesa la seva manca de vigència; (b) el trasllat, per subrogació real, de la servitud de via per mitjà



d'una carretera ja construïda, de tres metres d'ample, tal i com consta descrita, a la finca de Resultant "13-Entitat 1" en virtut d'allò que disposa l'article 11.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol [cal tenir present que el predi dominant (finca registral 922 de Sant Pere de Ribes) es correspon amb la finca de titularitat del Sr. [REDACTED]

Soler, corresponent al "Maset de Can Baró", ubicada al camí de Can Baró, s/n, la qual mantindrà el seu accés a través de la vialitat ja construïda, a la que fa referència la descripció registral i que el Projecte de Reparcel·lació manté]; i (c) la cancel·lació de l'Usdefruit a favor del Sr. [REDACTED]

(constituït en virtut de l'escriptura pública atorgada en data 3 de juny de 1949 davant del Notari Sr. Antonio Úbeda Sarachaga), sobre la finca resultant núm. 17 del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, atesa la defunció del Sr. [REDACTED].

**REFERÈNCIA i CERTIFICACIÓ CADASTRAL:** -----



A efectes del que disposen els articles 3.2, 41.2 y 47 del Text Refós de la Llei del Cadastre, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2004 de 5 de març, modificat per la Llei 2/2011 de 4 de març, jo, el Notari faig constar que he consultat el Cadastre per mitjans telemàtics i he obtingut per dits mitjans Certificació cadastral electrònica descriptiva i gràfica de les finques que el tenen assignat. **Incorporo a aquesta matriu** la respectiva certificació, en el que consta la referència cadastral, abans ressenyada, amb el que dono compliment a allò que es disposa en el Text Refós de la Llei del Cadastre.-----

Jo, el Notari, faig les advertències previstes en l'article 43 del mateix Text legal, i de l'obligació que tenen de comunicar al Cadastre l'alteració o modificació produïda en virtut del negoci jurídic contingut en aquesta escriptura, de conformitat amb el que disposa l'article 13.2 de l'esmentada norma.-----

**Article 18.2 del Text Refós de la Llei del cadastre.**-----

A efectes del que disposa en l'article 18.2 del Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, per el que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, i prèviament informats per mi, el Nota-





ri, del procediment que preveu dit article, els atorgants manifesten que ignoren si la realitat física coincideix o no amb la cadastral, però que aquesta serà regularitzada amb ocasió de l'atorgament d'aquesta escriptura.-----

**TERCER.- FINQUES PÚBLIQUES INCLOSES EN L'ÀMBIT DE GESTIÓ.**-----

Que de conformitat amb el Projecte de Reparcel·lació adjunt, més enllà de les finques que s'han descrit, hi consten també d'altres FINQUES APORTADES públiques, que **no són generadores d'aprofitament urbanístic i no participen en l'equidistribució:**-----

**FINCA APORTADA "F":**-----

**Persona propietària:** AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.-----

**Dades registrals:** Finca registral núm. 25.452 Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1935, Llibre 506, foli 64, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:** "URBANA: zona verde. PORCIÓN DE TERRENO, de superficie de seiscientos cua-



renta y tres metros sesenta decímetros cuadrados, que linda al norte con vial que es el límite de la U.A.; al Sur, con terreno edificable (9.1e); al Este, con el vial central de la Urbanización; y al Oeste, con otro vial. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: suelo público, parques, jardines y plazas públicas (A-2).-----

**Parcel·la cadastral:** Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.-----

**Superfície registral:** 643,60 m2.-----

**Rectificació de la cabuda:** A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de cinc-cents deu metres



amb cinquanta-set decímetres quadrats (510,57 m2).--

**Superfície real aportada al polígon:** 510,57 m2. -

**Participació respecte l'àmbit:** La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.-----

**Títol:** Finca adquirida per títol de reparcel·lació, mitjançant certificació administrativa atorgada a Sant Pere de Ribes, en data 29 de setembre de 2005, per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, causant la inscripció 1ª al Tom 1935, llibre 506, foli 64 de 3 de novembre de 2007.-----

**Càrregues:** Hi consten inscrites les càrregues i afeccions següents:-----

*"Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación 1.-----*

*"Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación 2."---*

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: la cancel·lació de les afeccions fiscals es-



mentades, atès que no són vigents.-----

**FINCA APORTADA "G": -----**

**Persona propietària:** AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.-----

**Dades registrals:** Finca registral núm. 25.451 Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1935, Llibre 506, foli 61, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:** "URBANA: zona verde. PORCIÓN DE TERRENO, de forma triangular, que tiene una superficie de veintinueve metros ochenta y ocho decímetros cuadrados, situada entre viales, y que linda al norte con vial límite de la Urbanización, al Sur con la confluencia de la calle camino del Autódromo y vial, al Este, con vial y al Oeste con dicha calle Camino del Autódromo. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: suelo público, parques, jardines y plazas públicas (A-2).-----

**Parcel·la cadastral:** Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.-----

**Superfície registral:** 29,88 m2.-----

**Rectificació de la cabuda:** A l'emparedat d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8



del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficiària, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de trenta-sis metres quadrats amb trenta-dos decímetres quadrats (36,32 m<sup>2</sup>).

**Superfície real aportada al polígon:** 36,32 m<sup>2</sup>. --

**Participació respecte l'àmbit:** La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació. -----

**Títol:** Finca adquirida per títol de reparcel·lació, mitjançant certificació administrativa atorgada a Sant Pere de Ribes, en data 29 de setembre de 2005, per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, cau-

sant la inscripció 1ª al Tom 1935, llibre 506, foli 61 de 3 de novembre de 2007.-----

**Càrregues:** Hi consten inscrites les càrregues i afeccions següents:-----

"Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación 1.-----

"Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación 2.".-----

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: la cancel·lació de les afeccions fiscals esmentades, atès que no són vigents.-----

**FINCA APORTADA "H":**-----

**Persona propietària:** AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.-----

**Dades registrals:** Finca registral núm. 8.658 Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 147, Llibre 16, foli 225 del Registre de la Propietat de Sitges.-----

**Descripció registral:** "URBANA: Terreno situado en el Sector Rocamar "Minivilles", en el término municipal de Sant Pere de Ribes, destinado a sistema local de espacios linres y parte de la calle de Can Panxample. SUPERFICIE de ochocientos cuatro metros, treinta y tres decímetros cuadrados. LINDA: norte, con terre-



no destinado a sistema local de espacios libres y con calle de Can Panxample; Sur, con parcela de propiedad de los señores [REDACTED] y [REDACTED], con calle de Can Panxample, pasaje y finca segregada; este, con calle de la Carrerada y finca segregada; oeste, con camino antiguo del Autódromo."-----

**Parcel·la cadastral:** Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.-----

**Superfície registral:** 804,33 m2.-----

**Rectificació de la cabuda:** A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la se-

va entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de TRES-CENTS DOTZE METRES QUADRATS AMB SETANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (312,77 m2).-----

**Superfície real aportada al polígon:** 312,77 m2.--

**Participació respecte l'àmbit:** La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.-----

**Títol:** Finca adquirida per títol de cessió mitjançant escriptura atorgada a Vilanova i la Geltrú el 8 de juliol de 1981, davant del Notari D. Arcadio Gil Cortiella (causant la inscripció 1ª al Tom 969, Llibre 146, Foli 31 de 16 de febrer de 1982). Declarada per resta mitjançant escriptura atorgada a Sant Pere de Ribes el 22 de desembre de 1999 davant del Notari D. Fernando Manuel Peralta Ortega; així mitjançant escriptura atorgada a Sant Pere de Ribes el 29 de març de 2000 davant del Notari D. Fernando Manuel Peralta Ortega.-----

**Càrregues:** Hi consten inscrites les càrregues i afeccions següents:-----

*"Por procedencia de la finca núm. 3/749, Asiento*





de Inscripción 1, com fecha 22/08/1941, Tomo: 147, Libro: 6, Folio: 225, Título de Servidumbre: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: FINCA NÚM. 922 DE RIBES.- Formalizada en escritura que resulta del indicado asiento y fecha."-----

"Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación 4".----

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) pel que fa l'afecció fiscal, se sol·licita la seva cancel·lació per no ésser vigent; i (b) pel que fa la servitud de pas (via) per mitjà de carretera, se sol·licita la cancel·lació d'aquesta càrrega per incompatibilitat amb les determinacions del planejament urbanístic aplicable, sense correspondre indemnització al titular, en virtut d'allò que disposa l'article 11.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.-----

**FINCA APORTADA "SISTEMA HÍDRIC (ACA) 01": -----**



**Persona propietària:** AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA.

**Dades registrals:** La finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa es sol·licita la seva immatriculació a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.-----

Descripció registral: "RÚSTICA.- Finca discontinua i de forma irregular, d'una superfície de set-cents vuitanta metres quadrats amb vuitanta-tres decímetres quadrats (780,83 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, en l'espai intersticial existent entre l'autòdrom de Terramar i la urbanització "Rocamar" de l'esmentat municipi. La finca correspon al sistema hídric identificat gràficament com a "Sistema Hídric (ACA) 01" en el plànol PR.04.sh01 del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom, de Terramar, al terme municipal de Sant Pere de Ribes. LLINDA: al Nord, al Sud i a l'Est, amb la finca registral núm. 749 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 2102, Llibre 569, foli 41, del Re-



gistre de la Propietat de Sitges; i al Sud, amb la urbanització "Rocamar" de Sant Pere de Ribes."-----

**Parcel·la cadastral:** Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.-----

**Superfície registral:** 780,83 m2 (finca no inscrita).-----

**Superfície real aportada al polígon:** 780,83 m2. -

**Participació respecte l'àmbit:** La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.-----

**Títol:** (Se sol·licita al Registre de la Propietat de Sitges la immatriculació registral d'aquesta finca a favor de l'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació, essent que es correspon amb un sistema hídric).-----

**Càrregues:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA APORTADA "SISTEMA HÍDRIC (ACA) 02":**-----

**Persona propietària:** AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA.

**Dades registrals:** La finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa es



sol·licita la seva immatriculació a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.-----

**Descripció registral:** "RÚSTICA.- Finca rectangular allargassada, ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, d'una superfície total de tres-cents cinquanta-vuit metres quadrats amb setanta-cinc decímetres quadrats (358,75 m<sup>2</sup>), corresponent al sistema hídric que transcorre en paral·lel amb el camí d'accés Nord a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, de Sant Pere de Ribes. LLINDA: pels seus costats Oest, amb la finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1202, Llibre 194, foli 40, del Registre de la Propietat de Sitges. Pel seu costat Est, amb camí d'accés Nord a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar. Pel seu costat Nord, amb el límit de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, esmentat; i pel seu costat Sud, amb la finca registral núm. 1.012 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1353, Llibre 261, foli 125, del Registre de la Propietat de



Sitges." -----

**Parcel·la cadastral:** Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral. -----

**Superfície registral:** 358,75 m<sup>2</sup> (finca no inscrita). -----

**Superfície real aportada al polígon:** 358,75 m<sup>2</sup>. -

**Participació respecte l'àmbit:** La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació. -----

**Títol:** Se sol·licita al Registre de la Propietat de Sitges la immatriculació registral d'aquesta finca a favor de l'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació, essent que es correspon amb un sistema hídric. -----

**Càrregues:** Lliure de càrregues i gravàmens. -----

**FINCA APORTADA "CAMÍ 01":** -----

**Persona propietària:** AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES. -----

**Dades registrals:** La finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa es

sol·licita la seva immatriculació a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.-----

**Descripció registral:** "RÚSTICA.- Finca estreta i forma irregular, d'una superfície de mil nou-cents setanta-un metres quadrats amb seixanta-set decímetres quadrats (1.971,67 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'alçada de l'autòdrom de Terramar i al límit amb el municipi de Sant Pere de Ribes i el municipi de Sitges, destinada a camí. LLINDA: pel seu costat Est, amb el terme municipal de Sitges; i pels seus costats Nord, Sud i Oest, amb la finca registral núm. 1.012 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1353, Llibre 261, foli 125, del Registre de la Propietat de Sitges; i amb la finca registral núm. 25.451 Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1935, Llibre 506, foli 61, del Registre de la Propietat de Sitges."-----

**Parcel·la cadastral:** Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.-----



**Superfície registral:** 1.971,67 m2 (finca no inscrita).-----

**Superfície real aportada al polígon:** 1.971,67 m2.

**Participació respecte l'àmbit:** La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.-----

**Títol:** Se sol·licita al Registre de la Propietat de Sitges la immatriculació registral d'aquesta finca a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació, essent que es correspon amb un camí d'ús i titularitat pública.-----

**Càrregues:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA APORTADA "CAMÍ 02":** -----

**Persona propietària:** AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.-----

**Dades registrals:** Finca registral núm. 25.452 Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1935, Llibre 506, foli 64 del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:** "URBANA: zona verde.



PORCIÓN DE TERRENO, de superficie de seiscientos cuarenta y tres metros sesenta decímetros cuadrados, que linda al norte con vial que es el límite de la U.A.; al Sur, con terreno edificable (9.1e); al Este con vial central de la Urbanización, y al Oeste con vial. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: suelo público, parques, jardines y plazas públicas (A-2).".-----

**Parcel·la cadastral:** Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.-----

**Superfície registral:** 643,60 m2.-----

**Rectificació de la cabuda:** A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi defi-





nida a la superfície total de SIS-CENTS TRENTA-UN METRES QUADRATS AMB QUARANTA DECÍMETRES QUADRATS (631,40 m2).-----

**Superfície real aportada al polígon:** 631,40 m2. -

**Participació respecte l'àmbit:** La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.-----

**Títol:** Finca adquirida per títol de reparcel·lació, mitjançant certificació administrativa atorgada a Sant Pere de Ribes, en data 29 de setembre de 2005, per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, causant la inscripció 1ª al Tom 1935, llibre 506, foli 64 de 3 de novembre de 2007.-----

**Càrregues:** Hi consten inscrites les càrregues i afeccions següents:-----

*"Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación 1.-----"*

*"Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación 2."---*

En relació a aquestes càrregues, que graven la

finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: la cancel·lació de les afeccions fiscals esmentades, atès que no són vigents.-----

**FINCA APORTADA "CAMÍ 03": -----**

**Persona propietària:** AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.-----

**Dades registrals:** La finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa es sol·licita la seva immatriculació a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.-----

**Descripció registral:** "RÚSTICA.- Finca rectangular allargassada, ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, d'una superfície total de sis-cents vuitanta metres quadrats amb vint decímetres quadrats (680,20 m<sup>2</sup>), corresponent a un tram del camí d'accés Nord a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, de Sant Pere de Ribes. LLINDA: pel seu costat Est, amb la finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1202, Llibre 194, foli 40, del Re-



gistre de la Propietat de Sitges. Pel seu costat Oest, amb Sistema hídric de titularitat de l'Agència Catalana de l'Aigua. Pel seu costat Nord, amb el límit de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, esmentat; pel seu costat Sud, amb la finca registral núm. 1.012 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1353, Llibre 261, foli 125, del Registre de la Propietat de Sitges." -----

**Parcel·la cadastral:** Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral. -----

**Superfície registral:** 680,20 m<sup>2</sup> (finca no inscrita). -----

**Superfície real aportada al polígon:** 680,20 m<sup>2</sup>. -

**Participació respecte l'àmbit:** La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació. -----

**Títol:** Se sol·licita al Registre de la Propietat de Sitges la immatriculació registral d'aquesta finca a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació, essent



que es correspon amb un camí d'ús i titularitat pública.-----

**Càrregues:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**QUART.- FINQUES RESULTANTS.**-----

Que de conformitat amb el Projecte de Reparcel·lació adjunt, fruit de l'equidistribució que defineix, en resulten les següents FINQUES RESULTANTS:-

**FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC.**--

**FINCA resultant "13-entitat 1":**-----

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma majoritàriament ovalada, tret del seu costat nord-est, d'una superfície de dos-cents setanta-un mil setanta-tres metres quadrats amb trenta-un decímetres quadrats (271.073,31 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "12 4-A Entitat 1" amb admissió d'usos eqüestres, terciari i centre d'esdeveniments, amb una edificabilitat màxima de 3.474,00 m<sup>2</sup>st per a ús eqüestre i de 5.833,00 m<sup>2</sup>st per a ús de serveis i centre d'esdeveniments, això en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de da-



ta de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "13-Entitat 1" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. En la finca s'hi erigeixen diverses construccions, d'entre les quals s'hi troba l'antiga pista automobilística ovalada de l'Autòdrom de Terramar (que fou declarat Bé Cultural d'Interès Local), amb les seves construccions associades com la Torre Nord, l'edifici hivernacle, la Casa dels Colons, diverses construccions de caràcter agrícola i ramader, així com "l'Edifici Champion"; edificacions identificades en la Modificació puntual del Pla General, abans citada. També s'hi troba un cobert de 25,57 m<sup>2</sup>st construïts amb un pou. Així mateix, s'hi erigeix, com a element destacat, el "Palau dels Frares" o "Clot dels Frares", d'una superfície de 500 m<sup>2</sup> de sostre aproximadament, destinada a habitatge des de temps ençà, que esdevé Bé Cultural d'Interès Nacional, amb una torre de guaita situada a un dels seus costats. El "Palau dels Frares"

és una masia de planta baixa, pis i golfes amb coberta de teula a quatre vessants, la porta d'accés és d'arc de mig punt amb gran dovelles de pedra. Un pont comunica la masia amb la torre. Llinda: al Nord, amb les finques resultants núm. 1 i "13-Entitat 2", del Projecte de Reparcel·lació; al Sud, amb les finques resultants núm. 14, 7 i 8 de l'esmentat Projecte de Reparcel·lació; a l'Est, amb la finca resultant 11 de l'esmentat Projecte de Reparcel·lació; i a l'Oest, amb les finques resultants "13-Entitat 2", 4, 5 i 3 del mateix Projecte."-----

**Valor:** 2.080.597,31 €-----

**Adjudicatària:** PAT 1923, S.L.-----

**Títol i procedència:** Per subrogació real amb les finques aportades A i B al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.-----

**Drets adjudicats i quota de participació:** Li correspon un percentatge de 10,532% del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. Participa en un 16,4545% dels costos d'urbanització de l'àmbit.-----

**Qualificació urbanística:** Clau "12 4-A Entitat 1".-----

La qualificació esmentada es defineix per la Mo-



dificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Per raó de la seva procedència de les finques aportades A i B al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, la finca resta gravada amb una servitud de via per mitjà d'una carretera ja construïda, de tres metres d'ample, a favor de la finca registral 922 de Sant Pere de Ribes.-----

El predi dominant (finca registral 922 de Sant Pere de Ribes) es correspon amb la finca de titularitat del [REDACTED], corresponent al "Maset de Can Baró", ubicada al camí de Can Baró, s/n.-----

**Càrregues nova creació:** Per responsabilitat en les despeses d'urbanització i les demés del Projecte, integrants dels conceptes a què es refereix l'article



144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i en els termes assenyalats en els articles 19 i següents del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, la finca queda afecta al pagament de la quantia de 955.593,14 €, IVA no inclòs, esdevenint una quantia total d'1.156.267,69 € (IVA inclòs) en concepte de liquidació provisional; així com afecta al compte de liquidació definitiu, que incorporarà, de forma proporcional, tots els costos que puguin recaure en un futur derivats d'obligacions que puguin imposar les Administracions amb competències afectades pel projecte de l'Autòdrom de Terramar en matèria de mobilitat, infraestructures viàries, mediambient [inclòs, en especial, un Sistema Urbà de Drenatge Sostenible (SUDS) per a la recollida d'aigües pluvials, que s'haurà d'executar seguint les indicacions del Projecte d'Urbanització] i protecció acústica; i, en general, qualsevol altre condició imposada per una Administració pública que generi una obligació amb contingut econòmic.-----

Es constitueix sobre aquesta finca una servitud pública perpètua d'aqüeducte subterrània per a la conducció i subministrament d'aigua que transcorre la





finca de Nord a Sud, en paral·lel al Torrent del Clot dels Frares, des de la carretera B-211 (on enllaça amb la xarxa general de subministrament d'aigua), a través de l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar i fins a la urbanització Rocamar. Aquesta servitud té una amplada d'un (1) metre i té per objecte garantir el pas de les conduccions d'aigua, d'un diàmetre nominal FD K-9 DN-150, per a l'abastament tant de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar com de la urbanització Rocamar, de Sant Pere de Ribes. La finca resultant "13-Entitat 1" és predi servent d'aquesta servitud, essent el predi dominant la finca "13-Entitat 2".-----

Es constitueix sobre aquesta finca una servitud de pas per a vehicles de serveis, d'assistència i d'emergència, d'una amplada de 3,5 metres, per a donar sortida d'emergència a la finca resultant núm. 4 del Projecte de Reparcel·lació, de la que n'és predi dominant, essent predi servent la present resultant "13-Entitat 1". La servitud transcorre des de la sor-

tida de la finca núm. 4 esmentada fins a l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.-----

**FINCA resultant "13-entitat 2":-----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de trenta-set mil tres metres quadrats (37.003,00 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "12 4-A Entitat 2" amb admissió d'usos eqüestres, terciari i centre d'esdeveniments, amb una edificabilitat màxima de 9.479,77 m<sup>2</sup>st per a ús eqüestre i de 2.198,00 m<sup>2</sup>st per a ús de serveis i centre d'esdeveniments, això en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "13-Entitat 2" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: al Nord, amb finques que confinen amb l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació; al Sud i a l'Est, amb la finca resultant "13-Entitat 1" de l'esmentat Projecte de Reparcel·lació; i a l'Oest, amb el bosc de Can Ba-



ró".-----

**Valor:** 1.884.606,08 €.-----

**Adjudicatari:** [REDACTED]

**Títol i procedència:** Per subrogació real amb la finca aportada "D" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.-----

**Drets adjudicats i quota de participació:** Li correspon un percentatge de 9,5398 % del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. Participa en un 0,00% dels costos d'urbanització de l'àmbit.-----

**Qualificació urbanística:** Clau "12 4-A Entitat 2".-----

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i



gravàmens.-----

**Càrregues nova creació:** Lliure de càrregues i gravàmens [atès que totes les càrregues d'urbanització del sector es concentren, de forma proporcional i en les quanties que respectivament s'indiquen en aquest Projecte, tant en la finca resultant "13-Entitat 1" com en la finca resultant "15" (en aquest cas, només sobre la quota de 84,709% adjudicada en proindivís a "PAT 1923, S.L.") i en la finca resultant "16", de conformitat amb l'acord assolit al respecte entre totes les persones propietàries de sòl dins l'àmbit de gestió i a l'emparament d'allò que preveu l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme].-----

Aquesta finca és predi dominant d'una servitud pública perpètua d'aqüeducte subterrània per a la conducció i subministrament d'aigua que transcorre la finca de Nord a Sud, en paral·lel al Torrent del Clot dels Frares, des de la carretera B-211 (on enllaça amb la xarxa general de subministrament d'aigua), a través de l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar i fins a la urbanització Rocamar. Aquesta servitud té una amplada d'un (1) metre i té per ob-



jecte garantir el pas de les conduccions d'aigua, d'un diàmetre nominal FD K-9 DN-150, per a l'abastament tant de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar com de la urbanització Rocamar, de Sant Pere de Ribes. La finca resultant "13-Entitat 1" i la finca resultant "7" són predis servents d'aquesta servitud.

Es constitueix sobre aquesta finca una servitud de pas per a vehicles de serveis, d'assistència i d'emergència, d'una amplada de 3,5 metres, per a donar sortida d'emergència a la finca resultant núm. 4 del Projecte de Reparcel·lació, de la que n'és predi dominant, essent predi servent la present resultant "13-Entitat 2". La servitud transcorre des de la sortida de la finca núm. 4 esmentada fins a l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. -----

**FINCA resultant "14": -----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma quasi rectangular, d'una superfície de vuit mil cinc-cents tretze metres quadrats amb trenta-cinc decímetres quadrats (8.513,35 m2s), ubicada al terme municipal



de Sant Pere de Ribes, al Sud de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar. Aquesta finca està qualificada amb la Clau "12-4.D, Espai Autòdrom", destinada a usos terciaris així com complementaris de serveis, oficines i vinculats al motor, entre d'altres, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020), i li correspon, d'acord amb l'esmentat planejament, una edificabilitat màxima de 5.979 m<sup>2</sup>st. Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "14" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, adjudicada en concepte de cessió, lliure i gratuïta, del 10% de l'aprofitament urbanístic del referit àmbit. Dins d'aquesta finca s'hi erigeixen diverses construccions, en concret: l'edifici conegut com "les grades" de l'antic circuit automobilístic de l'Autòdrom de Terramar, d'una superfície construïda de 1.479,00 m<sup>2</sup>st, amb una edificació auxiliar de 93 m<sup>2</sup>st construïts i una construcció coneguda com "Edifici de l'Holandès", de 73 m<sup>2</sup>st construïts (edificacions identificades en la Modifi-



cació puntual del Pla General, abans citada). Llinda: pels seus costats Nord i Oest, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pels seus costats Sud i Est, amb la finca resultant "7" de l'esmentat Projecte".-----

**Valor:** 1.653.014,13 €.-----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de Ribes.-

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Drets adjudicats i quota de participació:** Li correspon un percentatge de 8,3675% del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. Participa en un 0,00 % dels costos

d'urbanització de l'àmbit.-----

**Qualificació urbanística:** Clau: "12-4.D, Espai Autòdrom". La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terra-mar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**Càrregues nova creació:** Lliure de càrregues i gravàmens [atès que totes les càrregues d'urbanització del sector es concentren, de forma proporcional i en les quanties que respectivament s'indiquen en aquest Projecte, tant en la finca resultant "13-Entitat 1" com en la finca resultant "15" (en aquest cas, només sobre la quota de 84,709% adjudicada en proindivís a "PAT 1923, S.L.") i en la finca resultant "16", de conformitat amb l'acord assolit al respecte entre totes les persones propietàries de sòl dins l'àmbit de gestió i a l'emparament d'allò que preveu l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme].-----





**FINCA resultant "15": -----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de vint-i-cinc mil cinc-cents noranta-set metres quadrats amb vuitanta-set decímetres quadrats (25.597,87 m<sup>2</sup>s), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Est de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "12.4-B, Espai Conference", amb admissió de l'ús hotel·ler i terciari, amb una edificabilitat màxima de 19.619,00 m<sup>2</sup>st, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "15" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. En la finca s'hi erigeix la masia coneguda com a "Clot d'en Sidós", d'una superfície construïda de 795 m<sup>2</sup>st, ubicada dins l'antic circuit automobilístic i destinada

a habitatge des de temps ençà. És un edifici aïllat de planta rectangular que es compon de dos cossos adossats en paral·lel. Està construïda aprofitant el desnivell del terreny, pel que un volum consta de planta baixa i dos pisos i l'altre de planta baixa i pis. El primer té la coberta a una sola vessant i el segon a dues vessants amb el carener paral·lel a la façana. A l'extrem del volum principal hi ha unes escales que condueixen al segon volum, que sobresurt respecte la resta de la construcció. A banda d'aquesta edificació, s'hi troben tres edificacions més, de superfícies construïdes 58 m<sup>2</sup>, 93 m<sup>2</sup> i 96 m<sup>2</sup>, la primera d'elles sense ús determinat i les dues altres destinades històricament a magatzem, edificacions identificades en la Modificació puntual del Pla General, abans citada. Llinda: per tots els seus costats, amb la parcel·la resultant "13- Entitat 1" del Projecte de Reparcel·lació de l'Autòdrom de Terramar."-----

**Valor:** 11.491.829,25 €-----

**Adjudicatàries:** Finca adjudicada en proindivís, a les persones següents:-----

Un 84,709%, s'adjudica a PAT 1923, S.L.-----

I en un 15,291%, s'adjudica a les persones se-



güents i en la proporció que s'exposa:-----

**[REDACTED]**, en quant a 1/7 part indivisa del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).-----

**[REDACTED]**, en quant a 2/7 parts indivises del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).-----

**[REDACTED]**, en quant a 3/14 parts indivises del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).-----

**[REDACTED]**, en quant a 3/14 parts indivises del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).-----

**SSSSSSS SSSSSSS SSSSSS**, en quant a ¼ d'1/7 part indivisa del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).-----

**SSSSSSSSSS SSSSSSS SSSSSS**, en quant a ¼ d'1/7 part indivisa del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).-----

**SSSSSS SSSSSSS SSSSSS**, en quant a ¼ d'1/7 part indi-



visa del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).-----

~~SSSSSS SSSSSS SSSSSSS SSSSSS~~, en quant a  $\frac{1}{4}$  d'1/7 part indivisa del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).-----

**Títol i procedència:** Per subrogació real amb les finques aportades "A, "B" i "C" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.-----

**Drets adjudicats i quota de participació:** Li correspon un percentatge de 58,171% del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. El proindivís adjudicat a la societat mercantil PAT 1923, S.L. (corresponent al 84,709% del ple domini de la total finca), participa en un 76,9861% dels costos d'urbanització de l'àmbit. Pel que fa el proindivís adjudicat als titulars del 15,291% del ple domini de la finca, no participa en les despeses d'urbanització.-----

**Qualificació urbanística:** Clau: "12.4-B, Espai Conference". La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de da-



ta de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**Càrregues nova creació:** Usdefruit a favor de PAT 1923, S.L. sobre les edificacions preexistents sobre la finca, conegudes com a "Can Sidós" i annexes, limitat temporalment a l'inici de les obres de transformació de la finca resultant "15", d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.-----

Per responsabilitat en les despeses d'urbanització i les demás del Projecte, integrants dels conceptes a què es refereix l'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i en els termes assenyalats en els articles 19 i següents del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, la finca, únicament en la part del proindivís adjudicat a PAT 1923, S.L. (84,709%), queda afecta al pagament de la quantia de 4.470.974,30 €, IVA no inclòs, esdevenint una quantia



total de 5.409.878,91 € (IVA inclòs) en concepte de liquidació provisional; així com afecta al compte de liquidació definitiu, que incorporarà, de forma proporcional, tots els costos que puguin recaure en un futur derivats d'obligacions que puguin imposar les Administracions amb competències afectades pel projecte de l'Autòdrom de Terramar en matèria de mobilitat, infraestructures viàries, mediambient [inclòs, en especial, un Sistema Urbà de Drenatge Sostenible (SUDS) per a la recollida d'aigües pluvials, que s'haurà d'executar seguint les indicacions del Projecte d'Urbanització] i protecció acústica i, en general, qualsevol altre condició imposada per una Administració pública que generi una obligació amb contingut econòmic.-----

El restant proindivís de la finca (corresponent a la quota del 15,291%), resta lliure de responsabilitat urbanística [atès que totes les càrregues d'urbanització del sector es concentren, de forma proporcional i en les quanties que respectivament s'indiquen en aquest Projecte, tant en la finca resultant "13-Entitat 1" com en la finca resultant "15" (en aquest darrer cas, només sobre la quota de 84,709% adjudicada en proindivís a "PAT 1923, S.L."),



de conformitat amb l'acord assolit al respecte entre totes les persones propietàries de sòl dins l'àmbit de gestió i a l'emparament d'allò que preveu l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme].-----

**FINCA resultant "16": -----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma quasi quadrada, d'una superfície de mil dos-cents seixanta metres quadrats amb noranta-set decímetres quadrats (1.260,97 m<sup>2</sup>s), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Est de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "12.4-C, "Espai Porta / Mirador", amb admissió de l'ús terciari i de serveis (amb exclusió de l'ús hotelier), amb una edificabilitat màxima de 3.000 m<sup>2</sup>st, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020

(DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "16" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pels seus costats Nord i Sud, amb la parcel·la resultant "7" del Projecte de Reparcel·lació de l'Autòdrom de Terramar; pel seu costat Est, amb la parcel·la resultant núm. "17" de l'esmentat Projecte; i pel seu costat Oest, amb la parcel·la resultant núm. 9 del mateix Projecte."-----

**Valor:** 829.410,00 €-----

**Adjudicatària:** PAT 1923, S.L.-----

**Títol i procedència:** Per subrogació real amb les finques aportades A i B al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar.-----

**Drets adjudicats i quota de participació:** Li correspon un percentatge de 4,1984% del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. Participa en un 6,5594% dels costos d'urbanització de l'àmbit.-----

**Qualificació urbanística:** Clau: 12.4-C, "Espai Porta / Mirador". La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Ter-





ritorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**Càrregues nova creació:** Per responsabilitat en les despeses d'urbanització i les demés del Projecte, integrants dels conceptes a què es refereix l'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i en els termes assenyalats en els articles 19 i següents del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, la finca queda afecta al pagament de la quantia de 380.937,96 €, IVA no inclòs, esdevenint una quantia total de 460.934,94 € (IVA inclòs) en concepte de liquidació provisional; així com afecta al compte de liquidació definitiu, que incorporarà, de forma proporcional, tots els costos que puguin recaure en un futur derivats d'obligacions que puguin imposar les Administracions amb competències afectades pel projecte de

l'Autòdrom de Terramar en matèria de mobilitat, infraestructures viàries, mediambient i protecció acústica; i, en general, qualsevol altre condició imposada per una Administració pública que generi una obligació amb contingut econòmic.-----

**FINCA resultant "17":-----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de tres mil metres quadrats amb catorze decímetres quadrats (3.000,14 m2s), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud-est de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "12.4-C, "Espai Porta / Mirador", amb admissió de l'ús Terciari - Hotelier, amb una edificabilitat màxima de 3.100 m2st, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "17" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pels seus costats Nord, Sud i Est, amb la parcel·la resultant núm. "7" del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i



pel seu costat Oest, amb la parcel·la resultant "16"  
de l'esmentat Projecte."-----

**Valor:** 1.815.825,00 € .-----

**Adjudicatari:** [REDACTED]

**Títol i procedència:** Per subrogació real amb la  
finca aportada "E" al Projecte de Reparcel·lació de  
l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.-----

**Drets adjudicats i quota de participació:** Li cor-  
respon un percentatge de 9,1916 % del total dels  
drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en  
aquest projecte. Participa en un 0,00 % dels costos  
d'urbanització de l'àmbit.-----

**Qualificació urbanística:** Clau: 12.4-C, "Espai  
Porta / Mirador". La qualificació esmentada es defi-  
neix per la Modificació puntual del Pla General  
d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de  
l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Ter-  
ritorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de da-  
ta de 8 de maig de 2020 (DOGC núm. 8168, de 3 de ju-  
liol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**Càrregues nova creació:** Lliure de càrregues i gravàmens [atès que totes les càrregues d'urbanització del sector es concentren, de forma proporcional i en les quanties que respectivament s'indiquen en aquest Projecte, tant en la finca resultant "13-Entitat 1" com en la finca resultant "15" (en aquest cas, només sobre la quota de 84,709% adjudicada en proindivís a "PAT 1923, S.L.") i la finca resultant "16", de conformitat amb l'acord assolit al respecte entre totes les persones propietàries de sòl dins l'àmbit de gestió i a l'emparament d'allò que preveu l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme].-----

**FINCA resultant "18":-----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma allargassada, d'una superfície de cinc-cents setanta-dos metres quadrats amb cinquanta-vuit decímetres quadrats (572,58 m2s), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "12.4-A, Centre d'esdeveniments (DPH)", corresponent a sistema de domini públic hi-



dràulic, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "18" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pels seus costats Nord i Est, amb la finca resultant "13-Entitat 2" del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pels seus costats Sud i Oest, amb la finca resultant "13-Entitat 1" de l'esmentat Projecte, trobant-se limítrof amb el camí d'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom."-----

**Adjudicatària:** Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

**Títol i procedència:** Per subrogació real amb la finca aportada "SISTEMA HÍDRIC (ACA) 02" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.-----

**Qualificació urbanística:** Clau: 12.4-A, Centre



d'esdeveniments (DPH). La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**Càrregues nova creació:** Lliure de càrregues i gravàmens [tant perquè aquesta finca es correspon amb un curs hídric, com perquè totes les càrregues d'urbanització del sector es concentren, de forma proporcional i en les quanties que respectivament s'indiquen en aquest Projecte, tant en la finca resultant "13-Entitat 1" com en la finca resultant "15" (en aquest cas, només sobre la quota de 84,709% adjudicada en proindivís a "PAT 1923, S.L.") i la finca resultant "16", de conformitat amb l'acord assolit al respecte entre totes les persones propietàries de sòl dins l'àmbit de gestió i a l'emparament d'allò que preveu l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme].-----



**FINQUES RESULTANTS QUE ES CORRESPONEN AMB**  
**SISTEMES URBANÍSTICS.** -----

**FINCA resultant "1".** -----

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de seixanta-vuit mil setanta-tres metres quadrats amb vuitanta-dos decímetres quadrats (68.073,82 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Nord-oest de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "A1" corresponent a Sistema Forestal, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "1" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llínda: pel seu costat Nord i Est, amb el bosc de Can Baró; pel seu costat Sud, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit

de l'Autòdrom de Terramar; i pel seu costat Oest, amb les finques resultants 2 i 4 de l'esmentat Projecte."-----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES.--

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Qualificació urbanística:** Clau "A1" - Parc Forestal (Sistema urbanístic). La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA resultant "2":**-----

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular,





d'una superfície de VINT-I-TRES MIL CINC-CENTS NORANTA-UN METRES QUADRATS AMB CINQUANTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS (23.591,59 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Nord-oest de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "A3" corresponent a "Valls de Riera", en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "2" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: al Nord i a l'Oest, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; pel seu costat Est, amb les finques resultants 1 i 4 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pel seu costat Sud, ab la finca resultant 5 de l'esmentat Projecte." -----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES. -



**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Qualificació urbanística:** Clau "A3" - Valls de Riera (Sistema urbanístic). La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA resultant "3":**-----

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de TRES MIL QUATRE-CENTS SEIXANTADOS METRES QUADRATS AMB QUARANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS (3.462,45 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Oest de l'àmbit de l'autòdrom



de Terramar, qualificada amb la clau "A3" corresponent a "Valls de Riera", en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "3" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llínda: pel seu costat Nord, amb la finca resultant 5 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; pels seus costats Sud i Oest, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pel seu costat Est, amb la finca resultant 6 del dit Projecte."-----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de Ribes. -

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Ter-



ritorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Qualificació urbanística:** Clau "A3" - Valls de Riera (Sistema urbanístic). La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA resultant "4"**.-----

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de vint-i-cinc mil tres-cents cinquanta-nou metres quadrats amb vuitanta-sis decímetres quadrats (25.359,86 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Oest de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "D4.1" -Equipament (Esportiu - Lleure a l'aire lliure), Sistema urbanístic; en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada



per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "4" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llínda: al Nord i a l'Oest, amb la finca resultant 2 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; pel seu costat Est, amb les finques resultants 1 i "13-Entitat 1" del dit Projecte; i pel seu costat Sud, amb la finca resultant 5 del mateix Projecte."-----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES. -

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Qualificació urbanística:** Clau "D4.1" -Equipament



(Esportiu - Lleure a l'aire lliure); Sistema urbanístic. La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

Aquesta finca és predi dominant d'una servitud de pas per a vehicles de serveis, d'assistència i d'emergència, d'una amplada de 3,5 metres, per a donar sortida d'emergència a la pròpia finca resultant núm. 4 del Projecte de Reparcel·lació, de la que n'és predi dominant, essent predi servent la resultant "13-Entitat 1" i la resultant "13-Entitat 2". La servitud transcorre des de la sortida de la finca núm. 4 esmentada fins a l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.-----

**FINCA resultant "5":-----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de Mil vuit-cents onze metres quadrats amb vuitanta-dos decímetres quadrats (1.811,82 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ri-



bes, a l'Oest de àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "B1" - Sistema viari; en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "5" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.Llinda: pel seu costat Nord, amb les finques resultants 2 i 4 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; pel seu costat Est, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del dit Projecte; pel seu costat Sud, amb la finca resultant 3 del dit Projecte; i pel seu costat Oest, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar."-----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES. -

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla Ge-



neral d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Qualificació urbanística:** Clau "B1" - Sistema viari. La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA resultant "6":**-----

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de mil quatre-cents noranta-sis metres quadrats amb quaranta-nou decímetres quadrats (1.496,49 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "A5" - Itinerari de vianants (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada





per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "6" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llínda: al Nord, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte de Reparcel·lació esmentat; al Sud, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; pel seu costat Est, amb la finca resultant 7 del dit Projecte; i pel seu costat Oest, amb les finques resultants 3 i 5 del mateix Projecte."-----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES. -

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----



**Qualificació urbanística:** Clau "A5" - Itinerari de vianants (Sistema urbanístic). La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA resultant "7"**.-----

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de dotze mil vuit-cents vint-i-tres metres quadrats amb vint-i-dos decímetres quadrats (12.823,22 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "B1" - Sistema viari; en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "7" al Projecte de Reparcel·lació de



l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: en tots el seus costats, amb diverses finques resultants del Projecte de Reparcel·lació esmentat, a les quals els hi dona accés." -----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES. -

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). -----

**Qualificació urbanística:** Clau "B1" - Sistema viari. La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). -----



**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**Càrregues de nova creació:** Es constitueix sobre aquesta finca una servitud pública perpètua d'aqüeducte subterrània per a la conducció i subministrament d'aigua que transcorre exclusivament dins la finca, en sentit Nord a Sud, en paral·lel al Torrent del Clot dels Frares. Aquesta conducció prové de la carretera B-211 (on enllaça amb la xarxa general de subministrament d'aigua), a través de l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar i fins a la urbanització Rocamar, si bé la servitud només es projecta sobre el tram de la conducció que transcorre per dins la finca. Aquesta servitud té una amplada d'un (1) metre i té per objecte garantir el pas i el manteniment de les conduccions d'aigua, d'un diàmetre nominal FD K-9 DN-150, per a l'abastament tant de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar com de la urbanització Rocamar, de Sant Pere de Ribes. La finca resultant "7" és predi servent d'aquesta servitud, essent el predi dominant la finca "13-Entitat 2".-----

**FINCA resultant "8":-----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de tres-cents noranta metres qua-



drats amb vint-i-vuit decímetres quadrats (390,28m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "C1" - Serveis tècnics (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "8" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pel seu costat Nord, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pels seus costats Sud, Est i Oest, amb la finca resultant 7 del dit Projecte.".

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES. -

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla Ge-



neral d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Qualificació urbanística:** Clau "C1" - Serveis tècnics (Sistema urbanístic). La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA resultant "9":**-----

Descripció: "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de Mil tres-cents vuitanta-nou metres quadrats amb quaranta-un decímetres quadrats (1.389,41 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud-est de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "D1.1\_D2.1\_D3.1" - Equipament Educatiu / Sanitari-assistencial / Associatiu-cultural (sistema urbanístic); en virtut de la



Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "9" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pels costats Nord, Oest i Sud, amb la finca resultant 7 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pel seu costat Est, amb la finca resultant 16 del dit Projecte."-----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES. -

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----



**Qualificació urbanística:** Clau "D1.1\_D2.1\_D3.1" - Equipament Educatiu / Sanitari-assistencial / Associatiu-cultural. La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA resultant "10":-----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de Mil SET-CENTS DOTZE METRES QUADRATS AMB CINQUANTA-VUIT DECÍMETRES QUADRATS (1.712,58 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud-est de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "A5" - Itinerari de vianants (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta





finca s'identifica com a finca resultant "10" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pel seu costat Sud, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pels seus costats Nord, Est i Oest, amb la finca resultant 7 del dit Projecte." .-----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES. -

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Qualificació urbanística:** Clau "A5" - Itinerari de vianants (Sistema urbanístic). La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la



Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA resultant "11":-----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de trenta-cinc mil set-cents seixanta-cinc metres quadrats amb quaranta-dos decímetres quadrats (35.765,42 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Est de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "A1" - Parc Forestal (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "11" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pels seus costats Sud i Est, amb la finca resultant 7 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pel seu costat Oest, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del dit Projecte; i



pel seu costat Nord amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar."-----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES. -

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Qualificació urbanística:** Clau "A1" - Parc Forestal (Sistema urbanístic). La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i



gravàmens.-----

**FINCA resultant "12":-----**

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície d'ONZE MIL VUITANTA-QUATRE METRES QUADRATS AMB DEU DECÍMETRES QUADRATS (11.084,10 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud-est de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "A3" - Valls de riera (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "12" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pels seus costats Nord i Est, amb la finca resultant 7 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pels seus costats Sud i Oest, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar."-----

**Adjudicatari:** Ajuntament de Sant Pere de RIBES.--

**Títol i procedència:** Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla Ge-



neral d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Qualificació urbanística:** Clau "A3" - Valls de riera (Sistema urbanístic). La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**FINCA resultant "12"**.-----

**Descripció:** "URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de set-cents vuitanta metres quadrats amb quaranta-vuit decímetres quadrats (780,48 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ri-



bes, al Sud-est de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "A3-DPH" - Valls de riera (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "12 prima" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda, pels seus costats Nord, Est i Oest, amb la finca resultant 12 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pel seu costat Sud, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar."-----

**Adjudicatària:** Agència Catalana de L'AIGUA.-----

**Títol i procedència:** Per subrogació real en virtut de la finca aportada "Sistema hídric (ACA) 01" al Projecte de Reparcel·lació.-----

**Qualificació urbanística:** Clau "A3-DPH" - Valls de Riera (Sistema urbanístic). La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de



data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).-----

**Càrregues pel seu origen:** Lliure de càrregues i gravàmens.-----

**CINQUÈ.- SOL·LICITUDS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT.**-----

Que les parts compareixents, d'acord amb el que es recull en el Projecte de Reparcel·lació protocol·litzat, sol·liciten al Registre de la Propietat corresponent que procedeixi a practicar les actuacions següents:-----

(a) La inscripció prèvia de les rectificacions de cabuda de finques aportades a la reparcel·lació, que s'efectuen a l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Regis-



tre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.-----

(b) La inscripció prèvia de les operacions de segregació que descriu el Projecte, per tal d'aportar la superfície (com a finques aportades) que resta inclosa dins l'àmbit de gestió.-----

(c) La cancel·lació de càrregues registrals incompatibles.-----

(d) El trasllat a les finques resultants corresponents, de les càrregues registrals compatibles.----

(e) La substitució de les finques aportades per les finques de resultat definides en aquest projecte, per causa de subrogació real o per títol de cessió obligatòria i graulita en compliment d'obligacions urbanístiques, segons correspongui.-----

(f) Prèvies les actuacions descrites, la segregació de les porcions de sòl qualificades de sistema urbanístic que són externes al polígon d'actuació urbanística però vinculades a aquest, i la inscripció d'aquests sòls a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes a l'emparament dels articles 35.3 i 133.4 del RLUC.-----

En relació amb els aspectes anteriors, les parts sol·liciten al Notari autoritzant la remissió telemà-





tica al Registre de la Propietat quan sigui escaient a efectes de la seva inscripció i l'autoritzen a sol·licitar, en nom i representació de la comunitat de reparcel·lació, la certificació corresponent. ----

**SISÈ.- BENEFICIS FISCALS.** -----

Els atorgants sol·liciten acollir-se als beneficis fiscals previstos a l'article 127.d) de la Llei d'Urbanisme, a l'article 23.7 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i a l'article 45.I.B.7) del Reial Decret 1/1993, de 24 de setembre, d'Impost sobre Transmissions Patrimonial i Actes Jurídics Documentats, així com els demés beneficis fiscals aplicables. -----

**SETÈ.- APODERAMENT ESPECIAL.** -----

1.- Que tal i com disposa l'article 164 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb



un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.-----

D'acord amb l'apartat 4 de l'esmentat article 164, l'apoderament ha de fixar un termini de mandat, coincident previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització.-----

Així mateix, segons estableix l'apartat 5 del reiterat article, l'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dona lloc a la seva inscripció. Tanmateix, l'apoderament s'entén vàlid i eficaç des de la seva formalització en escriptura pública únicament per tal que l'apoderat pugui portar a terme l'adequació del projecte de reparcel·lació per a donar compliment a les determinacions del planejament aplicable i a les prescripcions que, en aquest sentit, puguin imposar-se tant per part de l'Administració pública actuant com pel Registre de la Propietat, sempre i quan això no comporti incom-



plir els acords prèviament establerts per mitjà de contractes públics o privats amb les distintes persones titulars de béns i drets afectats còpia dels quals s'aporten amb al projecte de reparcel·lació.--

Amb l'apoderament, no cal la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.-----

**2.-** Que, prenent compte de l'anterior, els compareixents interessen la formalització de l'apoderament substitutiu de la Junta de Compensació, d'acord amb allò que disposa l'article 164 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, a fi de portar a terme la gestió urbanística del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de l'Autòdrom de Terra-mar, a Sant Pere de Ribes", que altrament correspondria a la Junta de Compensació. Per aquest motiu, s'acullen al què estableix l'apartat 3 de l'esmentat



article 164 i atorguen apoderament especial a favor d'un propietari, per tal que en representació de la comunitat de reparcel·lació, pugui desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a la Junta de Compensació.-----

A aquests efectes, els compareixents atorguen a favor de la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.", representada pel senyor [REDACTED], un apoderament especial per tal que, en general, representi a la comunitat reparcel·latòria i pugui desenvolupar totes les tasques que correspondrien a la Junta de Compensació, en relació amb el Polígon d'Actuació Urbanística esmentat. Cal recordar aquí que "TERRAMAR 1923, S.L." es compromet a suportar totes les despeses d'urbanització del sector, i a mantenir indemnes a totes les persones propietàries dins la comunitat reparcel·latòria de qualsevol despesa d'urbanització, tant present com futura.-----

El present apoderament s'atorga en base a les següents facultats, que s'hauran d'entendre com enunciatives i no limitatives, excepte en aquells extrems que així es faci constar, i així com per què les **facultats** atorgades es puguin entendre en el més ampli sentit i abast que en dret es requereixi per portar a



terme les gestions i tasques que correspondrien a la Junta de Compensació:-----

**(a)** La vigència d'aquest apoderament ho és per un termini màxim de 15 anys, que computaran des de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Aquest termini es fixa amb coherència amb les determinacions del planejament urbanístic d'aplicació i considerant les obligacions de conservació de l'obra urbanitzadora.-----

**(b)** El present apoderament a favor de la societat mercantil "TERRAMAR 1923, SOCIEDAD LIMTADA" s'entén estès als legals representants de la dita companyia mercantil, actuin de manera mancomunada o solidària, i per tant s'entén com un apoderament unipersonal, no resultant necessària la constitució d'una junta d'apoderats. Seran els representants legals de la societat mercantil apoderada els qui faran d'interlocutors amb l'administració actuant, així com amb les altres administracions que poguessin intervenir durant la gestió i execució de l'obra



d'urbanització i davant terceres persones.-----

**(c)** Correspon a l'apoderat representar amb les més àmplies facultats que en dret es precisin, i enteses de la manera més àmplia, les següents funcions i tasques, que s'esmenten de manera enunciativa i no limitativa:-----

Primera.- Sol·licitar pressupostos per a la contractació de l'obra urbanitzadora; contractar l'execució de l'obra urbanitzadora a l'empresa que entengui més favorable als interessos de la comunitat reparcel·latòria, podent contractar a una empresa o a vàries; contractar a tècnics i facultatius per a la direcció i el control de l'obra urbanitzadora, així com per a la redacció dels projectes complementaris de gestió i d'urbanització que siguin necessaris o convenients.-----

Segona.- Administrar els fons recaptats i fer els pagaments corresponents.-----

Tercera.- Aprovar el replanteig de l'obra i els ajustos que siguin necessaris d'acord amb l'administració actuant, quan això sigui preceptiu.--

Quarta.- Contractar amb els pactes que entengui procedents, les instal·lacions de subministrament amb les companyies subministradores que entengui



l'apoderat més convenients, establint les potències, cabdals, etc. que reculli el projecte d'urbanització, o aquelles que s'entenguin necessàries.-----

Cinquena.- Interposar recursos administratius i contenciosos-administratius, iniciar accions civils i seguir-les davant la Jurisdicció civil, fins i tot per mitjà de recurs de cassació; i a tal efecte atorgar poder per a plets a favor d'advocats i procuradors que designi el mateix apoderat, fins i tot podent atorgar poders per tal d'establir pactes extraprocessals i transaccions.-----

Sisena.- Executar el projecte de reparcel·lació en el més ampli sentit i abast, pactant o negociant indemnitzacions o negar-se a les preteses pels interessats o tercers distints de la comunitat reparcel·latòria, i en tal cas seguir les actuacions administratives i jurisdiccionals en totes les seves instàncies.-----

Setena.- Adequar el projecte de reparcel·lació (fins i tot per mitjà d'una modificació o d'una ope-

ració jurídica complementària, si escau) a fi i efecte que pugui donar compliment a les determinacions del planejament aplicable i a les prescripcions que, en aquest sentit, puguin imposar-se tant per part de l'Administració pública actuant com pel Registre de la Propietat, sempre i quan això no comporti incomplir els acords prèviament establerts per mitjà de contractes públics o privats amb les distintes persones titulars de béns i drets afectats còpia dels quals s'aporten amb al projecte de reparcel·lació. Aquesta facultat es podrà exercir a partir de la pròpia formalització de l'apoderament en escriptura pública.-----

Vuitena.- Atorgar afitaments i tota classe de documents notarials, privats, administratius i judicials.-----

Novena.- Executar, contractar i establir pactes sobre l'obra urbanitzadora externa al sector, fins i tot contractant tècnics redactors i directors de l'obra i els projectes necessaris.-----

Desena.- Seguir el procediment de sol·licitud de recepció de les obres i serveis urbanístics davant l'administració.-----

Onzena.- Sol·licitar pròrrogues dels terminis per





a l'execució de l'obra d'urbanització.-----

Dotzena.- Presentar garanties i avals, dipositar-los i retirar-los.-----

Tretzena.- Presentar, seguir i tramitar modificacions del projecte de reparcel·lació així com operacions jurídiques complementàries, amb la limitació que aquests instruments no vulnerin les determinacions del planejament urbanístic aplicable, ni tampoc el contingut dels acords establerts amb la resta de propietaris de la comunitat reparcel·latòria que han fet possible la tramitació de la reparcel·lació voluntària.-----

Catorzena.- Aprovar la liquidació definitiva de la reparcel·lació i presentar-la a l'Ajuntament per a la seva fiscalització, tot demanat l'aixecament de les afeccions urbanístiques de les finques resultants.-----

Quinzena.- Instar i acordar la resolució de contractes que en base a aquest apoderament s'hagin atorgat, quan entengui que procedeix la resolució, bé

sigui per incompliment, bé per altres motius, degudament justificats.-----

Setzena.- Coordinar l'execució de l'obra urbanitzadora amb l'edificació simultània, establint les mesures corresponents per tal que aquesta no entorpeixi greument l'execució de l'obra urbanitzadora.-----

Dissetena.- En general, exercir i portar a terme, totes les demés facultats i actuacions que correspondrien a la Junta de Compensació.-----

**3.-** Les facultats que s'atorguen a l'apoderat les podrà realitzar en nom de la comunitat reparcel·latòria o en nom propi, quan l'apoderat hagi d'assumir despeses i efectuar actuacions que li hagin estat imposades pel projecte de reparcel·lació; i en aquest sentit podrà contractar les obres d'urbanització, els tècnics i demés professionals, i companyies subministradores al seu nom, rebent factures al seu nom.-----

De conformitat amb el planejament urbanístic d'aplicació i amb el corresponent projecte d'urbanització, s'estima com a pressupost orientatiu de l'obra urbanitzadora el resultat del compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació. Això sens perjudici del què resulti per



obres externes al sector i el que correspongui a la liquidació definitiva.-----

**4.-** Cada sis (6) mesos, l'apoderat informará als poderdants de les actuacions realitzades i, en general, de la seva gestió. Si algun poderdant no està conforme amb la gestió efectuada o amb la informació rebuda, sol·licitarà per escrit a l'apoderat la informació escrita d'aquells extrems, havent de ser lliurada per l'apoderat en un termini de quinze (15) dies. En cas de discrepància, es sol·licitarà el parer de l'Administració actuant, que no serà vinculant però sí preceptiva abans d'iniciar qualsevol actuació judicial entre l'apoderat i qualsevol dels poderdants, o fins i tot abans de revocar el present apoderament.-----

**5.-** Aquest apoderament quedarà prorrogat automàticament si a la fi de la seva vigència no s'ha recepcionat l'obra urbanitzadora per part de l'Administració actuant. La pròrroga durarà fins que es procedeixi a la dita recepció definitiva, i a la

cancel·lació registral de les afeccions urbanístiques de les finques resultants al Registre de la Propietat corresponent.-----

**6.-** El poderdant s'obliga, en cas de vendre alguna de les finques adjudicades, a fer ratificar i acceptar el present apoderament al comprador o nou titular de la parcel·la, que haurà de constar expressament en els documents de transmissió, i a comunicar als apoderats les dades complertes del nou titular així com la data de transmissió de la finca o finques en qüestió.-----

**7.-** Els compareixents sol·liciten l'aprovació del projecte de reparcel·lació voluntària i la seva inscripció al Registre de la Propietat corresponent. Així mateix, sol·liciten l'acord de l'Ajuntament per mitjà del qual es presti la seva conformitat al present apoderament en substitució de la Junta de Compensació, sol·licitant que el mateix sigui inscrit al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.-----

**SOL·LICITUD FISCAL.-** Sol·liciten, així mateix, als Organismes corresponents, la declaració de l'exempció o, en el seu cas, de la no subjecció d'aquesta escriptura als impostos d'actes jurídics



documentats, transmissions patrimonials, IVA i impost municipal sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, en base als fonaments que s'exposen en el mateix projecte de reparcel·lació que queda protocol·litzat.-----

**VUITÈ.- ESMENA DE LA PRESENT ESCRITURA.**-----

Les parts convenen que en el supòsit que calgués modificar aquesta escriptura pública, ja sigui per esmentar-la o ampliar la informació i documentació que conté, a criteri i/o requeriment de l'Administració pública actuant o de qualsevol altre administració o entitat, quedarà expressament facultada per a dita actuació la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.".-----

**ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ.**-----

Així ho diuen i atorguen.-----

Faig les reserves i advertències legals; de forma especial les de naturalesa fiscal, en el seu aspecte material, formal i sancionador, així com de les conseqüències de tota mena que es derivarien de la ine-



xactitud de les declaracions dels compareixents.-----

**PROTECCIÓ DE DADES.**- Identifico als senyors compareixents pels seus documents d'identitat abans consignats, constant les seves circumstàncies personals segons resulta de les seves manifestacions, quedant els compareixents informats del següent:-----

Les seves dades personals seran objecte de tractament en aquesta Notaria, els quals són necessaris per al compliment de les obligacions legals de l'exercici de la funció pública notarial, conforme al que preveu la normativa prevista en la legislació notarial, de prevenció del blanqueig de capitals, tributària i, si escau, substantiva que resulti aplicable a l'acte o negoci jurídic documentat. La comunicació de les dades personals és un requisit legal, trobant-se l'atorgant obligat a facilitar les dades personals, i estant informat de què la conseqüència de no facilitar tals dades és que no seria possible autoritzar o intervenir aquest document públic. Les seves dades es conservaran amb caràcter confidencial.

La finalitat del tractament de les dades és complir la normativa per autoritzar/intervenir aquest document, la seva facturació, seguiment posterior i les funcions pròpies de l'activitat notarial de com-



pliment obligat, de les que poden derivar-se l'existència de decisions automatitzades, autoritzades per la Llei, adoptades per les Administracions Públiques i entitats cessionàries autoritzades per Llei, inclosa l'elaboració de perfils precisos per a la prevenció i investigació per les autoritats competents del blanqueig de capitals i el finançament del terrorisme. -----

El notari farà les cessions d'aquestes dades que siguin de compliment obligat a les Administracions Públiques, a les entitats i subjectes que estipuli la Llei i, si escau, al Notari que succeeixi o substitueixi a l'actual en aquesta notaria. -----

Les dades proporcionades es conservaran durant els anys necessaris per complir amb les obligacions legals del Notari o qui li substitueixi o succeeixi.

Pot exercitar els seus drets d'accés, rectificació, supressió, limitació, portabilitat i oposició al tractament per correu postal davant la Notaria autoritzant, situada en 08006 Barcelona, Avinguda Diago-



nal, número 490, principal 2a. Així mateix, té el dret a presentar una reclamació davant una autoritat de control.-----

Així mateix, faig constar que la present escriptura ha estat redactada d'acord amb allò que disposa la Llei 1/1998, de 7 de gener, del Parlament de Catalunya, i el Decret 204/1998, i l'article 33.2 de la Llei Orgànica 6/2006 i amb l'elecció prevista en els esmentats textos legals.-----

Dono compliment, en la forma que determina l'article 193 del Reglament Notarial, a la lectura d'aquest instrument públic, fent ús, a més, les parts del dret a llegir-lo per si, a l'empara del Reglament Notarial, amb caràcter previ a la meva lectura. Després de la lectura efectuada per mi, el Notari, posterior a la de les parts, dono fe que els compareixents manifesten haver quedat informats del contingut de l'instrument públic i presten el seu lliure consentiment a aquest contingut, signant amb mi, el Notari.-----

D'haver identificat als compareixents pel mitjà supletori del seu document d'identitat ressenyat; que els compareixents, al meu judici, exerceixen la seva capacitat jurídica mitjançant la seva decisió





d'atorgar aquesta escriptura i té legitimació per a aquest atorgament; que el consentiment dels atorgadors ha estat lliurement prestat; que l'atorgament es adequa a la legalitat i a la voluntat lliure i degudament informada dels compareixents; i de tot allò contingut en aquest instrument públic, redactat segons minuta facilitada per les parts, que ha quedat estès en vuitanta fulls de paper exclusiu per a documents notariaus, números el d'aquest i els setant-nou posteriors en ordre correlatiu, jo, el Notari, EN DONO FE. -----

Segueix la signatura de la compareixent.- Signat, el Notari autoritzant. Rubricat i segellat. -----

**DILIGÈNCIA DE RATIFICACIÓ** de l'escriptura autoritzada en data vint-i-dos de desembre de dos mil vint-i-dos sota en número 10074 de Protocol. -----

A Barcelona, a vint-i-set de desembre de dos mil vint-i-dos. -----

L'estenc jo, la Notari autoritzant d'aquesta escriptura per a fer constar que, en el dia d'avui,



**COMPAREIX** davant meu, el senyor [REDACTED] (**conegut por ISIDRE**) [REDACTED], major d'edat, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura, a Sant Pere de Ribes, carretera de Carç, número 43, i amb DNI/NIF número [REDACTED]

-----  
L'identifico pel reflectit document d'identitat, l'original del qual ha exhibit, havent-me manifestat les expressades circumstàncies personals que jo, el Notari, recullo en aquest instrument públic segons resulta de les mateixes, a l'empara del Reglament Notarial.-----

**INTERVÉ** en el seu propi nom i dret.-----

Jo, el Notari, faig constar expressament que he complert amb l'obligació d'identificació del titular real que imposa la Llei 10/2010 de 28 d'abril. A aquests efectes, el compareixent manifesta que és titular real de totes les declaracions, actes, contractes i negocis jurídics que conté aquest instrument públic.-----

Al compareixent assabento del contingut de l'escriptura precedent, per lectura íntegra de la mateixa, i,-----

===== **ATORGA** =====

Que **ratifica íntegrament** l'escriptura precedent i



tot en el que en ella ha actuat el senyor [REDACTED]  
[REDACTED] Comas en la seva representació.-----

**ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ.**-----

**Així ho diu i atorga.**-----

Dono compliment, en la forma que determina l'article 193 del Reglament Notarial, a la lectura d'aquest instrument públic, usant a més el compareixent del dret a llegir-lo per si, a l'empara del Reglament Notarial, amb caràcter previ a la meva lectura. Després de la lectura efectuada per mi, el Notari, posterior a la del compareixent, dono fe que aquest manifesta haver quedat informat del contingut de l'instrument públic i presta el seu lliure consentiment a aquest contingut, signant amb mi, el Notari.-

D'haver identificat al compareixent pel mitjà supletori del seu document d'identitat ressenyat; que el compareixent, al meu judici, exerceix la seva capacitat jurídica mitjançant la seva decisió d'atorgar aquesta escriptura i té legitimació per a aquest atorgament; que el consentiment de l'atorgador ha es-



tat lliurement prestat; que l'atorgament es adequa a la legalitat i a la voluntat lliure i degudament informada del compareixent; i de tot allò contingut en aquesta diligència, que ha quedat estesa en dos fulls de paper exclusiu per a documents notarials, números el d'aquesta i l'anterior en ordre correlatiu, jo, el Notari, EN DONO FE.-----

Segueix la signatura del compareixent.- Signat, el Notari autoritzant. Rubricat i segellat. -----

**DILIGÈNCIA DE RATIFICACIÓ** de l'escriptura autoritzada en data vint-i-dos de desembre de dos mil vint-i-dos sota en número 10074 de Protocol.-----

A Barcelona, a tres de gener de dos mil vint-i-tres.-----

L'estenc jo, la Notari autoritzant d'aquesta escriptura per a fer constar que, en el dia d'avui,

**COMPAREIXEN** davant meu:-----

La senyora [REDACTED], major d'edat, soltera, periodista, amb domicili, a efectes d'aquesta escriptura, a 26540 Alfaro, carrer Portal del Cristo, número 18, 2n, i amb DNI/NIF número

[REDACTED]-----

El senyor [REDACTED], major d'edat, casat, consultor, amb domicili, a efectes d'aquesta



escriptura, a 26540 Alfaro, carrer Portal del Cristo, número 18, 2n, i amb DNI/NIF número [REDACTED]. ---

Els identifico pels reflectits documents d'identitat, els originals dels quals han exhibit, havent-me manifestat les expressades circumstàncies personals que jo, el Notari, recullo en aquest instrument públic segons resulta de les mateixes, a l'empara del Reglament Notarial. -----

**INTERVENEN** en nom i representació, com **administradors mancomunats**, de la companyia Mercantil "**PAT 1923, S.L.**", de nacionalitat espanyola, domiciliada a 26540 Alfaro, carrer Portal del Cristo, número 18, 2n (en endavant, la "**Societat**"). -----

Constitueix el seu objecte social, segons manifesten: La realització de tota mena d'activitats de caràcter immobiliari, en especial, les relatives a l'adquisició, tinença, arrendament (no financer), alienació, promoció, rehabilitació i explotació per qualsevol títol de qualsevol classe de béns immobles. La realització d'activitats relacionades amb el



desenvolupament urbanístic i econòmic dels béns immobles propietat de la societat.-----

El codi CNAE de la seva activitat principal es el número 4110.-----

Fou constituïda, per temps indefinit, en escriptura autoritzada pel Notari d'Alfaro, el senyor Gonzalo Mata Altoagugirre, en data 4 de desembre de 2015, sota el número 1811 de Protocol.-----

Figura **inscrita** en el Registre Mercantil de La Rioja, al volum 801, foli 65, full número LO-16730; té assignat el **NIF número B26533695**.-----

Jo, el Notari, he consultat, mitjançant l'aplicatiu SIGNO, si el NIF anteriorment relacionat estava revocat, havent obtingut un resultat negatiu.-

**LLEI 10/2010 SOBRE BLANQUEIG DE CAPITALS**.-----

Als efectes del compliment de l'obligació en la identificació del titular real, que imposa la Llei 10/2010, de 28 d'abril, jo, el Notari he consultat la base de dades de titularitat real del Consell General del Notariat, de la que resulta l'existència de titular real per propietat en els termes de la Llei 10/2010, de 28 d'abril, del contingut de la qual informo als compareixents i al que aquests es remeten, per no existir modificacions entre allò publicat en



la mateixa, segons manifesta.-----

Les seves facultats de representació per a aquest acte esdevenen del seu càrrec d'administradors mancomunats, pel qual varen ser nomenats i varen acceptar, per temps indefinit, en la pròpia escriptura constitucional abans esmentada (causant de la **inscripció 1<sup>a</sup>** en el full obert a la societat en el Registre Mercantil).-----

Als efectes del que preveu l'article 160, paràgraf f) de la Llei de Societats de Capital (modificat per la Llei 31/2014 de 3 de desembre, per la qual es modifica dita Llei), fan constar els compareixents, i en allò que calgui certifiquen en el concepte en que actuen en aquesta escriptura, que la transmissió continguda en aquesta escriptura **no es respecte d'actius essencials**, per quant el seu valor no supera el vint-i-cinc per cent del valor dels actius que figuren en el darrer balanç aprovat.-----

Manifesten els compareixents que continuen en l'exercici del seu càrrec i que subsisteixen i no han



variat les dades identificatives capacitat, objecte social i circumstàncies de la seva representada.-----

Jo, el Notari, faig constar que he tingut a la vista la còpia autoritzada de l'escriptura ressenyada i, per raó del seu càrrec, els jutjo amb facultats suficients per l'atorgament d'aquesta diligència de ratificació.-----

Als compareixents assabento del contingut de l'escriptura precedent, per lectura íntegra de la mateixa, i,-----

===== **ATORGUEN** =====

La Societat, representada pels compareixents, **ratifica íntegrament** l'escriptura precedent i tot en el que en ella ha actuat el senyor Isidre Pagès Comas en la seva representació.-----

**ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ.**-----

Així ho diuen i atorguen.-----

Dono compliment, en la forma que determina l'article 193 del Reglament Notarial, a la lectura d'aquest instrument públic, fent ús, a més, les parts del dret a llegir-lo per si, a l'empara del Reglament Notarial, amb caràcter previ a la meva lectura. Després de la lectura efectuada per mi, el Notari, posterior a la de les parts, dono fe que els compa-





reixents manifesten haver quedat informats del contingut de l'instrument públic i presten el seu lliure consentiment a aquest contingut, signant amb mi, el Notari.-----

D'haver identificat als compareixents pel mitjà supletori del seu document d'identitat ressenyat; que els compareixents, al meu judici, exerceixen la seva capacitat jurídica mitjançant la seva decisió d'atorgar aquesta escriptura i té legitimació per a aquest atorgament; que el consentiment dels atorgadors ha estat lliurement prestat; que l'atorgament es adequa a la legalitat i a la voluntat lliure i degudament informada dels compareixents; i de tot allò contingut en aquesta diligència, així com de la seva extensió en tres fulls de paper exclusiu per a documents notariaus, números el d'aquest i els dos anteriors en ordre correlatiu, jo, el Notari, EN DONO FE.

Segueixen les signatures dels compareixent.- Signat, el Notari autoritzant. Rubricat i segellat. ---

-----







Tomo/Tom : 00075 P: 322

Página/Pàgina 1/1

Registro Civil de/Registre Civil de VILADECANS  
Sección/Secció 3ª

(1-3-5) DATOS DE IDENTIDAD DEL DIFUNTO :

(8-6) Nombre : ██████████  
(7-6) Primer Apellido : ██████████  
(7-6) Segundo Apellido : ██████████  
(10-1-1-1) DNI : ██████████  
Sexo : (3-4-1) VARÓN  
(8-6-1) hijo de : ██████████ (8-6-2) y de : ██████████  
(4-1) Estado : (4-1-1) CASADO (6-1) Nacionalidad : ESPAÑA  
(9-7-6) Nacido el día : cinco de abril de mil novecientos treinta  
(2-4-6) Lugar de nacimiento : MOLLET DEL VALLÈS  
(2-1-1-3) Provincia : BARCELONA  
(2-1-1) País : ESPAÑA  
(2-1-2-1) Domicilio último (2-1-3-6) : C/ CUBELLES, 16  
(2-1-3-2) GAVÀ (2-1-1-3) Provincia : BARCELONA (2-1-1) País : ESPAÑA  
(5-3) DEFUNCIÓN:  
(9-9) Día : diecisiete de octubre de dos mil veintidós  
(9-4-4) Hora : diecinueve horas veinte minutos  
(2-6) Lugar : HOSPITAL DE VILADECANS  
(2-1-3-2) VILADECANS (2-1-1-3) Provincia : BARCELONA (2-1-1) País :  
ESPAÑA

El enterramiento será en : CEMENTERIO DE MOLLET DEL VALLÈS (2-1-3-2)  
MOLLET DEL VALLÈS (2-1-1-3) Provincia : BARCELONA (2-1-1) País : ESPAÑA

DECLARACIÓN DE

D./Dña : ██████████  
En su calidad de : MANDATARIO

Domicilio (2-1-3-6) : VILADECANS  
COMPROBACIÓN

Médico D./Dña : ██████████  
Colegiado núm. : 46354 Número del parte : 072309686  
CALIFICACIÓN ART. 46 R.R.C. , Nº 472/22 de dieciocho de octubre de dos mil  
veintidós  
Hora : nueve horas treinta minutos  
Fecha : dieciocho de octubre de dos mil veintidós

(SIGUEN FIRMAS)

Encargado D./Dña : SANTOS GODINO VILLAR  
Secretario D./Dña : MARIA DEL CARMEN SEGADE QUINTELA  
REGISTRO CIVIL VILADECANS

En el presente documento constan los datos obrantes en la base central de  
datos de las personas inscritas en los Registros Civiles, dependiente de la  
Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Ministerio de Justicia. Este  
documento contiene la reproducción íntegra del asiento correspondiente obrante  
en Tomo 00075 página 322 de la Sección 3ª de este Registro Civil.

Viladecans , dieciséis de noviembre de dos mil veintidós

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
16/11/2022 12:36

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
<https://sede.mjusticia.gob.es/indicempresacion-autenticidad>

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR  
Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública



RG:nmNC-B4cQ-aWrm-KcTJ

Página 1 de 1



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DELIMITAT PER LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES, A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR".**

**0.- DOCUMENTACIÓ**

Aquest Projecte de Reparcel·lació ve conformat per la documentació següent:

- **Memòria:**

Donant compliment a allò que disposa l'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en la Memòria del Projecte es fa constar:

- o El planejament que és objecte d'execució.
- o Sistema d'actuació, modalitat i iniciativa.
- o Normativa aplicable.
- o La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- o Consideracions en relació amb les finques aportades.
- o Sistemes urbanístics externs vinculats al polígon d'actuació urbanística que s'obtenen en virtut de la present reparcel·lació i generen indemnitzacions recollides al compte de liquidació provisional. Addicionalment, referència a actuacions necessàries, recollides en els instruments urbanístics d'ordenació, relacionades amb camins, servituds i ocupacions externes a l'àmbit de gestió.
- o Els criteris adoptats respecte les aportacions.
- o Sòls de cessió a l'Administració actuant.
- o Despeses d'urbanització.
- o Criteris adoptats respecte les adjudicacions.
- o Compte de Liquidació Provisional (CLP).

- **Documentació gràfica del Projecte:**

Donant compliment a allò que disposa l'article 150 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, amb aquest Projecte s'hi acompanya la documentació gràfica següent:

- o PR.01\_ Emplaçament (escala A3: 1/15.000)
- o PR.02\_ Topogràfic detall (escala A3: 1/6.000)
- o PR.3a\_PP\_ Qualificació SUD (escala A3: 1/6.000)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

- PR.3b\_PP\_PR\_Qualificació SUD (escala A3: 1/6.000)
- PR.4A\_Finques aportades (escala A3: 1/4.000)
- PR.4B\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4C\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4\_Cami 1\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4\_Cami 2\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4\_Cami 3\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4D\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4E\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4F\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4G\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4H\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4SH1\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4SH2\_Finques aportades (escala A3: 1/2.000)
- PR.4a\_Finques aportades (escala A3: 1/6.000)
- PR.4b\_Finques\_Operacions prèvies de segregació (escala A3: 1/6.000)
- PR.4c\_Finques\_Operacions prèvies de segregació (escala A3: 1/6.000)
- PR.5\_01 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_02 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_03 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_04 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_05 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_06 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_07 Parcel·les resultants (escala A3: 1/4.000)
- PR.5\_08 Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5\_09 Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5\_10 Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5\_11 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_12 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_12 Prima Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5\_13 Parcel·les resultants (escala A3: 1/4.000)
- PR.5\_14 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_15 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_16 Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5\_17 Parcel·les resultants (escala A3: 1/1.000)
- PR.5\_18 Parcel·les resultants (escala A3: 1/2.000)
- PR.5\_Parcel·les resultants (escala A3: 1/6.000)
- PR.6\_Adjudicacions (escala A3: 1/6.000)
- PR.7\_Superposició (aportades "vs" resultants) (escala A3: 1/6.000)

- **Annexes:**

- ANNEX I: Relació de persones interessades en l'expedient de reparcel·lació.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

- ANNEX II: "Càlcul dels valors de repercussió".
- ANNEX III: Document de "Valoració de drets" i plànols identificadors dels drets i càrregues externes:
  - Annex III\_Identificació drets\_Descripció (escala A3: 1/6.000)
  - Annex III\_Identificació drets\_Det1 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex III\_Identificació drets\_Det2 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex III\_Identificació drets (escala A3: 1/6.000)
  - Annex III\_Ident. drets\_Càrregues ext.\_F01\_Sud (escala A3: 1/2.000)
  - Annex III\_Ident. drets\_Càrregues ext.\_F02\_Oest (escala A3: 1/2.000)
  - Annex III\_Ident. drets\_Càrregues ext.\_F03\_Oest (escala A3: 1/2.000)
  - Annex III\_Ident. drets\_Càrregues ext.\_F04\_Nord (escala A3: 1/2.000)
  - Annex III\_Ident. drets\_Càrregues ext.\_F05\_Nord (escala A3: 1/2.000)
- ANNEX IV: Descripció i plànols de parcel·les segregades, qualificades de sistema urbanístic, que són cedides a l'Ajuntament per títol de reparcel·lació, per estar vinculades al polígon d'actuació urbanística:
  - Annex IV\_Descripció sistemes externs cessió Ajt
  - Annex IV\_Parcel·les resultants\_camins\_C001 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV\_Parcel·les resultants\_camins\_C002 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV\_Parcel·les resultants\_camins\_C003 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV\_Parcel·les resultants\_camins\_C004 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV\_Parcel·les resultants\_camins\_C005 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV\_Parcel·les resultants\_camins\_C006a (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV\_Parcel·les resultants\_camins\_C006b (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV\_Parcel·les resultants\_camins\_C007 (escala A3: 1/6.000)
  - Annex IV\_Parcel·les resultants\_camins\_C008 (escala A3: 1/6.000)
- ANNEX V: Plànols d'identificació de drets amb vinculació amb el Projecte d'Urbanització:
  - Annex V\_Identi. Drets\_PU (escala A3: 1/6.000)
  - Annex V\_Identi. Drets PU\_Detall 1. (escala A3: 1/3.000)
  - Annex V\_Identi. Drets PU\_Detall 2. (escala A3: 1/3.000)
  - Annex V\_Identi. Drets PU\_Detall 3. (escala A3: 1/3.000)
  - Annex V\_Identi. Drets PU\_Detall 4. (escala A3: 1/3.000)
- ANNEX VI: Notes simples informatives del domini i càrregues de les finques aportades.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR

- ANNEX VII: Contractes subscrits per part de "TERRAMAR 1923, S.L." amb les persones propietàries i titulars de drets.
- ANNEX VIII: Conveni urbanístic formalitzat entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, aprovat pel Ple en sessió de data 31 de març de 2020.
- ANNEX IX: Document descriptiu de les actuacions de desafectació i permuta de camins, pel compliment de les determinacions del planejament urbanístic aplicable.

**Quadres:**

- 1\_Quadre de finques aportades
- 2\_Quadre de drets inicials
- 3\_Quadre de càlcul del valor residual del sòl
- 4\_Quadre de finques resultants
- 5\_Compte de Liquidació Provisional (01)
- 5\_Compte de Liquidació Provisional (02)
- 5\_Compte de Liquidació Provisional (quadre sencer)
- 6\_ID\_Drets\_Càrregues externes
- 6\_ID\_Drets\_Càrregues externes amb valoracions
- 7\_Càrregues externes\_Estructura propietat
- 8\_Justificació 10% AU cessió a l'Ajuntament

## MEMÒRIA

### I.- PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ

#### *I.1.- Referència a la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, de Sant Pere de Ribes. Objectius i principals determinacions del planejament.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020, va acordar aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, de Sant Pere de Ribes, ordenant la seva publicació i la de les seves normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), la qual tingué lloc en data 3 de juliol de 2020 (DOGC núm. 8168), a efectes d'executivitat.

El principal objectiu d'aquest instrument de planejament general, segons es descriu en la seva Memòria d'ordenació, és desenvolupar les condicions necessàries per a poder implantar un centre d'esdeveniments relacionats amb el món eqüestre i del motor a l'antic "Autòdrom de Terramar", així com del programa hoteler i terciari complementari vinculat a aquesta activitat principal; convertint així aquest espai històric, ara gairebé en desús, en un nou pol d'activitats econòmiques pel municipi i la Comarca.

L'Autòdrom de Terramar, construït l'any 1923, es va convertir en el primer circuit automobilístic de l'Estat espanyol i el quart del món, tot i que va acollir curses durant un breu període. L'element més destacat és la pista ovalada de dos (2) quilòmetres de llargada i uns peraltes molt pronunciats, d'entre seixanta (60) i noranta (90) graus, que es conserva íntegrament. Aquest espai, herència de l'esplendor de la comarca a finals del s. XIX i principis del XX, ha restat en desús des dels anys cinquanta (50) com a circuit i des dels anys vuitanta (80) com explotació agrícola.

L'actuació urbanística busca posar en valor els elements que hi conflueixen: elements històrics i culturals (antic circuit i elements arquitectònics catalogats a l'interior del recinte), valors paisatgístics i ambientals (sòl no urbanitzable de protecció especial al nord i Riera de Ribes al sud -Natura 2000), un entorn residencial desarticulat al límit entre termes municipals, i la implantació d'una activitat econòmica-turística singular, de forma compatible amb de cada un dels sòls i context en que s'implanta. El planejament urbanístic esmentat, tal i com estableix la seva Memòria d'ordenació, es formula arran de cinc (5) objectius bàsics, a saber:

- Definir els criteris d'ordenació que permetin preservar el valor històric del lloc, revaloritzant, rehabilitant i reutilitzant de nou l'Autòdrom i els elements de valor cultural i patrimonial existents dins l'àmbit.





#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR

- Establir els criteris d'implantació que permetin desenvolupar el nou sector en coherència amb la preservació i potenciació dels valors ambientals i paisatgístics del lloc.
- Promoure a través dels criteris d'ordenació la possibilitat d'implantació i polivalència d'activitats dins l'àmbit i l'estructuració del territori en el seu entorn, amb una gestió eficient del sòl desenvolupat que aporti valor afegit i permeti de forma coherent amb el territori millorar la qualitat del seu medi.
- Definir les condicions i determinacions urbanístiques que han de permetre el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable i que s'hauran d'ajustar a les condicions i determinacions en el planejament territorial i municipal vigent.
- Concretar els paràmetres i condicions d'ordenació, de l'edificació i d'usos que permetin implantar i qualificar i encaixar ambientalment el programa bàsic de necessitats.

En base als objectius generals que han estat explicats, el planejament general articula les actuacions següents:

- Redefinir l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat. Per un cantó a fi de dotar de millor coherència el futur sòl urbà es preveu ajustar l'àmbit del sector de Sòl urbanitzable no delimitat (SUND) reconeixent els valors i elements del territori.
- Ajustar i modificar les condicions d'ordenació i de gestió de sòls limítrofes entorn l'àmbit vinculats a l'accessibilitat del sector als límits sud-est, sud-oest i nord. Concretament, es preveu a sud-est l'ajust relatiu als sòls limítrofes al límit sud-est del marge nord de la Riera de Ribes inclosos actualment dins les Unitats d'actuació "UA26 Rocamar" i "UA10 Minivilles", a sud-oest la consolidació d'un accés a l'àmbit des del camí GR-92 que connecta el nucli de Ribes amb el mar, i a nord, d'una banda l'ajust de la delimitació dels límits del camí d'accés des de la carretera B-211 al nord de l'àmbit i titularitat pública fins al recinte, i de l'altre la garantia de consolidació d'un nou camí d'ús i titularitat pública que asseguri la connectivitat territorial en sentit est-oest i la funcionalitat dins aquest àmbit.
- Delimitar el sòl urbanitzable delimitat (SUD) i concretar les condicions d'ordenació. Per altra banda es preveu la delimitació del sector SUD i per tant concreció de l'ordenació, usos, i paràmetres que han de garantir la implantació de la major part del programa bàsic dintre del sector i l'estructuració de la proposta amb el territori.
- Introduir canvis a la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes per permetre l'admissió dels usos d'interès públic en sòl no urbanitzable previstos a la llei d'urbanisme vigent sense canviar en model territorial general. La normativa vigent que regula el sòl no urbanitzable del Pla de Les Torres,

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

qualificat pel planejament vigent com a zones SRP-3 Zona d'interès agrícola i SRP-4 Zona d'interès paisatgístic limita actualment la possible implantació de l'activitat eqüestre necessària i complementària de l'activitat principal i que motiva el desenvolupament del sector. A fi i efecte de possibilitar la implantació d'aquest ús, així com d'altres compatibles amb el règim del sòl no urbanitzable que siguin d'interès públics i que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, es preveu la modificació dels articles de les normes urbanístiques que actualment inviabilitzen la implantació d'aquestes activitats i/o equipaments.

Val a dir que la Modificació del planejament general suara esmentada incorpora, al seu torn, les determinacions pròpies del planejament derivat del sector PPU 17.2 (Pla Parcial d'ordenació urbanística), amb ordenació detallada.

D'acord amb els objectius i actuacions que preveu la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de referència, aquest planejament articula el repartiment de superfícies per a zones i sistemes, segons s'exposa a continuació (d'acord amb el quadre de dades superficials corresponent al Pla Parcial d'ordenació integrat dins la Modificació del planejament general):



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

PP AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM PLANEJAMENT	
<b>PLANEJAMENT</b>	<b>SUPERFÍCIE</b>
TOTAL ÀMBIT	534.586,6 m <sup>2</sup> 100,00%
<b>SISTEMES</b>	<b>187.492,4 m<sup>2</sup> 35,07%</b>
<b>A Espais lliures*</b>	<b>144.977,6 m<sup>2</sup> 27,12%</b>
A1*. Parc forestal	80.192,8 m <sup>2</sup> 15,00%
A1*. Parc forestal 20% pondent	53.299,6 m <sup>2</sup> 9,80%
A2. Parcs, jardins i places públiques	0,0 m <sup>2</sup> 0,00%
A3. Valls de Riera	76.237,8 m <sup>2</sup> 14,26%
A3. Valls de Riera (DPH)	762,1 m <sup>2</sup> 0,14%
AS. Itinerari de vianants	3.582,4 m <sup>2</sup> 0,67%
<b>B1. Sistema viari</b>	<b>15.397,3 m<sup>2</sup> 2,88%</b>
D4.1 Equipament (Esportiu/lúdic/aire lliure)	25.341,3 m <sup>2</sup> 4,74%
D1.1/D2.1/D3.1 (Educatiu/Sanitari-assistencial/Associatiu-cultural)	1.388,9 m <sup>2</sup> 0,26%
<b>C1. Serveis tècnics</b>	<b>387,3 m<sup>2</sup> 0,07%</b>
<b>ZONES</b>	<b>347.090,1 m<sup>2</sup> 64,93%</b>
12.4-A. Clau Centre esdeveniments	308.645,1 m <sup>2</sup> 57,74%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom	8.506,7 m <sup>2</sup> 1,59%
12.4-B. Clau Espai Conferència	25.671,3 m <sup>2</sup> 4,80%
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador	4.267,0 m <sup>2</sup> 0,80%
<b>Càrregues externes</b>	<b>SUPERFÍCIE</b>
<b>Accés sud</b>	
B.1 (3) Sistema viari (S)	339,7 m <sup>2</sup>
B.1 (3) Sistema viari. TM de Silgus	2.295,9 m <sup>2</sup> 2.635,58 m <sup>2</sup>
<b>Accés nord</b>	
B.1 (2)+SRC-1 Sistema viari (N S)	8.733,9 m <sup>2</sup>
B.1 (3) Sistema viari (E-O)	2.521,1 m <sup>2</sup> 11.254,92 m <sup>2</sup>
<b>Accés oest</b>	
B.1 (3) Sistema viari	376,2 m <sup>2</sup>
B.1 (3)+SRC-1 Sistema viari (reejust)	1.089,9 m <sup>2</sup> 1.466,12 m <sup>2</sup>
<b>Sòl·le màxim</b>	<b>52.682,77 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilitat bruta</b>	<b>0,10 m<sup>2</sup></b>
<b>PROGRAMA BÀSIC</b>	
programa centre esdeveniments	5.833,00 m <sup>2</sup> 11,07%
programa equestre	15.151,77 m <sup>2</sup> 28,76%
programa autòdrom	8.979,00 m <sup>2</sup> 17,04%
programa hoteler	22.719,00 m <sup>2</sup> 43,12%

**1.2.- Delimitació del polígon d'actuació urbanística.**

La Modificació de planejament general que ha estat esmentada, amb grau de concreció pròpia d'un pla parcial d'ordenació urbanística, delimita un polígon d'actuació urbanística a efectes de

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

gestió (article 36 de les normes urbanístiques). El polígon (que és ara objecte de reparcel·lació) té una superfície de 534.762,74 m<sup>2</sup>.

En concret, en l'apartat 6.5 de la Memòria d'ordenació de la Modificació del planejament general s'esmenta, literalment, el següent:

6.5 ÀMBITS D'ACTUACIÓ	
La present MPPGOU delimita un polígon d'actuació per a l'ordenació del sector PP 17.2 Autòdrom de Terramar corresponent a l'àmbit delimitat pel present document. En aquest la MPPGOU incorpora en la ordenació del Pla Parcial àmbits de sòl i actuacions que es vinculen com a càrrega externa al sector.	
<b>Càrregues externes</b>	<b>SUPERFÍCIE</b>
<b>Accés sud</b>	
B.1 (3) Sistema viari (S)	339,7 m <sup>2</sup>
B.1 (3) Sistema viari (M de Stages)	2.795,9 m <sup>2</sup>
<b>Accés nord</b>	
B.1 (2)-SRC-1 Sistema viari (N-S)	2.733,9 m <sup>2</sup>
B.1 (3) Sistema viari (E-O)	2.521,1 m <sup>2</sup>
<b>Accés oest</b>	
B.1 (3) Sistema viari	376,2 m <sup>2</sup>
B.1 (3)-SRC-1 Sistema viari (requisit)	1.099,9 m <sup>2</sup>

Un polígon d'actuació constitueix l'àmbit econòmic-territorial per a la distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats per beneficis i càrregues derivades d'aquesta MPPGOU amb ordenació detallada.

L'objecte de la determinació del polígon d'actuació és regular les despeses d'urbanització i l'aportació de les cessions a l'Ajuntament, així com adaptar la configuració de les parcel·les als criteris de l'ordenació detallada del present document.

Pel que fa el sistema d'actuació urbanística, la Modificació del planejament general defineix el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 124 a 134 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre d'altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer ("TRLUC"). La definició del sistema d'actuació ve recollida a l'article 37 de les normes urbanístiques del planejament referit.

Al seu torn, de forma simultània a la formulació del Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa, la Modificació del planejament general preveu que es formulí, es tramiti i aprovi el corresponent Projecte d'Urbanització (article 38 i següents de les normes urbanístiques); això a fi i efecte de donar compliment a allò que disposa l'article 125.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme ("RLUC").



## PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

### **II.- SISTEMA D'ACTUACIÓ, MODALITAT I INICIATIVA**

Pel que fa el sistema d'actuació urbanística, la Modificació del planejament general abans esmentada defineix el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 124 a 134 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat, entre d'altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer ("TRLUC"). La definició del sistema d'actuació ve recollida a l'article 37 de les normes urbanístiques del planejament referit.

Aquest sistema d'actuació comporta que les persones propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen al seu càrrec la urbanització, en els termes i condicions del planejament aplicable (article 130.1 del TRLUC).

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

El present Projecte s'ajusta a les determinacions del planejament vigent, als objectius assenyalats en els articles 116 i següents del TRLUC, i en especial al que estableixen els articles 130 i següents, així com aquelles disposicions concordants del RLUC. Tot l'anterior, sota aplicació del principi de justa equidistribució dels beneficis i les càrregues derivades de l'actuació urbanística.

En aquest sentit, es porta a terme la regularització de les finques aportades per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament, així com la situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment. Al seu torn, s'articula la cessió gratuïta, a favor de l'Administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.

A banda, es procedeix a la concreció dels costos d'urbanització a càrrec de les persones propietàries així com la seva forma de pagament. Cal apuntar aquí, com en endavant s'incidirà, que les despeses d'urbanització serà íntegrament satisfetes per la societat mercantil "Terramar 1923, S.L.", per efecte del Conveni urbanístic que aquesta societat va subscriure amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, havent-se aprovat la minuta de Conveni per acord plenari de data 31 de març de 2020.

Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

Al tractar-se de deutes líquids, es compensen en el compte de liquidació provisional. Cal notar que en supòsit que ens ocupa no es generen indemnitzacions de les contemplades en l'article 126, apartat d), del TRLUC. En aquest sentit, tampoc es contemplen adjudicacions per excés del 15% dels drets dels adjudicatàries.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODRON DE TERRAMAR**

En tot cas, el present Projecte de Reparcel·lació es tramita com una reparcel·lació voluntària a l'empara del que determina l'article 167 del RLU, en relació amb l'article 164 del mateix cos normatiu.

11



## PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA – AUTÒDROM DE TERRAMAR

### **III.- NORMATIVA APLICABLE**

El marc normatiu d'aplicació del present Projecte de reparcel·lació ve determinat per la "Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar" (MPPGOU), abans citada.

El contingut normatiu d'aquest instrument de planejament general té rang reglamentari 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 a les determinacions d'aquest instrument que, a més dels continguts que són propis a l'ordenació urbanística, conté previsions respecte la gestió i execució del planejament. Per tant, el Projecte de reparcel·lació és el darrer pas per tal que, una vegada aprovat, es pugui executar el planejament urbanístic i el corresponent Projecte d'urbanització.

Les principals i essencials disposicions aplicables al present Projecte de reparcel·lació, a les que el seu contingut s'ha de subjectar, i sense perjudici d'altres normatives i/o disposicions sectorials (carreteres, etc.), són les següents:

- Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.
- El Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), modificat, entre d'altres, per la Llei 3/2012, de 2 de febrer.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- El Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- El Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, sobre Cadastre (d'aplicació per remissió del Reial Decret legislatiu 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 abril, en relació també a la Llei d'expropiació forçosa.

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

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

de les finques inicials i les parcel·les resultants, etc.; més enllà d'altra normativa sectorial i de règim local que esdevingui d'aplicació.





## PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA.- AUTÒDROM DE TERRAMAR

### IV.- DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

L'àmbit d'aquest Projecte de Reparcel·lació, tal i com s'ha esmentat prèviament, es correspon amb el polígon d'actuació urbanística del sector "PPU 17.2" delimitat per la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar (MPPGOU). L'àmbit s'ubica en el límit entre Sant Pere de Ribes i Sitges a tocar de la riera de Ribes i abraça els sòls de l'Autòdrom Terramar, algunes finques entorn el bosc de Can Baró i bosc de Can Bruguera i algunes de les finques al límit al pla de les Torres.

Amb una superfície total de 534.762,74 m<sup>2</sup>, tal i com s'ha apuntat prèviament, limita al nord el Pla de les Torres i amb el bosc de Can Bruguera, a l'est amb el camí de carena del coll de Sant Bàrbara, el collet de la Cisterna i la urbanització de "cases del sord" i la zona de Can Pei i La Plana de Sitges, a l'oest amb el bosc de Can Baró i la riera de Ribes i pel sud un altre cop amb la riera que va rodejant el sector fins a arribar a les urbanitzacions de "Rocamar" i "Minivilles", ja en contacte amb la zona urbana del terme de Sitges.

L'element més destacable de l'àmbit de la MPPGOU és el circuit ovalat de l'Autòdrom Terramar, que amb una llargada de pista d'uns dos kilòmetres i uns pronunciats peralts -de 60° a 90°-, es conserva intacte des de la seva inauguració l'any 1923.

La topografia de l'àmbit de la MPPGOU és majoritàriament suau, amb una lleugera pendent descendent cap al mar de gairebé un 3%. Tot i això, en el seu perímetre, als límits est i nord-oest hi destaquen i s'hi acumulen remarcats desnivells (Bosc de Can Baró i Can Bruguera) que configuren una cubeta que rodeja i protegeix el sector.

Actualment en la part nord de la MPPGOU hi predominen els sòls agrícoles de secà (conreus, vinyes, etc.), rodejats de forestals als laterals. Per contra en el interior del circuit hi ha un ambient eminentment antropitzat, que ha incorporat amb el pas dels anys els usos agrícoles i ramaders. La finca de l'Autòdrom un cop en desús, s'ha dedicat a la pagesia i a l'activitat agrícola. A la part sud, fora de l'anella del circuit conflueixen espais antropitzats amb espais de pas i superfícies cobertes de vegetació entorn la Riera de Ribes.

Dins de l'àmbit hi trobem majoritàriament construccions dedicades a l'explotació agrícola i ramadera i algunes edificacions residencials i no residencials incloses al catàleg de patrimoni.

Concretament hi ha un total de 18,664 m<sup>2</sup> de sostre preexistent dintre de l'àmbit de la modificació: 3.647m<sup>2</sup> amb algun valor, estigui catalogat o no, i 15.017,69m<sup>2</sup> de sostre a desmantellar.

Recentment el grup promotor d'aquesta MPPGOU ha avançant en la millora de l'espai, i ha promogut i desenvolupat els treballs de desmantellament de totes les cobertes d'amiant (material altament contaminant) que cobrien les edificacions agrícoles de l'àmbit (aproxinadament 15.000m<sup>2</sup> d'amiant).

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

Tal i com anteriorment s'ha especificat, la zonificació del polígon a tenir present en el projecte de reparcel·lació, que ve establerta al document de modificació puntual, es la següent:

PLANEJAMENT VIGENT (Dades v AD)		
PLANEJAMENT	SUPERFÍCIE	
<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>534.586,58 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>187.492,35 m<sup>2</sup>s</b>	<b>35,07%</b>
A. Espais lliures**	144.977,56 m <sup>2</sup> s	27,12%
A1*. Parc Forestal	50.192,82 m <sup>2</sup> s	9,39%
A1*. Parc Forestal 20% pendent	52.399,56 m <sup>2</sup> s	9,80%
A2. Parcs, jardins i places públiques	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
A3. Valls de Riera	38.237,75 m <sup>2</sup> s	7,15%
A3. Valls de Riera (DPH)	785,07 m <sup>2</sup> s	0,15%
A5. Itinerari de vianants	3.362,36 m <sup>2</sup> s	0,63%
B1. Sistema viari	15.397,28 m <sup>2</sup> s	2,88%
D4.1 Equipament (Esportiu-lleure aire lliure)	25.341,30 m <sup>2</sup> s	4,74%
D1.1/D2.1/D3.1 (Educatiu/Sanitari-assistencial/Associatiu-cultural)	1.388,91 m <sup>2</sup> s	0,26%
C1. Serveis tècnics	387,30 m <sup>2</sup> s	0,07%
<b>ZONES</b>	<b>347.090,09 m<sup>2</sup>s</b>	<b>64,93%</b>
12.4-A. Clau Centre esdeveniments	308.645,07 m <sup>2</sup> s	57,74%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom	8.506,73 m <sup>2</sup> s	1,59%
12.4-B. Clau Espai Conference	25.671,29 m <sup>2</sup> s	4,80%
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador	4.267,00 m <sup>2</sup> s	0,80%

Com a conseqüència dels petits ajustos que responen a alineacions i límits de l'estructura de propietat, s'han produït ínfimes variacions en la superfície del polígon i d'algunes qualificacions:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

QUADRE COMPARATIU: PLANEJAMENT VIGENT vs REPARCEL·LACIÓ/URBANITZACIÓ. POLÍGON PPT, AUTÒDROM					
PLANEJAMENT	PLANEJAMENT VIGENT (Dades v AD)		REPARCEL·LACIÓ/URBANITZACIÓ		COMPARATIU: Repar.Úrba. vs P. Vigent Repar.Úrba. vs P. Vigent
	SUPERFÍCIE	%	SUPERFÍCIE	%	
TOTAL ÀMBIT	534.566,58 m <sup>2</sup>	100,00%	534.762,74 m <sup>2</sup>	100,00%	176,16 m <sup>2</sup> 0,03%
SISTEMES	187.402,35 m <sup>2</sup>	35,07%	187.741,52 m <sup>2</sup>	35,11%	249,17 m <sup>2</sup> 0,04%
A. Espais lliures**	144.877,56 m <sup>2</sup>	27,12%	145.966,82 m <sup>2</sup>	27,30%	589,36 m <sup>2</sup> 0,18%
A1. Parc Forestal	50.193,62 m <sup>2</sup>	9,39%	50.633,50 m <sup>2</sup>	9,49%	439,88 m <sup>2</sup> 0,07%
A1. Parc Forestal 20% pendent	52.589,98 m <sup>2</sup>	9,83%	53.239,72 m <sup>2</sup>	9,95%	836,16 m <sup>2</sup> 0,15%
A2. Parcs, jardins i places públiques	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup> 0,00%
A3. Valls de Riera	98.297,75 m <sup>2</sup>	18,37%	98.528,15 m <sup>2</sup>	18,43%	96,60 m <sup>2</sup> 0,02%
A3. Valls de Riera (DPH)	705,07 m <sup>2</sup>	0,13%	780,28 m <sup>2</sup>	0,15%	77,51 m <sup>2</sup> 0,02%
A5. Il·lencat de viversans	2.593,91 m <sup>2</sup>	0,49%	2.593,91 m <sup>2</sup>	0,49%	0,00 m <sup>2</sup> 0,00%
B1. Sistema Viari	15.397,28 m <sup>2</sup>	2,88%	14.535,05 m <sup>2</sup>	2,74%	-762,23 m <sup>2</sup> -0,14%
D1.1 Equipament. (Esports/Recreo als lliures)	25.341,30 m <sup>2</sup>	4,74%	25.359,86 m <sup>2</sup>	4,74%	18,56 m <sup>2</sup> 0,00%
D1.1/D2.1/D3.1 (Educació/Sanitari-assistencial/Asociació-cultural)	1.388,91 m <sup>2</sup>	0,26%	1.389,41 m <sup>2</sup>	0,26%	0,50 m <sup>2</sup> 0,00%
C1. Serveis tècnics	387,30 m <sup>2</sup>	0,07%	390,28 m <sup>2</sup>	0,07%	2,98 m <sup>2</sup> 0,00%
ZONES	247.690,89 m <sup>2</sup>	46,33%	247.021,22 m <sup>2</sup>	46,19%	-669,67 m <sup>2</sup> -0,27%
12.4-A. Clau Centre esportiu/multius	308.845,07 m <sup>2</sup>	57,77%	308.845,89 m <sup>2</sup>	57,77%	82 m <sup>2</sup> 0,00%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom	8.506,73 m <sup>2</sup>	1,59%	8.513,35 m <sup>2</sup>	1,59%	6,62 m <sup>2</sup> 0,00%
12.4-B. Clau Espai Conserença	25.871,28 m <sup>2</sup>	4,84%	25.587,87 m <sup>2</sup>	4,79%	-283,41 m <sup>2</sup> -0,22%
12.4-C. Clau Espai Portamascos	4.267,80 m <sup>2</sup>	0,80%	4.261,11 m <sup>2</sup>	0,80%	-6,69 m <sup>2</sup> -0,00%

Com es pot observar en el quadre comparatiu, els esmentats ajustos no han suposat una distorsió o alteració de l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats en la modificació, ni augments o disminució de superfície superiors al 5% en relació a les superfícies establertes pel planejament (veure article 33 de les normes urbanístiques de la Modificació Puntual vigent a l'àmbit i article 34 de les normes urbanístiques del PGO de Sant Pere de Ribes, sobre precisió i ajust de límits dels polígons i unitats d'actuació).

**V.- REFERÈNCIA AL CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES I LA SOCIETAT MERCANTIL "TERRAMAR 1923, S.L." I ALS ACORDS ASSOLITS ENTRE AQUESTA SOCIETAT PROMOTORA I LA RESTA DE PERSONES PROPIETÀRIES DE BÉNS I DRETS EN L'ÀMBIT DE GESTIÓ**

*V.1.- Conveni urbanístic formalitzat entre l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes i la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 31 de març de 2020.*

La societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.", d'una banda, com a promotora del desenvolupament urbanístic previst a la Modificació del PGOU en l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, i l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, d'una altra, van formalitzar un Conveni urbanístic sota el títol "Conveni urbanístic relatiu a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, al municipi de Sant Pere de Ribes". Prèvia la corresponent tramitació administrativa, el Conveni es va aprovar pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 31 de març de 2020.

Aquest Conveni urbanístic, segons es disposa en la seva Clàusula Primera, té un triple objectiu:

- a. En primer terme, garantir l'impuls necessari per a la constitució d'una Entitat Urbanística de Conservació de l'obra d'urbanització de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, a partir de la recepció de les obres d'urbanització corresponents, les quals s'executaran de conformitat amb les determinacions de l'esmentada figura del planejament general així com del corresponent Projecte d'Urbanització. El Conveni determina el període de conservació, tant de les obres d'urbanització internes com externes a l'àmbit (incloses les actuacions compensatòries addicionals, de millora i mediambientals), a la llum del planejament urbanístic esmentat.
- b. En segon terme, definir, concretar i garantir que per part del promotor (la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.") s'efectuïn diverses actuacions compensatòries addicionals a les ja previstes per la Modificació del planejament general, tant dins l'àmbit de planejament com en el seu entorn immediat, de millora i mediambientals, coherents tant amb les descrites en el Pla especial urbanístic de protecció i restauració de la Riera de Ribes, aprovat aleshores inicialment, com amb l'ampliació d'aquelles mesures mediambientals indicades per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAAA) de Barcelona, envers la dita Modificació del planejament.
- c. I en tercer terme, establir els compromisos i determinar les garanties addicionals que el promotor ofereix a l'Administració actuant (Ajuntament de Sant Pere de Ribes), en ordre a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic en tràmit.

A partir d'aquests objectius, el Conveni articula els compromisos que cada part assumeix al respecte. D'entre aquests compromisos, i pel què aquí interessa, cal remarcar que en l'estipulació 3.4 del Conveni, la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." assumeix el compromís "d'executar les obres d'urbanització íntegrament al seu càrrec, incloses les càrregues externes així



#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

com el recorregut circular, de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic, per tal de lliurar-les a l'Ajuntament un cop executades.

Adicionalment, aquesta mateixa societat també es compromet a garantir la correcta execució i el manteniment de l'obra urbanitzadora (inclosa l'obra d'urbanització externa així com el recorregut circular), fins que no es recepcioni per part de l'Ajuntament. Així com a conservar i mantenir aquesta obra d'urbanització durant un termini de cinc anys, més cinc anys addicionals des de la seva recepció definitiva.

Així mateix, s'articula la disposició de les garanties d'urbanització corresponents, a l'empara d'allò que disposa l'article 107.3 del TRLUC.

Atès, doncs, aquest Conveni urbanístic, el qual s'aporta adjunt amb el present Projecte (Annex VIII), a títol merament informatiu, recull, entre d'altres estipulacions, el compromís de la societat promotora de fer-se càrrec de tots els costos d'urbanització que meriti l'execució del planejament urbanístic; de tal manera que la resta de persones propietàries de l'àmbit de gestió, en virtut d'aquest instrument urbanístic obligacional, resten alliberades de l'assumpció d'aquests costos.

Dit l'anterior, i en el benentès que la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." ha assolit un acord amb la família [REDACTED] per tal d'adquirir els drets que se li adjudiquin per títol de reparcel·lació amb posterioritat a la inscripció d'aquesta, el Projecte que ens ocupa atribueix totes les despeses d'urbanització sobre les finques resultants 13-Entitat 1, 15 i 16, amb l'ànim que finalment sigui aquella societat mercantil la qui suporti íntegrament totes les dites despeses.

#### *V.2.- Acords formalitzats entre "TERRAMAR 1923, S.L." i d'altres persones propietàries de béns i drets en l'àmbit.*

La societat mercantil promotora "TERRAMAR 1923, S.L." ha convingut acords diversos amb totes les persones propietàries de l'àmbit de gestió, per tal de fer plausible que el projecte de reparcel·lació puguin ésser de formulació voluntària i que els drets adjudicats es corresponguin amb els acords prèviament assolits entre la societat promotora i tots ells.

La relació dels contractes subscrits per part dels promotors del desenvolupament urbanístic amb les distintes persones propietàries i titulars de drets en l'àmbit de gestió, és la següent (per ordre cronològic):

- Contracte privat d'arrendament amb opció de compra de la finca registral 1013 de Sant Pere de Ribes, subscrit en data 6 d'abril de 2016 entre: per una banda, la societat mercantil "PAT 1923, S.L.", representada per la [REDACTED] i pel [REDACTED] i, per una altra banda, la societat mercantil "EQUESTRIAN GRAND PRIX SPAIN, S.L." (actualment, "TERRAMAR 1923, S.L."), representada pel [REDACTED], per una altra banda.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIO VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

- Contracte privat de compravenda amb pagament aplaçat i sotmès a condició suspensiva i opció de compra adicional, subscrit en data 4 d'octubre de 2016 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [REDACTED], referent a la finca registral 922 del Registre de la Propietat de Sitges. D'aquest contracte se n'han subscrit un total de sis (6) Addendes fins el moment, la darrera el dia 17 de desembre de 2021, que han anat prorrogant la seva vigència fins a l'actualitat.
- Contracte privat de compravenda amb pagament aplaçat i sotmès a condició resolutòria, subscrit en data 4 d'octubre de 2016 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [REDACTED], referent a la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges. D'aquest contracte se n'han subscrit un total de sis (6) Addendes fins el moment, la darrera signada el dia 17 de desembre de 2021, que han anat prorrogant la seva vigència fins a l'actualitat.
- Contracte d'extinció de parceria sobre la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges, subscrit en data 30 d'octubre de 2018 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [REDACTED] (propietari) i [REDACTED] (parcer).
- Contracte d'extinció de parceria sobre la finca registral 922 del Registre de la Propietat de Sitges, subscrit en data 30 d'octubre de 2018 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [REDACTED] (propietari) i [REDACTED] (parcer).
- Contracte subscrit en data 21 de febrer de 2019 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el Sr. Isidre Pagès i Comas, aquest darrer en la seva condició de propietari de la finca registral 1.012 del Registre de la Propietat de Sitges. Aquest contracte regula les condicions pactades entre les Parts envers el Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa.
- Contracte subscrit en data 21 d'octubre de 2019 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] i [REDACTED], aquests darrers en la seva condició de titulars de la finca registral 3362 del Registre de la Propietat de Sitges. El contracte estableix la relació entre les Parts i la conformitat d'ambdues envers l'adjudicació que s'hi preveu, en el marc del Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa.
- Contracte subscrit en data 16 d'abril de 2020 entre: per una banda, la societat mercantil "PAT 1923, S.L.", representada per la Sra. [REDACTED] i pel Sr. [REDACTED], i, per una altra banda, la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.", representada pel Sr. [REDACTED], per una altra



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

banda. Per mitjà d'aquest contracte la mercantil "PAT 1923, S.L." es dona per assabentada de l'existència i contingut del Conveni urbanístic formalitzat per "TERRAMAR 1923, S.L." amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, donant la seva conformitat a la seva formalització i aprovació, i alliberant a "PAT 1923, S.L." de qualsevol obligació relativa a l'execució del projecte de referència i el seu cost.

- Contracte subscrit en data 31 de desembre de 2020 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el Sr. [REDACTED], aquest darrer en la seva condició de propietari de la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges. En aquest contracte, entre d'altres qüestions, es manifesta la conformitat del Sr. Raventós Soler envers la proposta de reparcel·lació que es detalla i que és coincident amb la que ens ocupa.
- Contracte subscrit en data 10 de març de 2021 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [REDACTED], en representació de la societat "MIR POU S GIRONA, S.L.", en virtut del qual, entre d'altres qüestions i per a facilitar la gestió urbanística, es preveu la cessió de 2.606,22 m2s, per part d'aquesta darrera societat mercantil, a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, a canvi d'una compensació satisfeta directament per la societat promotora esmentada. Al seu torn, s'articula la constitució d'un dret de superfície sobre 5.331,31 m2s i per una durada de 99 anys, a favor de la societat promotora; més enllà d'altres diversos pactes complementaris, d'entre els que hi destaca la cancel·lació de la servitud de pas existent sobre les finques registrals 1.261 i 1.294 del Registre de la Propietat de Sitges.
- Contracte subscrit en data 14 de maig de 2021 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els Srs./Sres. [REDACTED] (tots ells en el seu propi nom i representació), així com amb la [REDACTED] (en el seu propi nom i representació, i com a mandatària de la seva germana, Sra. [REDACTED]), el qual regula diverses qüestions tendents a minimitzar l'impacte ambiental del projecte envers la casa coneguda com a "Can Bruguera"; així com a establir les compensacions per ocupacions de superfícies sobre les finques registrals 702, 9584 i 9581 del Registre de la Propietat de Sitges; preveure el tancament al pas públic del camí de Can Bruguera amb l'obertura d'un nou camí per a ús de vianants, ciclista o anàleg; més enllà de formalitzar l'arrendament de 112.168,8 m2 de sòls rústics; entre d'altres qüestions.

Tots els contractes esmentats, amb les addendes corresponents, s'adjunten per còpia (amb dades protegides anonimitzades) amb el present Projecte de Reparcel·lació.

**VI.- SISTEMES URBANÍSTICS EXTERNES VINCULATS AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA QUE S'OBTENEN EN VIRTUT DE LA PRESENT REPARCEL·LACIÓ I GENEREN INDEMNITZACIONS RECOLLIDES AL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL. ADDICIONALMENT, REFERÈNCIA A ACTUACIONS NECESSÀRIES, RECOLLIDES EN ELS INSTRUMENTS URBANÍSTICS D'ORDENACIÓ, RELACIONADES AMB CAMINS, SERVITUDS I OCUPACIONS EXTERNES A L'ÀMBIT DE GESTIÓ.**

*VI.1.- Introducció*

En el marc de l'actuació unitària que des d'un punt de vista de transformació urbanística del territori defineix la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar (MPPGOU) i el Pla Parcial corresponent, així com l'Actuació Específica en sòl no urbanitzable a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar -la qual fou aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès en sessió de 16 de juliol de 2021-, i des de l'òptica de l'ajust i ordenació de les condicions d'accessibilitat a l'àmbit, els esmentats instruments recullen la necessitat millorar la connectivitat del territori a través del manteniment de camins preexistents, així com de la creació de nous camins rurals que han d'esdevenir públics. El mateix succeeix amb un sistema hídric, la ubicació del qual es fa coincidir precisament amb la zona de desguàs corresponent.

Totes aquestes actuacions, relacionades bàsicament amb camins que es desvien o es creen de bell nou, tenen lloc en terrenys que el planejament classifica com a sòl no urbanitzable.

Des del punt de vista de la present reparcel·lació, aquestes actuacions no poden definir-se amb la voluntat que es portin a terme, en seva totalitat i extensió, en virtut del títol reparcel·ladori, doncs aquest instrument de gestió urbanística té un abast limitat. Tanmateix, el Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa, d'acord amb el que disposen els articles 35.3 i 133.4 del RPUC, sí que esdevé un títol habilitant per a poder aconseguir la titularitat pública dels terrenys afectats de sistema que es troben fora de l'àmbit de gestió i que el planejament contempla com a sistemes externs però vinculats a l'àmbit.

Des d'aquesta òptica, el present Projecte defineix les operacions de segregació de terrenys ubicats fora del sector per tal de d'articular la cessió de les finques segregades a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes; establint, al seu torn, la indemnització que pertorquí satisfer per part del promotor del desenvolupament a favor de la persona o persones titulars del bé afectat.

Més enllà de l'anterior, el Projecte també identifica, si bé a títol informatiu, quines són les actuacions de caràcter patrimonial que l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes haurà d'executar en relació amb terrenys ubicats fora de l'àmbit d'actuació i que vagin més enllà de la seva obtenció pública. Es tracta, a mode d'exemple, d'identificar els expedients de desafectació de camins públics, els negocis jurídics de permuta de sòls que s'hauran de portar a terme així com els





#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

expedients necessaris per a la formalització de servituds i pel pagament de les indemnitzacions corresponents per causa d'ocupacions temporals de sòl. En tot cas, respecte aquests darrers expedients, la informació aportada al present Projecte no eximirà a l'Administració actuant d'haver d'aprovar i publicar la corresponent relació dels béns i drets afectats, en el moment oportú.

#### *VI.2.- Sistemes externs vinculats al polígon d'actuació urbanística, que s'obtenen per títol de reparcel·lació.*

Si bé el promotor del desenvolupament urbanístic (la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.") ha assolit diversos acords amb les persones propietàries dels sòls afectats de sistema urbanístic que resten ubicats fora del polígon d'actuació urbanística per tal de garantir la seva conformitat respecte a les actuacions que contempla el present Projecte de Reparcel·lació, els contractes assolits no recullen com a obligació la cessió directa dels sòls qualificats de sistema urbanístic que són externs al polígon d'actuació urbanística però vinculats al mateix; car l'obtenció d'aquests sòls es preveu, precisament, que es porti a terme en virtut de la pròpia reparcel·lació.

Convé aquí recordar allò que estableixen els articles 35.3 i 133.4 del RLUC, als quals anteriorment s'ha fet referència.

En concret, l'article 35 del Decret 305/2006 esmentat, disposa el següent:

##### *"Article 35*

##### *Inclusió o vinculació de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació*

*35.1 El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat, resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i, en conseqüència, és part integrant del sector.*

*35.2 El pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'ordenació urbanística municipal també poden, en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:*

*a) Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.*

*b) Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a*

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA – AUTODROM DE TERRAMAR**

*sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.*

*35.3 En els casos previstos en l'apartat 2 d'aquest article, els terrenys vinculats no formen part del sector ni del polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 d'aquest Reglament.*

*35.4 La superfície dels terrenys que formin part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic inclosos en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no comptabilitza com a superfície de l'àmbit als efectes establerts en l'article 35.2 de la Llei d'urbanisme."*

I, al seu torn, l'article 133.4 del mateix Decret 305/2006, al que remet l'article 35.3 transcrit, estableix el següent:

*"133.4 En el cas de polígons d'actuació urbanística que, d'acord amb el què estableix l'article 35 d'aquest Reglament, tinguin vinculats terrenys destinats a sistemes amb una altra classificació de sòl, aquests terrenys no tenen la consideració de finca aportada i no donen dret a l'adjudicació d'aprofitament urbanístic, ni es pot computar la seva superfície als efectes de l'exercici de la iniciativa d'execució del planejament en les modalitats de compensació del sistema de reparcel·lació. Aquests terrenys participen en la reparcel·lació als únics efectes de la determinació de la indemnització que correspon a llurs titulars i de fer efectiva llur cessió a l'administració. Per a la determinació de la indemnització que correspon a les persones titulars d'aquests terrenys s'han d'aplicar els criteris de valoració establerts per la legislació aplicable atenent a la classificació del sòl. El pagament de la indemnització és a càrrec de la comunitat de reparcel·lació."*

Per tant, els sistemes urbanístics externs al polígon d'actuació urbanística però vinculats pel planejament a l'esmentat polígon, participen de la reparcel·lació únicament i exclusiva als efectes de la determinació de la indemnització corresponent i, al seu torn, per tal de fer efectiva la seva cessió a favor de l'Ajuntament.

En el cas que ens ocupa, els sistemes externs vinculats que s'obtenen en virtut d'aquest Projecte de Reparcel·lació són els següents:



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

CÀRREGUES EXTERNES I FINQUES AFECTADES VINCULATS												
Situació	ID Nomenclatura i pla de Annex IV i Annex V existents patrimonials pertinents	ID	TITULAR	% Propietat	DADOS GEOMÈTRICS					Superfície total categories mixtes		
					Superfície	m <sup>2</sup> DUA	Mòduls	Litres	Alt	Superfície total	%	
Accessos	Cami 002	Bx1	Propietat 6	100,00%	34.673,51 m <sup>2</sup>	1.284	1.659	339	36	34.673,51 m <sup>2</sup>	355,41 m <sup>2</sup>	1,01%
				100,00%	507.400,50 m <sup>2</sup>	1.269	1.669	913	32	507.400,50 m <sup>2</sup>	2.118,82 m <sup>2</sup>	0,42%
Accessos	Cami 003	Bx1	Propietat 1	100,00%	6.058,20 m <sup>2</sup>	1.810	1.182	569	33	6.058,20 m <sup>2</sup>	119,92 m <sup>2</sup>	0,95%
				100,00%	916.454,14 m <sup>2</sup>	1.227	1.367	315	23	916.454,14 m <sup>2</sup>	479,21 m <sup>2</sup>	0,20%
Accessos	Cami 004	Cx1	Propietat 3	100,00%	65.450,73 m <sup>2</sup>	1.220	1.202	156	10	65.450,73 m <sup>2</sup>	319,49 m <sup>2</sup>	1,84%
				100,00%	126.426,00 m <sup>2</sup>	522	194	17	78	126.426,00 m <sup>2</sup>	5.312,43 m <sup>2</sup>	32,44%
Accessos	Cami 005	Jx	Propietat 7	100,00%	42.000,00 m <sup>2</sup>	6.589	1.030	163	32	42.000,00 m <sup>2</sup>	1.421,54 m <sup>2</sup>	8,00%
				100,00%	261.716,09 m <sup>2</sup>	792	95	11	124	261.716,09 m <sup>2</sup>	1.790,45 m <sup>2</sup>	1,04%
Accessos	Cami 006	Kx	Propietat 8	100,00%	59.726,03 m <sup>2</sup>	9.884	1.045	103	36	59.726,03 m <sup>2</sup>	1.687,59 m <sup>2</sup>	11,40%
				100,00%	1.421,54 m <sup>2</sup>					1.421,54 m <sup>2</sup>		

En aquest sentit, el present Projecte, en el seu Annex IV, descriu les finques en les que es troben els sistemes externs vinculats així com les operacions de segregació per tal d'obtenir les porcions de sòl, qualificats de sistema, que són objecte de cessió a l'Ajuntament. Aquestes finques s'identifiquen gràficament i en tot el Projecte, com: Hx1, Jx1, Bx1, Cx1, D, Jx, Kx, Lx i Mx. De cadascuna d'aquestes finques, com s'ha indicat, se'n segreguen una o diverses porcions de sòl, segons el cas, amb atribució de llur titularitat a l'Ajuntament.

En alguns casos, les finques esmentades corresponen a les finques restants de les operacions prèvies de segregació que defineix el propi Projecte de Reparcel·lació, a fi i efecte de segregar els terrenys que s'aporten dins l'àmbit de gestió. Per aquest motiu, aquestes actuacions de segregació de sòls externs a l'àmbit de gestió per obtenir-ne la seva titularitat pública s'han de practicar registralment com a darreres actuacions.

D'entre les sol·licituds que es formulen al Registre de la Propietat en aquest mateix Projecte (capítol XIII) precisament s'hi troba, en darrer terme, la inscripció de les operacions de segregació



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

de sistemes externs vinculats al polígon d'actuació urbanística i la seva inscripció, per cessió obligatòria, a l'Ajuntament.

Per últim, el Projecte identifica també les indemnitzacions corresponents per causa de la cessió a l'Ajuntament dels sòls externs afectats de sistemes i vinculats al polígon d'actuació urbanística, recollint aquestes indemnitzacions en el propi Compte de Liquidació Provisional, amb obligació d'assumpció per part de la societat mercantil "Terramar 1923, S.L."

**VI.3.- A títol informatiu: actuacions administratives posteriors a l'obtenció pública dels sòls afectats de sistema per títol de reparcel·lació.**

Únicament a títol informatiu, s'aporta un document descriptiu de les actuacions de desafectació de camins que actualment són públics, així com de permuta de sòls per a obtenir els nous camins definits pel planejament (Annex IX).

També s'inclou la identificació de les servituds i ocupacions temporals fora de l'àmbit de gestió, que s'hauran de formalitzar per part de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes a compte del promotor del desenvolupament urbanístic, la societat "Terramar 1923, S.L.". La imposició d'aquestes servituds i ocupacions temporals no es pot portar a terme, fora de l'àmbit de gestió, en sòl no urbanitzable per títol de reparcel·lació, per la qual cosa s'actuarà mitjançant els expedients de constitució forçosa de servituds o, en el seu cas, d'expropiació, segons correspongui.

Aquestes servituds i ocupacions s'indiquen a títol informatiu, en el quadre 07, al final:

Servituds aèries, servituds subterrànies i ocupacions temporals fora de l'àmbit.		
Ocupació temporal vinculada a 066a	Jx4	Propietari 9
Ocupació temporal vinculada a 066a	Jx5	Propietari 9
Servitud subterrània vinculada provisió aigua	LX5	Mestres verificar membres
Ocupació temporal	C1	Propietari 2
Servitud aèria provisió electricitat	C5	Propietari 10
Ocupació temporal i servitud aèria provisió electricitat	C6	Propietari 2
Ocupació temporal i servitud aèria provisió electricitat	C8	Propietari 2
Servitud aèria provisió electricitat	C9	Propietari 2
Ocupació temporal i servitud aèria provisió electricitat	C10	Propietari 11
Ocupació temporal i servitud aèria provisió electricitat	C11	Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Per que fa les actuacions de caràcter patrimonial (permutes de sòls), referents a camins externs a l'àmbit, l'Annex descriptiu IX en descriu les següents:



#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR

- A l'oest, la MPPGOU preveu la reserva de sòl necessari per garantir l'accés i la connexió entre el nou Parc de Ribera i equipament esportiu-lleure a l'aire lliure i els camins estructurants en sòl no urbanitzable que comuniquen amb el nucli de Ribes (camí empedrat del Carç) i amb la carretera BV-2113. La modificació preveu la consolidació de la connexió actual del camí del Carç des del Mas del Cars fins a la BV-2113 com a vial públic, consolidant la xarxa viària rural i l'accés a l'equipament a través d'aquesta xarxa.

Tanmateix a fi d'ordenar de forma coherent la mobilitat a l'entorn del Mas del Cars, és necessari articular el bescanvi del tram de camí privat nord-sud actualment utilitzat com a camí de pas pel reconegut amb caràcter públic que antigament vorejava la masia.

- Al nord, la MPPGO consolida un recorregut circular que garanteix la connectivitat del territori en direcció est-oest, entre la carrerada i la Riera de Ribes i garanteix l'accés a les masies existents. Es preveu la consolidació d'una reserva pública de sòl de nova creació amb una secció de 3,5m al límit de l'actuació per substituir els camins que actualment discorren dins l'àmbit de l'Actuació Específica. Es consolida així una via verda circular a través d'espais lliures, espais agrícoles i boscos, que ofereix un espai de passeig circular entorn l'àmbit.

Aquesta via, amb un traçat independent de les vies principals, es caracteritzarà per ser un espai multi-ús amb prioritat per a l'ús no motoritzat, que s'ofereix com a espai d'ús per al lleure, per a l'educació, per a l'esport, per a la cultura i per a la salut en pro d'una millor qualitat de vida per als ciutadans de Sant Pere de Ribes i de Sitges.

Es preveu la urbanització mínima de la plataforma amb materials permeables que es complementarà amb elements de senyalització vertical. En els trams que recuperen camins públics existents el camí circular mantindrà la secció actual amb arranjamment i senyalització.

- A nord de l'àmbit, fora de la MPPGO proposta però vinculat als objectius de la mateixa, es proposa el trasllat del traçat de l'actual camí de Can Bruguera, actualment inhabilitat per a l'ús públic, desplaçant-lo cap al límit sud de la finca del mateix nom, garantint així la connectivitat i una connexió de vora que garanteixi amb una topografia planera i posició privilegiada -al límit entre l'espai agrícola i l'espai forestal- la continuïtat del recorregut est-oest fins al nucli de Ribes.

En el quadre següent es diferencia cada actuació indicada (veure la columna intitulada "Procedència"):

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR

TERRANIA DE CAMINS									
A. extingir i permular									
Objectiu	ID	Superfície	Classificació	Qualificació	Referència catastral	Polígon	Parcel·la	Propietari	Procedència
Cami a extingir i permular	004 Camí del Carç	452,14 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	SRP.4. Zona d'interès paisatgístic	08231A013090160000LE	15	9.009	Públic. Aj. St Pere de Ribes	Bé públic
	005a Camí de Can Baró	1.149,80 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	SRP.4. Zona d'interès paisatgístic i SRP.2. Zona d'interès natural	08231A013090160000LD	13	9.014	Públic. Aj. St Pere de Ribes	Bé públic
	005b i c Camí de Can Baró	328,84 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	SRP.3. Zona d'interès agrícola	08231A013090160000LD	13	9.016	Públic. Aj. St Pere de Ribes	Bé públic
	008 a Camí del Carç	139,54 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	SRP.4. Zona d'interès paisatgístic	08231A034090800000LO	34	9.008	Públic. Aj. St Pere de Ribes	Bé públic
	008 b Camí del Carç	298,02 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	SRP.4. Zona d'interès paisatgístic i SRP.3. Zona d'interès agrícola	08231A033090140000LI	33	9.010	Públic. Aj. St Pere de Ribes	Bé públic
007 Camí de Can Bruguera	2.572,00 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	SRP.4. Zona d'interès paisatgístic i SRP.3. Zona d'interès agrícola	08231A013090120000LJ	12	9.012	Públic. Aj. St Pere de Ribes	Bé públic	
Cami nova creació	004 Nou Camí del Carç	475,24 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	B1. Sistema viari	Parcel·la de terrenys dins de finca 08231A013000210000LI	15	1	Privat. Família Rabassa	Bé vinculat amb el càrrega extema de PP17.2
	005a Nou Camí de Can Baró	1.589,44 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	B1. Sistema viari	Parcel·la de terrenys dins de finca 08231A033000340000LB	13	6	Privat. Santiago Rovaniés	Bé vinculat amb el càrrega extema de PP17.2
	005c Nou Camí de Can Baró	922,28 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	B1. Sistema viari	Parcel·la de terrenys dins de finca 08231A013000360000LB	13	6	Privat. Santiago Rovaniés	Bé vinculat amb el càrrega extema de PP17.2
	008 a Nou Camí del Carç	109,19 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	SRP.4. Zona d'interès paisatgístic	Parcel·la de terrenys dins de finca 08231A014000200000LG	14	20	Privat. Família Rabassa	Bé a permular en expedient patrimonial
	008 b Nou Camí del Carç	124,47 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	SRP.4. Zona d'interès paisatgístic	Parcel·la de terrenys dins de finca 08231A0340003640000LD	34	34	Privat. Família Rabassa	Bé a permular en expedient patrimonial
	008 c Nou Camí del Carç	205,20 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	SRP.3. Zona d'interès agrícola	Parcel·la de terrenys dins de finca 08231A033000230000LU	33	23	Privat. Família Rabassa	Bé a permular en expedient patrimonial
	009a Nou Camí de Can Bruguera (005b)	461,84 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	B1. Sistema viari	Parcel·la de terrenys dins de finca 08231A013000300000LH	13	3	Privat. Família Masferrer	Bé vinculat amb el càrrega extema de PP17.2
	009a Nou Camí de Can Bruguera (AE)	1.601,88 m <sup>2</sup>	Sòl no urbanitzable	SRP.4. Zona d'interès paisatgístic, SRP.3. Zona d'interès agrícola i SRP.2. Zona d'interès natural	Parcel·la de terrenys dins de finca 08231A013000300000LH	13	3	Privat. Família Masferrer	Bé a permular en expedient patrimonial

\*\* Marca punt delimitació al cadastre

La viabilitat de les permures no correspon al lloc de l'Actuació Específica donat que aquest és un document vinculat a una activitat complementària que es desenvolupa en el marc d'una MPPCO amb l'òrbita previ. Els camins objecte d'expedients patrimonials no seixen en el marc de les previsions de la MPPCO ja mencionada. I els del cadastre de forma concreta al projecte de reparcel·lació i urbanització vinculats a la mateixa. Aquests camins han de ser objecte d'un expedient patrimonial de permula i és l'Administració qui ho pot determinar.

Tals com es detalla en punts a quins incloues, el projecte de reparcel·lació detalla i preveu la necessitat de tramitar un expedient patrimonial de permula pels trams de camins: camins 004, Camí del Carç i 005b i c, Camí de Can Bruguera i en el mateix tram i addicionalment es preveu també la permula del camí 008 vinculat a la mateixa parcel·la.

Cal recordar respecte les actuacions abans esmentades que, de conformitat amb la legislació en matèria de patrimoni dels ens locals, l'alteració de la qualificació jurídica dels béns dels ens locals requereix d'un expedient en el qual s'acreditin l'oportunitat i la legalitat del canvi d'afectació. Aquest expedient l'haurà de resoldre el Ple de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, amb la informació pública prèvia de 15 dies, mitjançant un acord adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal dels seus membres, en el supòsit que comporti la desafectació de béns de domini públic o comunal (article 20 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals). No obstant l'anterior, s'entendrà efectuada automàticament l'afectació dels béns de domini públic per causa de l'aprovació definitiva de la



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODRÒM DE TERRAMAR

MPPGOU, tal i com estableix l'article 21.1, apartat a), del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, precitat.

L'alienació per permuta de béns patrimonials (un cop efectuada la desafectació com a béns de domini públic), requereix d'un expedient en el qual s'haurà d'acreditar la necessitat o conveniència d'efectuar-la i l'equivalència de valor entre els béns (article 47 del reiterat Decret 336/1988, de 17 d'octubre).

La finalitat, al cap i a la fi, d'aquestes actuacions de caràcter patrimonial és que l'àmbit que actualment ocupen passi a ser de titularitat privada incorporant-se a la finca que els envolta amb la corresponent desafecció i extinció de camí; i alhora siguin permutats pels trams de camins que esdevindran públics, de nova construcció, previstos com a càrrega externa al present Projecte, a excepció del tram 008a i 008b i també tram 009a i 009b, que seran objecte de la corresponent desafectació i permuta.

**VII.- CONSIDERACIONS EN RELACIÓ AMB LES FINQUES APORTADES**

Com s'ha indicat prèviament, l'àmbit reparcel·lable del present document es correspon amb el polígon únic delimitat per la "Modificació Puntual de Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar".

La superfície del polígon tal i com s'ha descrit prèviament, segons topografia, és 534.762,74 m<sup>2</sup>, lleugerament diferent de la indicada pel planejament que és de 534.586,58 m<sup>2</sup>; és a dir 176,16 m<sup>2</sup> superior.

L'àmbit es troba a la part central del límit sud del municipi de Sant Pere de Ribes, a tocar de la riera de Ribes, just al límit de terme amb Sitges i a prop de les urbanitzacions de "Minivilles" i "Rocamar".

**VII.1.- Operacions prèvies de segregació**

Algunes finques aportades només estan incloses parcialment dins l'àmbit de gestió, motiu pel qual s'ha procedit a practicar les operacions prèvies de segregació en l'apartat corresponent a "Finques aportades" i a cavall de la descripció de cadascuna d'elles.

Aquestes segregacions prèvies es realitzen d'acord amb el que preveu l'article 244 b) del RLUC, resultant innecessària la prèvia llicència de parcel·lació, i sense que hi tingui incidència la superfície que quedi fora de l'àmbit, tant si compleix o no parcel·la mínima o la unitat mínima prevista en la legislació sectorial, o en el mateix PGOU.

S'ha formulat la corresponent sol·licitud d'inscripció d'aquestes actuacions prèvies, al Registre de la Propietat corresponent.

**VII.2.- Superfícies reals**

D'acord amb el que estableix l'article 132.2 del RLUC, el Projecte de reparcel·lació considera la realitat física com la superfície real aportada, en base a la qual establir el dret inicial de cada propietari.

En aquest sentit, i d'acord amb l'article 8 del 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 llindars que consten actualment en el Registre de la Propietat.





#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA – AUTÒDROM DE TERRAMAR

En termes generals no hi ha diferències importants, llevat algunes excepcions, entre la superfície de les finques segons la Modificació del PGOU i el Projecte de reparcel·lació. No obstant, sí que existeixen diferències entre les superfícies registrals i reals de cada finca, donant-se majors cabudes.

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, i realitzant la constatació de llindars o punts fixes *in situ*. Aquest procediment s'ha recolzat, en la mesura que ha estat possible, en la informació proveïda per alguns propietaris sobre els límits de les seves respectives finques, i la que ha posat a disposició la pròpia administració actuant, en especial pel que fa a les superfícies dels camins i finques municipals.

#### *VII.3.- Càrregues*

Aquelles càrregues que siguin compatibles amb el Planejament, afectaran a les finques de resultat que siguin adjudicades al mateix titular, trasllat que es realitza per subrogació real.

#### *VII.4.- Quadre resum de les finques aportades*

Les finques aportades a l'àmbit de gestió s'identifiquen en el Projecte que ens ocupa amb les lletres A, B, C, D, E, F, G i H, les quals pertanyen a un total de cinc (5) persones propietàries diferents. A més, s'aporten també a l'àmbit de gestió dos (2) porcions de sòl de sistema hídric, titularitat de l'Agència Catalana de l'Aigua, així com tres (3) porcions de sòl corresponents a camins.

En el següent quadre es mostra la relació a les finques aportades a l'àmbit de gestió, tot indicant les dades bàsiques de cada finca, així com la superfície de cadascuna d'elles aportada a l'àmbit (amb expressió de la superfície restant dels processos de segregació prèvia, que queden fora de l'àmbit, en els casos en què així succeeix) i el percentatge que cada finca aportada representa, en quan a llur superfície, respecte la superfície total del polígon:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR

PROJECCIONS APORTADES POLIGON PPT. AUTODROM													
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PER FRAGA													
ID	TITULAR	Descripció (origen)	% Propietat	DADOS RECORTALS					Superfície s'una poligona		PROJECCIONS TOPOGRÀFICAS		
				Superfície	Superfície	Volum	Alçada	Altitud	Superfície s'una poligona	%	Superfície topogràfica s'una poligona	Tipus de Registre	
A	Propietat A.	PARCEL·LA 51	100,00%	307.755,90 m²	748	2,102	840	41	3.533,37 m²	81,53%	813.175,27 m²	14.118,27	
B	Propietat B.	PARCEL·LA 52	100,00%	54.075,00 m²	1.013	2,100	559	35	74.224,41 m²	13,56%	78.271,67 m²	10.245,67	
C	Propietat C.	Parcel·la 53 (origen) amb parcel·les 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	100,00%	1.000.000,00 m²	1.362	4,30*	53	486	5	69.074,32 m²	19,23%	278.000,46 m²	28.000,11
D	Propietat D.	Parcel·la 101	100,00%	120.024,00 m²	12.201	1,200	104	40	32.024,00 m²	7,55%	127.112,00 m²	6.569,02	

VII.5.- Construccions preexistents en l'àmbit.

Tal i com exposa la Memòria informativa de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, dins aquest àmbit s'hi troben, majoritàriament, construccions dedicades a l'explotació agrícola i ramadera, així com algunes edificacions residencials i no residencials, incloses en el Catàleg del Patrimoni.

E	E	Propietat E.	Parcel·la 102	100,00%	46.544,50 m²	1.812	1,353	261	825	0,00 m²	0,00%	46.544,50 m²	4.121,26
F	F	Propietat F.	Parcel·la 103	100,00%	43.118 m²	21.434	1,215	296	61	3,00 m²	0,00%	43.118 m²	10.213,00
G	G	Propietat G.	Parcel·la 104	100,00%	29,84 m²	24,404	1,026	308	61	0,00 m²	0,00%	29,84 m²	0,00
H	H	Propietat H.	Parcel·la 105	100,00%	36,25 m²	6,008	1,07	10	228	0,00 m²	0,00%	36,25 m²	481,56
		Parcel·la 106			780,85 m²					780,85 m²	0,14%		
		Parcel·la 107			336,75 m²					336,75 m²	0,07%		
		Parcel·la 108			24,452					24,452 m²	0,11%		
		Parcel·la 109			640,00 m²					640,00 m²	0,12%		
				1.127.531,65 m²						534.763,74 m²	100,00%		

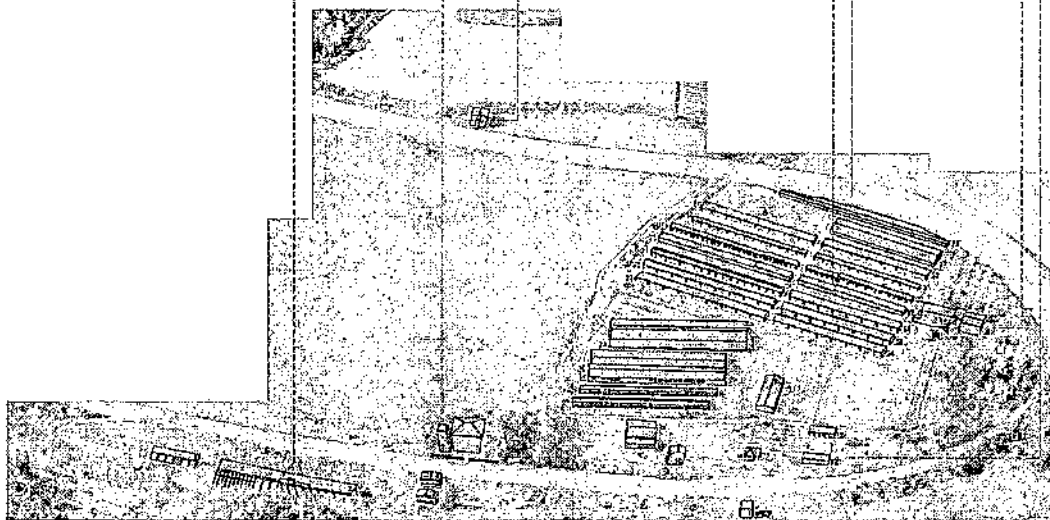
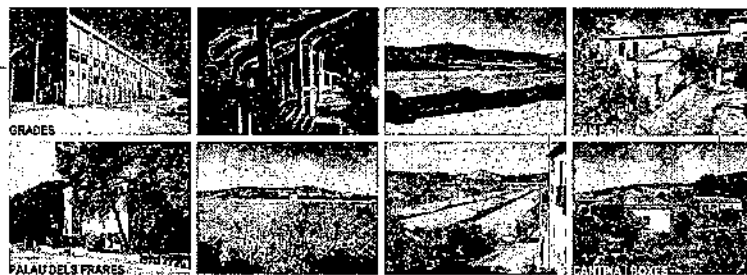
\*Figura topogràfica  
\*Dada basada en volum, càlcul: càlcul de càlcul en volum 102, base 475, hèt 2,1



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR

Concretament hi ha un total de 18,6 64 m2 de sostre existent dintre de l'àmbit de la modificació. 3.647m2 amb algun valor, estigui catalogat o no, i 15.017,69m2 de sostre a desmantellar (atesa la seva incompatibilitat amb el planejament).

Les edificacions de l'àmbit objecte d'estudi es resumeixen en el següent esquema:

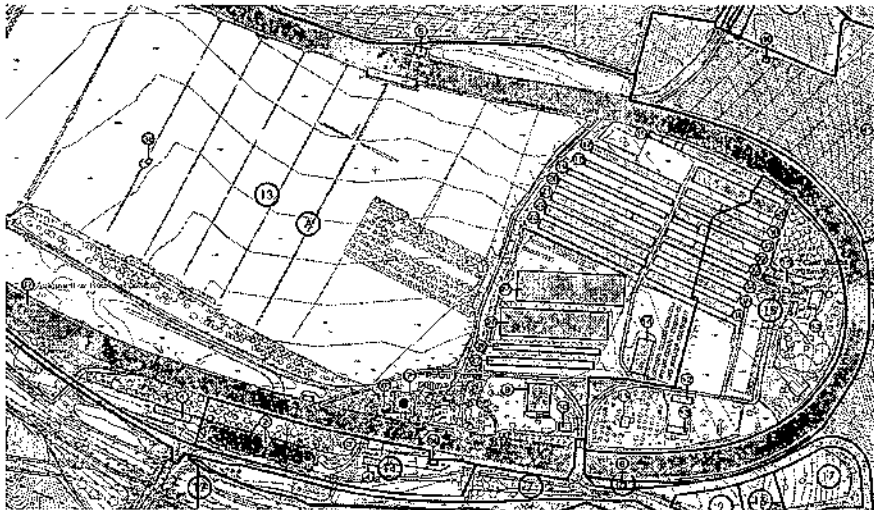


Al seu torn, en el plànol que s'acompanya amb el present Projecte de Reparcel·lació com a ANNEX III Identificació drets (escala A3: 1/6.000), s'identifiquen amb rigor i claredat cadaçuna de les esmentades edificacions preexistents, indicant-se aquelles que són compatibles

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

amb les determinacions del planejament i es poden mantenir, d'aquelles que no ho són i s'han d'enderrocar.

S'adjunta aquí una imatge ampliada del plànol esmentat, per a visualitzar aquestes edificacions preexistents en l'àmbit:



EDIFICACIONS COMPATIBLES	==
EDIFICACIONS INCOMPATIBLES	≠
ALTRES ELEMENTS CONSTRUÏTS	≠
PLANTACIONS	≠
Ocupants i activitats	≠
ELEMENTS CATALOGATS	≠
EDIFICACIONS A INDIVIDUAR	≠

Així mateix, en el document ANNEX III\_Identificació drets\_Descripció (escala A3: 1/6.000), s'aporta el llistat de construccions preexistents en l'àmbit, amb diverses especificacions al respecte, tot indicant també quines d'aquestes construccions són compatibles amb el planejament i quines d'elles no ho són:



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

ID finca	Núm	Descripció	Superfície existent	Ús actual
<b>INCOMPATIBLES</b>				
<b>Edificacions</b>				
A	16	Granja	292,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	28	Granja	860,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	29	Granja	938,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	30	Granja	496,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	31	Granja	321,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	32	Granja	421,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	33	Granja	468,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	34	Granja	558,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	35	Granja	674,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	36	Granja	673,00 m <sup>2</sup>	Ruro
<b>Plantacions i cultius en curs</b>				
E	41	Perdua cultius en curs	20.533,90 m <sup>2</sup>	Cursau cultiu
D	42	Perdua cultius en curs	28.412,00 m <sup>2</sup>	Cursau cultiu
<b>Jocadors i activitats</b>				
A	1	Habitatge		
A	2	Habitatge		
A	15	Habitatge		
A	1	Activitat: Terenoms 1922		
C	1	Activitat: Club Aeriempedista de Coida		

ID finca	Núm	Descripció	Superfície existent	Ús actual
<b>COMPATIBLES</b>				
<b>Edificacions</b>				
A	1	Edifici gardes 1	138,00 m <sup>2</sup>	Sense ús
A	5	Torre Nord	68,00 m <sup>2</sup>	Sense ús
A	6	Torre de Guaita, Orlotxo Gran Pilx	90,00 m <sup>2</sup>	Sense ús
A	7	Palau dels Freres, (Explotació Gran Piu	500,00 m <sup>2</sup>	Magatzem (Empadronat)
A	9	Edifici Riveracola	421,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	10	Casa Coloms	178,00 m <sup>2</sup>	Sense ús
A	11	Canil·la	58,00 m <sup>2</sup>	Sense ús
A	12	Boxes 1	93,00 m <sup>2</sup>	Magatzem
A	13	Boxes 2	96,00 m <sup>2</sup>	Magatzem
A	14	Edifici Champion, Fabrica Champions	350,00 m <sup>2</sup>	Magatzem
A	15	Clot d'en Sidós (1972)	795,00 m <sup>2</sup>	2 Habitages
A	17	Granja	538,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	18	Granja	382,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	19	Granja	394,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	20	Granja	528,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	21	Granja	644,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	22	Granja	687,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	23	Granja	685,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	24	Nau 24	2160,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	25	Nau elevadora	1983,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	26	Granja	358,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	27	Granja	843,00 m <sup>2</sup>	Ruro
A	27	Altres	38.542,66 m <sup>2</sup>	Sense ús/Ruro
A	38	Cabral	18,12 m <sup>2</sup>	Sense ús
A	39	Cabral	28,63 m <sup>2</sup>	Sense ús
E	40	Cabral	28,63 m <sup>2</sup>	Sense ús
<b>Altres elements construïts</b>				
A	39	Pos (regim d'exploració tècnica de 1.1527	25,57 m <sup>2</sup>	
A	43	Boxer-murs	156,00 m <sup>2</sup>	Ruro
<b>Altres Usos temporals</b>				
A	15	Clot d'en Sidós (1972)	795,00 m <sup>2</sup>	2 Habitages
A	12,48	Sol improductiu	25.597,46 m <sup>2</sup>	
<b>COMPATIBLES AMB CANVI DE PROMETAT</b>				
<b>Edificacions</b>				
A	2	Edifici gardes 2	1479,00 m <sup>2</sup>	Magatzem
A	3	Edificació menor 1	93,00 m <sup>2</sup>	Sense ús
A	4	Edifici de l'Hotelandes	73,00 m <sup>2</sup>	Magatzem, Arm
A	8	ET	26,00 m <sup>2</sup>	Servis Recreac
<b>Altres elements construïts</b>				
E	40	Pos (regim d'exploració tècnica de 884 m <sup>2</sup> de)	25,57 m <sup>2</sup>	

Cal destacar, d'entre totes les preexistències en l'àmbit de referència, l'antiga pista automobilística de l'Autòdrom de Terramar (inclosa dins la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte), així com la masia "Palau dels Freres" o "Clot dels Freres" (inclosa fins la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte) i la masia "Clot d'en Sidós" (inclosa dins la finca resultant "15" del Projecte). Totes aquestes construccions es troben catalogades i protegides, des d'un punt de vista patrimonial. A més, les masies han estat destinades, de temps ençà, per l'ús d'habitatge, podent

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

mantenir aquest ús d'habitatge mentre no siguin destinades a d'altres usos previstos en el planejament urbanístic d'aplicació.

Per últim, cal indicar també que a la descripció de la finca resultant "13-Entitat 1" es fa referència a l'existència d'un cobert de 25,57 m2st amb un pou. La inclusió d'aquest cobert i el pou dins la finca referida, a la qual serveix, esdevé una adaptació tècnica de detall en la concreció de la delimitació de la zonificació que només afecta a l'element tècnic del pou i el cobert que l'allotja, la qual s'empara en allò que estableix l'article 4.4 del RPUC.



## PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

### VIII.- CRITERIS ADOPTATS RESPECTE LES APORTACIONS

#### *VIII.1.- Criteris de valoració de les finques aportades*

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

El coeficient inicial corresponent a la superfície aportada per cada finca és la quota que determinarà els drets d'aprofitament urbanístic o unitats de valor, corresponent al valor a adjudicar. Aquest criteri fixat anteriorment es justifica en virtut de l'article 144.c del RLUC.

Dit l'anterior, el criteri de valoració de les finques aportades ha estat simplement la seva proporció o percentatge respecte la superfície total de l'àmbit. Aquest percentatge, obtingut sobre l'amidament de cada finca aportada, estableix el dret inicial de la propietat.

#### *VIII.2.- Criteris de valoració de les finques adjudicades*

Amb caràcter previ cal indicar que, com a document independent, s'adjunta com a ANNEX II amb aquest Projecte el resum justificatiu del "Càlcul dels valors de repercussió", amb el que, al seu torn i en el mateix document, s'hi acompanyen quatre documents complementaris. Aquest document té com a objectiu determinar els valors de repercussió (en €/m<sup>2</sup> de sostre) per a cadascun dels usos previstos en l'àmbit, tot mantenint els criteris bàsics emprats en l'Estudi Econòmic i Financer que s'acompanya amb la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, abans referit.

##### *VIII.2.1.- Procediment*

D'acord amb el planejament vigent a l'àmbit, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector lliure de càrregues i gravàmens i urbanitzat; en conseqüència, els propietaris tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic.

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

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

Atès que l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat per a 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 RLUC: "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".

VIII.2.2.- Criteris de valoració de l'aprofitament urbanístic: referència al Reglament de Valoracions de la Llei estatal del sòl

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

L'art. 34 del text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana, estableix:

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

*a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

*b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*

*c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*

*d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública. "*

D'altra banda, l'art. 19 del capítol IV del Reglament de Valoracions, determina que per a la valoració del sòl urbanitzat no edificat serà aplicable l'art.22, el qual diu el següent:

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





**PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

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

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

Siendo:

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

*E<sub>i</sub>* = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

*VRS<sub>i</sub>* = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

Siendo:

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

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

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

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

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con

escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

$TLR$  = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

$PR$  = Prima de riesgo en tanto por uno.



#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

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

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

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

Però més endavant, l'art. 27 estableix el següent:

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

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

*2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento."*

Per tant, tal com i com preveu l'article 27 per a la valoració de les finques resultants es plantegen dues possibilitats: aplicar el sistema del valor residual del sòl (establert en l'art. 22 del mateix Reglament), o el que acordin i subscriuïn la totalitat dels propietaris.

*VIII.2.3.- Càlcul de valors de repercussió: introducció*

El càlcul dels valors de repercussió manté els criteris emprats al document d'Estudi Econòmic i Financer que acompanya la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbans de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar.

En base als criteris definits i validats en aquest document, el present Projecte de Reparcel·lació actualitza els valors del producte immobiliari i les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari i ajusta de forma justificada algun dels criteris de concreció de l'aprofitament urbanístic dels diferents usos.

S'ha usat la metodologia i formulació establerta al *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* i el Reglament que el desenvolupa, el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*.

S'adjunta el document integrant del càlcul dels valors de repercussió, amb els documents complementaris corresponents incorporats al mateix document, com a ANNEX II al present Projecte de Reparcel·lació.

*VIII.2.3.1.- Càlcul del valor residual estàtic*

Per càlcul dels valors de repercussió, s'empra el mètode residual estàtic establert al *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, abans citat, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m<sup>2</sup> construït.

Per poder aplicar el mètode residual, cal determinar, en primer terme, el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari finalitzat per tal de, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic.

L'Estudi Econòmic i Financer que acompanya la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar, al qual s'ha fet referència anteriorment, preveu vuit usos diferenciats dins l'àmbit del Pla Parcial d'ordenació (integrat en la pròpia Modificació del planejament general). No obstant, atesa l'admissibilitat real dels diferents usos dins l'àmbit i aprofitaments urbanístics vinculats, a efectes de valoració s'han agrupat en tres grans grups; utilitzant el valor major en el cas de l'ús terciari (terciari-oficines) sense adequació als diferents usos de forma concreta. Aquests grups són: ús terciari – oficines, ús hotel·ler i ús eqüestre i es vinculen al sostre atenent a l'ús principal previst per a cadascun dels àmbits per la normativa. A partir d'aquests grans grups, s'han obtingut els valors de mercat associats a cadascun d'ells.



### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA AUTODROM DE TERRAMAR

Per a cadascun dels tres grans grups, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions. Així mateix, i seguint el mateix criteri, també s'han adequat els costos de construcció de cada tipus d'edificació d'ús terciari a la seva casuística particular.

Cal indicar que per al darrer ús, l'eqüestre, atès que no existeixen al mercat ofertes semblants i davant la impossibilitat d'obtenir el valor de repercussió a partir de la capitalització de rendes d'una activitat que se'n desconeixen totalment les seves hipotètiques rendes futures (al tractar-se d'una activitat innovadora), l'Estudi Econòmic i financer ha optat per assimilar aquest ús eqüestre a usos coneguts. Aquesta assimilació s'ajusta en el Projecte de Reparcel·lació atenent a les característiques i polivalència dels espais interiors.

Així mateix, i referit també a l'ús eqüestre, cal indicar que aquest disposa d'una gran superfície de sòl lliure privat que també cal urbanitzar. Per tenir en consideració aquest cost, i atenent a que no es disposava del seu valor, s'havia optat per compensar-lo no incrementant els valors en venda obtinguts per comparació de naus industrials. És a dir, es pressuposava que l'activitat eqüestre aportava un valor afegit respecte a l'ús de nau industrial que s'havia tingut en compte per a obtenir el seu valor de mercat. Tot i això, aquest valor afegit no s'havia tingut en consideració per compensar els (possibles) alts costos d'urbanització interior de la zona eqüestre que van associats al possible desenvolupament de l'activitat.

Compartint l'argumentari previ, en fase de reparcel·lació i atesos els usos admissibles en aquests àmbits, es manté el criteri de base però es considera excessiva la simplificació a l'ús d'una nau industrial genèrica (atesa la tipologia constructiva, el seu volum construït, l'ús polivalent possible al seu interior, etc.) utilitzada a la fase prèvia, i s'estima més adequat per a la obtenció de l'ús eqüestre utilitzar un valor promig entre l'ús d'una nau industrial genèrica i l'ús terciari – oficines.

#### VIII.2.3.2.- Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels tres grans grups de base: ús terciari – oficines, ús hotel·ler i ús eqüestre.

#### Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es porta a terme amb la l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Aquests coeficients són l'anomenat coeficient de negociació i el coeficient per passar de superfície construïda a superfície construïda amb elements comuns.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades.

Anàlisi de mercat: Ús terciari – oficines

El producte immobiliari que es preveu es correspon amb oficines ubicades en edificis íntegrament destinats a oficines.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

num	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFÍCIE	PREU	PREUM2	ED. OFICINES	SUPERFÍCIE (200m2)
01	Capoira	Castelldefels	Pòligon Camí Ral	93,00	199.000,00	2.139,78	Si	<200m2
02	Particular	Castelldefels	C/Pintor Serra Santa, 21	90,00	180.000,00	2.000,00	Si	<200m2
03	Particular	Castelldefels	c/Juan de la Cleve 48	90,00	90.000,00	1.000,00	Si	<200m2
04	Llars.net	Vilanova i la Geltrú	C/ Recreo	221,00	377.200,00	1.706,79	No	>200m2
06	Aticnou	Vilanova i la Geltrú	Av Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	No	<200m2
06	Aticnou	Vilanova i la Geltrú	Av Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	No	<200m2
07	Aticnou	Vilanova i la Geltrú	Av Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	No	<200m2
08	Fincas Siglo XX	Vilanova i la Geltrú	Centrevila	123,00	145.000,00	1.178,86	No	<200m2
09	Fincas Siglo XX	Vilanova i la Geltrú	Centrevila	120,00	148.000,00	1.233,33	No	<200m2
10	Particular	Silgès	Camí dels Capellans 89	52,00	120.000,00	2.307,69	No	<200m2
11	Escopce	Castelldefels	Gran Via del Mar-Zona Urb	955,00	1.500.000,00	1.570,68	No	>200m2
12	Habitat	Castelldefels	Granvia Mar	838,00	1.050.000,00	1.252,98	Si	>200m2
13	Llars.net	Vilanova i la Geltrú	Ronda Europa 60	1339,00	2.600.500,00	1.951,24	Si	>200m2
14	Fincas Siglo XX	Vilanova i la Geltrú	Centrevila	131,00	160.000,00	1.221,37	No	<200m2
15	Aticnou real state	Vilanova i la Geltrú	C/Olèndola	98,00	140.000,00	1.414,14	No	<200m2

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets.

Els coeficients d'homogeneïtzació són els següents:

- Edifici d'oficines: Referit a si la mostra es troba en un edifici destinat íntegrament a oficines. Es preveu que les oficines de l'estudi estiguin en edificis destinats únicament a oficines i altres usos vinculats a les oficines. Si la mostra no s'ubica en un edifici d'oficines, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Si la mostra si que s'ubica en un edifici d'oficines, se li aplicarà un coeficient de 1,00. S'entén que les oficines ubicades en un edifici íntegrament destinat a aquest ús tenen més valor atesa la imatge de l'edifici, etc.
- Superfície: Es considera com a valor mitjà, oficines de 200 m2. Per a mostres amb una superfície entre 150 i 250 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Per a mostres amb una superfície inferior a 150 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Per a mostres amb una superfície superior a 250 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,90.
- Població. Atès que s'han obtingut mostres de diferents municipis de l'entorn, per tal de tenir en consideració les diferències de preus entre municipis s'han usat els valors de les ponències cadastrals. S'ha considerat que l'emplaçament de les oficines de l'estudi són assimilables a la mitjana de les zones contigües a l'autòdrom del



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

municipi de Sitges. Per als municipis de Castelldefels i Vilanova dels Vallès, s'ha considerat el valor mitjà de cadascun dels municipis. A partir, d'aquests valors, s'obtenen els corresponents coeficients: Vilanova, 1,02; Castelldefels, 1,14. El document 2 és un recull de dades de les ponències cadastrals.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFICIE	PREU	PREU/M2	POBLACIÓ ED.	ED.	POBLACIÓ/OFICINES	SUPERFICIE TOTAL	COEFF.	V. HOMO.
										(E/200M2)		(€/M2)
01	Capota	Castelldefels	Pelipon Comi Ral.	93,00	190.000,00	2.139,78	1,14	1,00	1,10	1,25	1,25	2.683,29
02	Particular	Castelldefels	C/Pintor Serra Sentia, 21	80,00	180.000,00	2.250,00	1,14	1,00	1,10	1,25	1,25	2.908,00
03	Particular	Castelldefels	C/ Juan de la Cierva 48	90,00	90.000,00	1.000,00	1,14	1,00	1,10	1,25	1,25	1.254,00
04	Llens.net	Vilanova i la Geltrú	C/ Rocino	221,00	377.200,00	1.706,79	1,02	1,10	1,00	1,12	1,12	1.915,02
05	Alicou	Vilanova i la Geltrú	Av Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	1,02	1,10	1,10	1,23	1,23	1.657,03
06	Alicou	Vilanova i la Geltrú	Av Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	1,02	1,10	1,10	1,23	1,23	1.657,03
07	Alicou	Vilanova i la Geltrú	Av Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	1,02	1,10	1,10	1,23	1,23	1.657,03
08	Finques Siglo XXI	Vilanova i la Geltrú	Cerveta	123,00	145.000,00	1.178,86	1,02	1,10	1,10	1,23	1,23	1.454,96
09	Finques Siglo XXI	Vilanova i la Geltrú	Carnelio	120,00	148.000,00	1.233,33	1,02	1,10	1,10	1,23	1,23	1.522,16
10	Particular	Sitges	Cami dels Capellans 60	92,00	120.000,00	2.307,69	1,02	1,10	1,10	1,23	1,23	2.848,19
11	Estoges	Castelldefels	San Via del Mar-Zona Urb	985,00	1.660.000,00	1.676,09	1,14	1,10	1,00	1,25	1,25	1.869,88
12	Habitat	Castelldefels	Riviera Mar	838,00	1.050.000,00	1.252,98	1,14	1,00	1,00	1,14	1,14	1.428,49
13	Llens.net	Vilanova i la Geltrú	Ronda Europa 60	339,00	2.090.500,00	1.561,24	1,02	1,10	1,00	1,12	1,12	1.751,71
14	Finques Siglo XXI	Vilanova i la Geltrú	Castrovia	131,00	160.000,00	1.221,37	1,02	1,10	1,10	1,23	1,23	1.507,42
15	Alemany real stata	Vilanova i la Geltrú	Crosénate	89,00	140.000,00	1.573,14	1,02	1,10	1,10	1,23	1,23	1.745,33

El valor mig homogeneïtzat és de 1.837,28 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de  $\pm 15\%$  del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 1.734,37 €/m2const (sense elements comuns).

Anàlisi de mercat: ús hotel·ler

El producte immobiliari que es preveu es correspon amb hotels de categoria 4\*.

Abans d'exposar les mostres d'ús hotel·ler, cal aportar una sèrie de consideracions associades a les mostres de l'ús hotel·ler i la seva homogeneïtzació.

Atesa que la funció principal d'un hotel i la major part dels seus ingressos venen generalment determinats per les pernoctacions, és a dir, per les habitacions i les seves característiques i categoria, no es té en consideració la superfície de les mostres sinó el nombre d'habitacions de les mateixes i la seva categoria. A partir d'aquestes dues dades, es calcula la superfície teòrica que hauria de tenir un hotel en funció del nombre d'habitacions i de la categoria. La ràtio de superfície d'habitació d'hotel (incloses la part proporcional de les superfícies destinades a vestíbuls, menjadors, cuines, dependències auxiliars, etc.) s'ha obtingut del document elaborat per l'arquitecta Pilar Bienes Allas per a Tinsa: *Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014*.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

num	RAJONERIA	POBLACIÓ	PREU	NÚM. HABITACIONS	PREU PER HABITACIÓ	CATEGORIA	sup hab (Tota)	SUPERFÍCIE TEÒRICA	ANYANY REFORMA	ZONA PONÈNCIA
01	Axe Inverseres	Sitges	5.666.000,00	29	226.000,00	2*	86,00	1.300,00	A reformar	Valor mig excloent els altres
02	Axe Inverseres	Sitges	2.700.000,00	4	675.000,00	Luce 4*	03,00	332,00	Reformat	R13-R15
03	Lucas Fox	Sant Pere de Ribes	3.500.000,00	14	235.714,29	Luce 4*	03,00	1.362,00	Reformat	Sant Autòdrom
04	Enicas In Club	Sitges	4.600.000,00	23	190.000,00	2*	56,00	1.400,00	A reformar	Valor mig excloent els altres
05	Paucatan	Sitges	11.750.000,00	62	520.833,33	4*	83,00	4.980,00	Reformat	R13
06	OA	Sitges	14.700.000,00	64	230.207,55	4*	83,00	6.300,00	A reformar	Valor mig excloent els altres
07	Lucas Fox	Sant Pere de Ribes	1.500.000,00	10	150.000,00	3*	59,00	500,00	Reformat	Sant Autòdrom
08	Gasal	Sitges	5.000.000,00	25	220.000,00	2*	56,00	1.400,00	A reformar	R13-R15
09	Illa Rosaly	Sitges	38.000.000,00	299	157.864,74	4*	83,00	17.947,00	Reformat	Valor mig excloent els altres
10	Particular	Sitges	10.900.000,00	35	568.571,43	4*	83,00	7.005,00	A reformar	R13-R15

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets. També s'han considerat les despeses necessàries per a actualitzar les instal·lacions de l'hotel a un equivalent d'obra nova o reformat.

Primerament, cal calcular els costos mínims necessaris per a actualitzar l'hotel des del seu estat de conservació/estat de reforma actual a un hotel reformat (equivalent a un hotel d'obra nova). S'ha considerat el 15% del valor de construcció més el valor del solar per a un hotel de nova planta i en funció de la seva categoria. Aquests imports s'han obtingut del citat document de Tinsa, amb el resultat següent:

Categoria	Valor (habitació)	15,00%
5*	261.000,00 €	39.150,00 €
4*	134.600,00 €	20.190,00 €
3*	89.000,00 €	13.350,00 €
2*	75.500,00 €	11.325,00 €
1*	70.100,00 €	10.515,00 €

Font: Tinsa. Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014

Un cop descomptades les despeses necessàries per a l'actualització de l'hotel, cal aplicar els coeficients correctors. Aquests són els següents:

- Ubicació. S'ha obtingut el coeficient a partir dels valors de les ponències cadastrals d'on estan ubicades les mostres respecte als valors migs dels valors immediats a la zona de l'autòdrom. Atès que aquesta zona és fronterera amb una zona urbana del municipi de Sitges, els valors considerats han estat els valors mitjans d'aquestes zones urbanes contigües de Sitges. El document 3 és un recull de dades de les ponències cadastrals.
- Categoria: L'hotel que es preveu a la zona de l'autòdrom és d'una categoria de 4\*. Per a homogeneïtzar els hotels en funció de la seva categoria, s'ha partit dels ingressos mitjans per habitació associats a cadascuna de les categories per tal d'obtenir el corresponent coeficient.





**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

Ingressos mitjans per habitació	coef.	
5*	80.000,00	0,48
4*	38.000,00	1,00
3*	30.000,00	1,27
2*	25.000,00	1,52
1*	20.000,00	1,90
Autodrom: 4*	38.000,00	

Font: Tinsa. Notes de conjuntura, Mercado hotelero 2014

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

idm	INDICADORA	POBLACIÓ	PREU	COST ACTUALITZAT	VALOR REFORMAT	VALOR REFORMAT IN/TEORIC	UBICACIÓ (PONÈNCIA)	CATEGORIA	TOTAL COEF.	VALOR MITJAN TEORIC HOMOGENEÏTZAT
D1	Ave. Mirasoles	Silanes	5.065.000,00	1.392.500,00	4.592.500,00	3.753,50	1,00	1,52	1,01	5.219,25
D2	Ave. Mirasoles	Silanes	2.760.000,00	0	2.760.000,00	8.132,59	0,67	1,00	0,67	5.448,00
D3	Lasca Fox	Sant Pere de Ribes	3.360.000,00	0	3.360.000,00	2.838,93	1,00	1,00	1,00	2.838,93
D4	Placeta Ja. Clav	Silanes	4.500.000,00	1.157.344,60	3.362.500,00	2.405,35	1,00	1,52	1,01	3.825,53
D5	Placeta Lar	Silanes	31.250.000,00	0	31.250.000,00	6.275,10	0,48	1,00	0,48	3.012,05
D6	OA	Silanes	14.700.000,00	5.256.943,62	9.543.056,34	1.800,52	1,00	1,27	1,30	2.423,50
D7	Lasca Fox	Sant Pere de Ribes	1.500.000,00	0	1.500.000,00	2.542,37	1,00	1,27	1,27	3.228,83
D8	Genal	Silanes	5.500.000,00	1.142.500,00	4.382.500,00	5.119,04	0,67	1,52	1,02	3.177,64
D9	Has Reality	Silanes	33.000.000,00	0	33.000.000,00	2.610,00	1,00	1,00	1,00	2.790,10
D10	Placeta Lar	Silanes	19.800.000,00	11.420,00	19.838.380,00	6.846,20	0,67	1,00	0,67	4.586,09

El valor mig homogeneïtzat és de 3.753,77 €/m<sup>2</sup>const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors que s'allunyen substancialment del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 3.242,83 €/m<sup>2</sup>const.

Anàlisi de mercat: Ús eqüestre

Abans d'exposar les mostres d'ús eqüestre, cal aportar també una sèrie de consideracions associades a aquest ús.

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, i respecte a l'ús eqüestre, atès que no existeixen al mercat ofertes semblants i davant la impossibilitat d'obtenir el valor de repercussió a partir de la capitalització de rendes d'una activitat que se'n desconeixen totalment les seves hipotètiques rendes futures (al tractar-se d'una activitat innovadora), s'havia optat per assimilar l'ús eqüestre a l'ús d'una nau industrial genèrica. Aquesta assimilació s'havia considerat factible a l'Estudi Econòmic i Financer que acompanyava la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, atès que els edificis resultants destinats a ús eqüestre disposen de la polivalència equivalent a naus industrials de volum mitjà atesa la seva configuració volumètrica, la seva superfície, la seva tipologia

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

constructiva, etc. No obstant, en fase de reparcel·lació, atesos els possibles usos potencials dins l'àmbit, s'ha considerat adequat establir un valor de mercat promig entre l'ús d'una nau industrial genèrica ja establert i l'ús terciari-oficines.

Per tant, el producte immobiliari que es preveu es correspondrà amb el promig entre el valor terciari -oficines ja obtingut i el valor naus industrials. La resta de criteris establerts que prenen en consideració els alts costos d'urbanització de la parcel·la associats als usos potencials es mantenen.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

num	IMMOBILIÀRIA	OBRA NOVA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFICIE	PREU	PREU/M2	QUALITAT CONST.	SUPERFICIE (1000m2)
01	Forcadell	no	St. Pere Ribes	Pol. Ind. Vilanova	831.400.000,00	633,91	alta	<<1000m2	
02	Montmar	no	St. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Cardis	492.400.000,00	813,01	alta	<<1000m2	
03	Montmar	no	St. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Cardis	416.300.600,00	722,89	alta	<<1000m2	
04	Forcadell	no	St. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Cardis	416.300.000,00	722,89	alta	<<1000m2	
05	Solva	no	St. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Cardis	406.270.000,00	695,02	mitja	<<1000m2	
06	Darder&Jugens	no	St. Pere Ribes	Vilanova	202.200.000,00	990,10	alta	<<1000m2	
07	Mon Habitat	no	Vilanova i la Geltru	Ronda Ibèrica	730.304.800,00	417,53	alta	<<1000m2	
08	Aliseda	no	St. Pere Ribes	Urbanitzacions	487.320.000,00	585,22	mitja	<<1000m2	
09	Llars.net	no	Vilanova i la Geltru	Les Casernes-Sant Jordi	528.402.849,00	762,97	alta	<<1000m2	
10	Llars.net	si	Vilanova i la Geltru	Pol. Santa Magdalena	296.284.309,00	954,06	alta	<<1000m2	
11	Privado	no	Vilanova i la Geltru	Masia d'en Frederic	203.149.000,00	733,99	alta	<<1000m2	

*El document Complementari 1 és un recull de les mostres de mercat.*

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets.

Els coeficients d'homogeneïtzació són els següents:

- Qualitat constructiva: a la zona de l'autòdrom es preveuen construccions d'alta qualitat constructiva. Si la mostra és d'alta qualitat constructiva, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Si la mostra és de qualitat constructiva normal, se li aplicarà un coeficient de 1,05. Si la mostra és de baixa qualitat constructiva, se li aplicarà un coeficient de 1,10.
- Obra nova: En el cas de les naus industrials, al igual que la qualitat constructiva, té incidència el fet que es tracti d'un edifici a estrenar. Si la mostra és d'obra nova, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Si no ho és, se li aplicarà un coeficient de 1,10.
- Superfície: Es considera com a valor mitjà naus de 1000 m2. Per a mostres amb una superfície molt inferior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,90. Per a mostres amb una superfície inferior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,95. Per a mostres amb una superfície molt superior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Per a mostres amb una superfície superior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,05.



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

Tal i com ja s'ha exposat anteriorment, tot i que es pot pressuposar que l'activitat eqüestre suposa un valor afegit respecte a l'ús de nau industrial que s'ha tingut en compte per a obtenir el seu valor de mercat, aquest valor afegit no s'ha tingut en consideració per compensar els (possibles) alts costos d'urbanització interior de la zona eqüestre que van associats al possible desenvolupament de l'activitat.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFICIE (PREU)	PREU/M2	QUALITAT CONSY	SUPERFICIE (1000m2)	QUALITAT CONSTR.	OBRA NOVA	SUPERFICIE (1000M2)	TOTAL COEF.	V.HOMO. (/M2)
01	Montmar	Sr. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Casals	467.440,00,00	813,91	alta	<<1000m2	1,1	1,1	0,95	1,045	848,59
02	Soliva	Sr. Pere Ribes	Mas d'en Samp, Els Casals	426.270,00,00	856,52	mija	<<1000m2	1,1	1,1	0,9	1,059	724,24
03	Dardenyugars	Sr. Pere Ribes	Vilanova	202.200,00,00	868,10	alta	<<1000m2	1,1	1,1	0,9	0,99	860,20
07	Mon Fabra	Vilanova i la Geltru	Ronda Ibérica	730.394,00,00	417,53	sota	<<1000m2	1,1	1,1	0,9	0,99	413,36
05	Afiseda	Sr. Pere Ribes	Urbanitzacions	467.320,00,00	866,22	mija	<<1000m2	1,1	1,1	0,9	1,026	746,24
06	Llars nel	Vilanova i la Geltru	Les Casernes-Santa Jordà	628.402.849,00	762,07	alta	<<1000m2	1,1	1,1	0,95	1,048	727,31
07	Llars nel	Vilanova i la Geltru	Pol. Santa Magdalena	298.284.306,00	854,06	alta	<<1000m2	1,1	1,1	0,9	0,9	858,65
08	Pinedo	Vilanova i la Geltru	Masia d'en Fredenc	203.143,00,00	733,59	alta	<<1000m2	1,1	1,1	0,9	0,99	726,63

El valor mig homogeneïtzat és de 762,02€/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà ±15% del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 783,77 €/m2const.

Segons els criteris establerts, el valor per a l'ús eqüestre s'obtindrà del promig un cop aplicats els coeficients correctors entre el valor corresponent a l'ús terciari-oficines i el valor de l'ús de nau industrial.

Coefficient corrector. Ajust de preu per la negociació comprador-venedor

Atenent a que els preus de les mostres són preus d'oferta proposats pel venedor, s'estima que, durant el procés de negociació entre comprador i venedor el preu s'acabarà ajustant a la baixa. S'estima que els preus es veuen devaluats per un coeficient de 0,95 respecte al preu d'oferta.

Coefficient corrector. Ajust de superfícies construïdes i construïdes amb elements comuns per al cas de l'ús oficines

A efectes de determinar quina és la superfície de les mostres obtingudes d'oficines, sovint aquestes es refereixen a superfícies construïdes sense elements comuns.

## PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR

Cal tenir present que quan determinem la superfície edificable d'una finca (edificabilitat) no només ens referim a les oficines amb les seves parets (superfície construïda), si no també als elements comuns necessaris i imprescindibles per poder fer aquestes oficines (vestíbul d'accés, escala, ascensor, vestíbuls de planta, etc.). La superfície construïda amb elements comuns és la superfície construïda de cada oficina sumant la part proporcional de la superfície dels elements comuns.

Un edifici no està format només per oficines i, per tant la superfície edificable ho ha d'incloure tot, les oficines i els elements comuns. Per tant, el cost de construcció per m<sup>2</sup> inclou necessàriament els elements comuns, de manera que la superfície que s'hauria d'usar per aplicar les mostres al conjunt de l'edificabilitat prevista és superfície construïda amb elements comuns.

Per tal de tenir en consideració aquest aspecte, s'aplica un factor corrector sobre el valor de mercat real (un cop duta a terme la transacció de compra-venda) de les mostres homogeneïtzades. Aquest factor és de 0.95. Aquest coeficient serveix per adequar el preu de les mostres (superfícies construïdes sense elements comuns) a el seu preu un cop incorporada la part proporcional de superfície dels elements comuns, valor, ara sí, aplicable a la edificabilitat permesa.

### Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda (Vv)

Dels valors homogeneïtzats calculats anteriorment, i aplicant els coeficients correctors que li siguin d'aplicació, s'obté el valor final en venda Vv:

- Ús terciari – oficines: 1.640,02 €/m<sup>2</sup>const amb elements comuns
- Ús hotel·ler: 3.089,77 €/m<sup>2</sup>const.
- Ús eqüestre\*: 1.192,30 €/m<sup>2</sup>const.

\*Segons els criteris establerts, el valor per a l'ús eqüestre s'obté del promig entre el valor de 1.640,02 €/m<sup>2</sup>const corresponent a l'ús terciari-oficines i el valor de 744,58 €/m<sup>2</sup>const de l'ús de nau industrial. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 1.192,30 €/m<sup>2</sup>const.

### VIII.2.3.3.- Determinació de les despeses associades a la construcció del referit producte immobiliari

#### Determinació del valor de construcció (Vc)

Segons el Reial Decret 1492/2011, abans citat, el "Vc" es el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial



#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÓDROM DE TERRAMAR

(BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

#### Costos de construcció (CEC)

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

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

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista *Boletín Económico de la Construcción* (BEC); llevat dels costos de construcció d'un hotel, que s'han obtingut d'informació web de diferents Col·legis Professionals d'Arquitectes.

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

- Pàgina 205. *Edificio administrativo corriente.*
- Pàgina 218. *Construcción mixta compuesta por 2 plantas de oficinas y taller en planta baja cubierto a diente de Sierra.*
- Pàgina 217. *Nave industrial*

Partint com a base d'aquests valors, s'han dut a terme ajustos i combinacions sobre els mateixos per tal de determinar els costos de construcció més adequats a cadascuna de les tipologies d'ús establertes anteriorment.

En l'apartat de càlcul del valor de repercussió s'especifiquen els ajustos i combinacions emprats per a la obtenció del cost de construcció. Així mateix, i pel que fa a costos de construcció d'hotel, també s'indica com s'obtenen els valors.

Determinació d'altres costos necessaris per a dur a terme el producte immobiliari

Cal determinar quines altres despeses necessàries hi ha en el procés de construcció. Aquestes són:

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció. Aquest percentatge és variable en funció del tipus d'edificació. S'especifica individualment per a cada ús en l'apartat de càlcul del valor de repercussió.

VIII.2.3.4.- Aplicació del mètode residual estàtic

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

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

*Essent:*

- *VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*
- *Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*
- *K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:*

*a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat*



**PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÓDROM DE TERRAMAR**

residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals

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

S'ha considerat una K de 1,40 per a totes les tipologies llevat de l'ús Eqüestre, en la que s'ha aplicat una K de 1,20. S'ha considerat aquesta K diferenciada atès que l'ús eqüestre s'assimila parcialment a l'ús de nau industrial genèrica (atesa la tipologia constructiva, el seu volum construït, l'ús polivalent possible al seu interior, etc.). La norma permet reduir la K fins a 1,20, i dins dels supòsits d'exemple que s'hi reflecteixen, s'inclouen les naus industrials i els usos amb un alt risc de comercialització com són els que es preveuen a l'actuació.

Aplicació de la metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m<sup>2</sup> de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

Us Terciari - Oficines		
Vv aplicable	1.640,02	€/m <sup>2</sup> sostre
<b>Costos Vc</b>		
Cost de construcció per contracta (CEC)	802,67	€/m <sup>2</sup> sostre
Seguretat i Salut (2%)	16.05336	€/m <sup>2</sup> sostre
Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat	818,72	€/m <sup>2</sup> sostre
Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,50% sobre el CEC)	76,25	€/m <sup>2</sup> sostre
<b>Total Vc</b>	<b>894,97</b>	<b>€/m<sup>2</sup> sostre</b>
K	1,4	
<b>Valor de repercussió</b>	<b>276,47</b>	<b>€/m<sup>2</sup> sostre</b>

Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n TR 2021, Pags. 205 i 218  
Edifici administratiu o corrient (40%), Construcció mixta Oficinas + taller, zona taller (60%)

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

<b>Ús hotel·ler</b>		
Vv aplicable	3.089,77	€/m2 sostre
<b>Costos Vc</b>		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.454,02	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	29,08	€/m2 sostre
Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat	1.483,10	€/m2 sostre
Cost. Hon. tècnics i taxes adm. (9,5% sobre el CEC)	138,13	€/m2 sostre
<b>Total Vc</b>	<b>1.621,23</b>	<b>€/m2 sostre</b>
<b>K</b>	<b>1,4</b>	
<b>Valor de repercussió.</b>	<b>585,75</b>	<b>€/m2 sostre</b>
Per als costos de construcció d'un edifici amb ús hotel·ler de 4*, s'han consultat diferents web del col·legi professionals i altres organismes amb els següents resultats.		
COA Catalunya. Hotel 4* 1.454,02€/m2const		
Estudi Tinsa inversió per habitació cat. 4* 1.521€/m2 const		
Base adades ZIPE. Medi rural 4* 1.968€/m2 const		
A partir d'aquests valors, s'ha considerat en el càlcul un cost de 1.454,02 €/m2const.		

<b>Ús Equestre.</b>		
Vv aplicable	1192,30	€/m2 sostre
<b>Costos Vc</b>		
Cost de construcció per contracta (CEC)	770,30	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	15,4059786	€/m2 sostre
Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat	785,7049086	€/m2 sostre
Cost. Hon. tècnics i taxes adm. (9,5% sobre el CEC)	73,18	€/m2 sostre
<b>Total Vc</b>	<b>858,88</b>	<b>€/m2 sostre</b>
<b>K</b>	<b>1,2</b>	
<b>Valor de repercussió</b>	<b>134,70</b>	<b>€/m2 sostre</b>
Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 1n TR 2021. Pàgs. 205 i 218		
Edifici administratiu o comenat (33%). Construcció mixta Oficinas + talleres, zona talleres (66%)		

**VIII.2.3.5.- Resum de la valoració de les parcel·les resultants**

Segons s'ha justificat a l'ANNEX II adjunt, prendrem com a valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies/úsos, els següents:

- El valor residual de repercussió per al sòl urbanitzat d'ús terciari – oficines s'estableix en 276,47 €/m² de sostre.
- El valor residual de repercussió per al sòl urbanitzat d'ús hotel·ler s'estableix en 585,75 €/m² de sostre.





PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA – AUTODROM DE TERRAMAR

- El valor residual de repercussió per al sòl urbanitzat d'ús eqüestre s'estableix en 134,70 €/m<sup>2</sup> de sostre.

Aquests valors s'obtenen de l'aplicació de la fórmula del valor residual abans referida tal i com es detalla al quadre adjunt.

Val a dir que el coeficient K aplicat ha estat de 1,4 per als usos terciaris -centre esdeveniments, terciari-serveis i terciari-hoteler i de 1,20 per a l'ús eqüestre, atenent a les limitacions de la demanda i la conjuntura econòmica actual.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODIOM DE TERRAMAR**

**CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL POLÍGON PPI AUTODIOM**

(Art. 22 RD 1452/2011, de 24 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo)

VRS Valor de mercat, en euros per metro quadrat, establert en funció de les condicions:  
 Vv Valor en venda de l'immoble acabat d'edificat de les condicions del producte immobiliari acabat.  
 K Coeficient que pondera la taxa base de les despeses generals, inclou els rís de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial.  
 Vc Valor de la construcció en euros per metro quadrat edificable de les condicions.

	ECQUESTRE	TERCIARI - SERVEIS CENTRE ESDEVENIMENTS	TERCIARI - SERVEIS MOIORS	TERCIARI-HOTELER
--	-----------	---	---------------------------	------------------

Valor de mercat de l'immoble acabat (metro quadrat construíd)*	Vv	1.192,30 €/m²	1.649,02 €/m²	1.640,02 €/m²	3.089,77 €/m²
Coefficient de ponderació	K	1,20	1,40	1,40	1,40
Valor de la construcció	Vc- SC	858,38 €/m²	894,07 €/m²	894,07 €/m²	1.621,23 €/m²
1 PEC Construcció*	C1	770,30 €/m²	807,67 €/m²	807,67 €/m²	1.454,02 €/m²
PEM Construcció	10%	641,92 €/m²	660,89 €/m²	660,89 €/m²	1.211,68 €/m²
Benefici industrial i despeses generals	10,00% P.M.	128,32 €/m²	133,78 €/m²	133,78 €/m²	242,34 €/m²
2 Seguretat i salut	2,00% PEC	15,41 €/m²	15,05 €/m²	15,05 €/m²	29,09 €/m²
3 Honoraris tècnics i permisos	9,00% PEC	73,18 €/m²	75,05 €/m²	75,05 €/m²	130,13 €/m²
	11,50% PEC				
Valor representatiu del urbanitzat	VRS	134,70 €/m²	276,47 €/m²	276,47 €/m²	585,75 €/m²

\* Cost segons estudi viabilitat actualitzat

Coefficient d'homogeneïtzació	DH	0,230	0,472	0,472	1,000	
SOSTRE**	S	12.953,77 m²	8.031,00 m²	8.979,00 m²	22.719,00 m²	52.682,77 m²
UAs	UAs	2.978,87 UAs	3.790,58 UAs	4.238,83 UAs	22.719,00 UAs	33.726,48 UAs
Valor	€	1.744.972,62 €	2.220.330,57 €	2.482.424,13 €	13.307.664,25 €	19.755.281,57 €
%	%	8,03%	11,24%	12,57%	67,36%	100,00%
Cost Urbanització	€	568.970,54 €	711.295,02 €	795.258,13 €	4.263.179,71 €	6.328.712,40 €

Vrsu	Valor de representatiu (sol urbanitzat)					585,75 €/UA
Vrs	Valor de representatiu (sol urbanitzat)	134,70 €/m²	276,47 €/m²	276,47 €/m²	585,75 €/m²	
Uas	Taxa taxes aprovades (descomptat 10% de cost)	100%	2.680,99 UA	3.411,92 UA	3.874,22 UA	20.447,10 UA
S	Taxa sobre l'actiu (descomptat 10% de cost)	100%	11.608,30 m²	7.227,90 m²	8.081,10 m²	29.447,10 m²
Vs	Valor sol urbanitzat no edificat (descomptat 10% de cost)	100%	1.570.385,54 €	1.898.297,51 €	2.234.181,72 €	11.976.888,83 €
Vso	Valor sol descomptat les càrregues pendents IS - G (I+UR+IR)					
Vs	Valor sol sol urbanitzat no edificat	1.570.385,54 €	1.998.297,51 €	2.234.181,72 €	11.976.888,83 €	
G	Costs d'urbanització i altres càrregues	568.970,54 €	711.295,02 €	795.258,13 €	4.263.179,71 €	
IR	Taxa base de IR**	0,350%	0,370%	0,350%	0,350%	
IR	IR base de IR	14,00%	10,00%	10,00%	11,00%	
Vso	Valor sol descomptat les càrregues pendents	935.105,29 €	1.219.362,52 €	1.362.191,19 €	7.250.080,48 €	10.775.329,47 €
Vrsu	Valor de representatiu (sol urbanitzat)					354,99 €/UA

IPSA IMMOBILIARI SECUNDARI (desplaçament) 2-6 anys (RD 2 de Juny de 2011)

\*\* Taxa de sobre de l'IR de tipus especial es computen com a taxes sobre bases que es preveuen que es donen en forma específica a la normativa de IP



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

**VIII.2.3.6.- Determinació i valoració de l'aprofitament objecte d'adjudicació**

D'acord amb el que estableix l'article 37 del TRLUC, l'aprofitament urbanístic és la resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. Les regles de ponderació de l'aprofitament en un àmbit d'actuació urbanística comporten que, quan el planejament preveu diferents zones com és el cas del planejament que s'executa, cal establir un valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

El PP17.2 preveu una edificabilitat màxima per al sector de 52.682,77 m<sup>2</sup> de sostre, que es distribueix de la següent manera:

Sostre màxim	52.682,77 m <sup>2</sup>
Edificabilitat bruta	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMA BÀSIC:</b>	
programa terciari centre esdeveniments	5.833,00 m <sup>2</sup> 11,07%
programa esportiu	15.151,77 m <sup>2</sup> 28,76%
programa terciari-autòdrom	8.979,00 m <sup>2</sup> 17,04%
programa hotelers	22.719,00 m <sup>2</sup> 43,12%

El mètode de valoració utilitzat per a calcular el valor de repercussió de l'edificabilitat dels diferents usos previstos pel planejament ha estat el mètode residual estàtic, de conformitat amb el que preveuen el TRLUC i el RVLS.

El valor obtingut per aplicació del mètode residual es justifiquen en el punt anterior. Aquests valor de referència s'utilitzaran en funció de les condicions de regulació concretes de cada clau o zona d'aprofitament privat. El valor més alt es correspon amb el sòl d'ús terciari-hoteler.

D'acord amb els criteris esmentats en resulten els següents coeficients d'homogeneïtzació:

		ECOSISTEMES	TERCIARI - SERVEIS CULTURE ESDEVENIMENTS	TERCIARI - SERVEIS HOTELS	TERCIARI-HOTELS
Valor de preu de finestrat acabat (mètrica quadrat construïda)*	Vv	1.782,30 €/m <sup>2</sup>	1.640,02 €/m <sup>2</sup>	1.840,02 €/m <sup>2</sup>	3.085,77 €/m <sup>2</sup>
Coefficient de ponderació	K	1,20	1,90	1,80	1,40
Valor de la construcció	Vc = ΣC	858,88 €/m <sup>2</sup>	874,97 €/m <sup>2</sup>	804,87 €/m <sup>2</sup>	1.621,72 €/m <sup>2</sup>
1. PFC Construcció*	C1	720,39 €/m <sup>2</sup>	307,67 €/m <sup>2</sup>	862,51 €/m <sup>2</sup>	1.454,62 €/m <sup>2</sup>
PLC Construcció	PLC	64,197 €/m <sup>2</sup>	543,80 €/m <sup>2</sup>	548,29 €/m <sup>2</sup>	1.015,60 €/m <sup>2</sup>
Àmbits industrials i d'usos diversos	P-IND-75P	356,10 €/m <sup>2</sup>	153,30 €/m <sup>2</sup>	154,78 €/m <sup>2</sup>	212,81 €/m <sup>2</sup>
2. Seguretat i habita	200% PLC	C2	35,41 €/m <sup>2</sup>	36,06 €/m <sup>2</sup>	36,08 €/m <sup>2</sup>
3. Habitatge terciari i promoció	75% PFC	C3	73,18 €/m <sup>2</sup>	76,25 €/m <sup>2</sup>	76,75 €/m <sup>2</sup>
		11,07%			
Valor repercussió sòl urbanístic	VIS	124,70 €/m <sup>2</sup>	226,47 €/m <sup>2</sup>	216,67 €/m <sup>2</sup>	549,28 €/m <sup>2</sup>
* Dada alguna clau no s'utilitza actualment					
Coefficient d'homogeneïtzació	CH	0,230	0,472	0,472	1,000
SOSTRE**	S	12.053,73 UAs	8.024,00 UAs	8.979,00 UAs	22.719,00 UAs
UAs	UAs	2.974,83 UAs	2.180,59 UAs	4.273,02 UAs	22.719,00 UAs
Valor	€	1.744.872,82 €	2.020.330,51 €	2.482.424,13 €	12.309.654,25 €
%	%	8,85%	11,24%	12,97%	87,36%
Cost Urbanístic	€	558.816,54 €	711.255,02 €	795.258,33 €	4.263.729,71 €



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

A partir d'aquestes dades, l'aprofitament urbanístic de cada zona és el producte del coeficient que li correspongui per l'edificabilitat de la zona.

Així mateix s'obté el valor residual del sòl sense urbanitzar, als efectes de determinar les indemnitzacions per excessos i defectes d'adjudicació d'aprofitament, que es fixa, de conformitat amb els criteris legals aplicables.

**VIII.2.3.7.- Valoració de les parcel·les resultants**

A partir dels diferents valors de repercussió i homogeneïtzació de cada ús, es valoren les diferents finques resultants, tant en el seu valor econòmic com en unitats d'aprofitament urbanístic.

Les finques resultants amb aprofitament s'han delimitat de conformitat amb les condicions de parcel·lació que defineix el Pla Parcial i tenint en compte, a més, que configuren unitats arquitectòniques viables.

D'acord amb aquestes determinacions, el present Projecte de reparcel·lació, delimita 5 parcel·les resultants amb aprofitament urbanístic, amb la superfície de sòl, sostre per usos i valor que reflecteix el quadre següent..

També queden indicades les superfícies dels sistemes públics de cessió gratuïta i obligatòria, segons el següent quadre resum:

SP	DESCRIP	TIPIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	USO	Sòl				Ced. Autònom				APROFITAMENT		VALOR ECONÒMIC	
					regulada	APROFITAMENT	INDICADORA	RESERVA	TOTAL	Equival.	Superfície	Superfície	Superfície	%	€	%
13	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
14	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
15	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
16	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
17	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
18	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
19	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
20	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
21	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
22	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
23	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
24	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
25	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
26	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
27	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
28	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
29	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
30	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
31	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
32	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
33	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
34	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
35	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
36	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
37	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
38	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
39	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
40	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
41	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
42	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
43	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
44	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
45	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
46	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
47	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
48	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
49	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
50	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
51	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
52	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
53	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
54	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
55	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
56	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
57	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
58	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
59	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
60	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
61	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
62	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
63	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
64	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
65	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
66	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
67	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
68	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
69	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
70	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
71	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
72	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
73	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
74	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
75	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
76	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225	0,42	0,42	0,42	14.225	0,42
77	M2.5	Reservat	338.713 m <sup>2</sup>	Reservat	0	0	0	0	338.713	0,42	14.225					



#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

##### *VIII.3.- Criteris d'adjudicació*

L'article 126 del TRLUC i l'article 133 i següents del RLU 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.

##### *Criteris d'adjudicació: valoració de les finques resultants i equidistribució*

El present Projecte 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 TRLUC. El present Projecte de reparcel·lació estableix valors homogenitzats per a cadascuna de les zones que contempla el planejament aplicable.

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.

A banda, el present Projecte de Reparcel·lació no contempla indemnitzacions substitutòries per l'escassa quantia de drets de propietaris vinculats a les limitacions de parcel·la mínima establerts al planejament d'aplicació.

Al seu torn, en la mesura del 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 qualificacions urbanístiques.
- L'adjudicació en concepte del sòl de cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector (10%), que fixa el planejament ("Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, al municipi de Sant Pere de Ribes") i que el Projecte de reparcel·lació concreta.
- La concentració dels aprofitaments lucratius front la 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.

Pel que fa el repartiment de beneficis i càrregues, l'adjudicació de les parcel·les resultants amb aprofitament lucratiu es realitza en base a l'atribució d'unitats d'aprofitament a cada parcel·la, i proporcionalment al dret inicial de cada propietari, si bé i a fi de simplificar la transformació de les unitats d'aprofitament, en unitats de valor al final del procés, s'ha preferit, partir del dret a valor i l'adjudicació de valor. Les diferències entre els drets d'adjudicació i les adjudicacions reals –en escreix o defecte– en cap cas superen el 15% del dret inicial. Les diferències es compensen aplicant, per a la seva valoració, els mateixos criteris explicats en els apartats anteriors. Una

#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR

vegada establertes les adjudicacions i en base als valors adjudicats, 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.

Cal indicar que s'estableixen dues quotes, una la de la parcel·la dins la comunitat de la reparcel·lació, fixada per cada parcel·la; l'altra quota es fixa per la liquidació definitiva, i es fruit de deduir el 10% de l'aprofitament urbanístic -ja que no participa en despeses d'urbanització-.

També es fixa la liquidació provisional, però aquesta, que és la que afecta a finques resultants, reparteix per cada propietari, i en virtut de les parcel·les adjudicades, el saldo en favor o en contra.

Aquesta és la quantia provisional que s'ha aplicat en el càlcul de la distribució del pagament del conjunt de les despeses d'urbanització –incloent tots els conceptes que integren aquesta partida: cost d'execució material; indemnitzacions d'enderrocs i altres; compensacions per escreixos o defectes d'adjudicació, etc.-. Tanmateix, com s'ha indicat prèviament, atès l'acord existent amb tots els propietaris, el Projecte concreta les quotes d'urbanització a càrrec únicament del propietari de les finques adjudicades "13-Entitat 1", 15 i 16, amb alliberament de càrregues a la resta, assumint finalment tots els costos d'urbanització la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." per efecte dels compromisos assumits en el Conveni urbanístic formalitzat amb l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, al qual s'ha fet reiterada referència amb anterioritat.

Sia dit l'anterior i en coherència, cal afegir que 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.

#### ***VIII.4.- Càrregues i drets compatibles i incompatibles***

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 i drets que són compatibles dels que són 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 126 del TRLUC i l'article 144 del RLUC, es descriuen aquelles càrregues, gravàmens, drets i limitacions sobre les finques originàries o aportades que resulten compatibles i incompatibles amb el planejament i es poden conservar o s'han d'enderrocar.

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



#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

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

Els criteris aplicats per la indemnització, estant recollits en el corresponent document de Valoracions d'aquest projecte. Per tal que l'aplicació dels criteris no doni lloc a situacions discriminatòries, s'ha fet un reconeixement exhaustiu de totes les preexistències.

#### VIII.4.1.- Valoració de les edificacions i activitats que són incompatibles amb el planejament

Cal indicar aquí que com a ANNEX III, s'adjunta amb el present Projecte de Reparcel·lació el document que porta per títol "Valoració de drets", amb el qual, al seu torn, s'hi acompanyen, de forma integrada, un total de sis (6) Documents complementaris. Aquest document recull, de forma ordenada i justificada, la justificació de la valoració dels béns i drets tant compatibles però que no són objecte de traslladat a la finca o finques resultants corresponents, com incompatibles amb el planejament.

##### Criteris de valoració

En l'àmbit objecte de reparcel·lació existeixen diverses edificacions, elements constructius i instal·lacions que s'han d'enderrocar com a conseqüència de l'execució del planejament, en la mesura que resulten incompatibles amb l'ordenació establerta. Tal i com assenyala l'article 126.1.f) del TRLUC, aquests elements han de ser valorats amb independència del sòl i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

- Criteris de valoració dels elements construïts. La valoració de les construccions afectades per la nova ordenació s'ha de determinar pel mètode de reposició, d'acord amb el què estableix l'article 23.1.b) del TRLS, per relació a l'article 22.3, del mateix text legal. Per a la determinació del valor de reposició de les construccions s'han d'observar les previsions del Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual es van establir les Normes Tècniques de valoració i el quadre marc de valors de sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

## PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR

Aquest mètode consisteix en determinar el cost de la nova construcció d'una edificació de les mateixes característiques a l'afectada amb valors actualitzats de mercat. Al valor així determinat se li apliquen els coeficients de conservació i antiguitat per tal d'adequar-lo a l'estat real de l'edificació. Els valors dels elements constructius es determinen segons els que apareixen al Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) i al "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2020. Barcelona".

- Criteris de valoració de les plantacions i cultius en curs. La valoració per a la pèrdua de cultiu en curs s'ha determinat a partir de l'aplicació d' un valor per unitat de cultiu afectat establert pel sistema de capitalització de rendes.
- Criteris de valoració dels ocupants i activitats. La valoració de ocupants i activitats no ha estat necessària. No es té constància de cap contracte d'arrendament, ocupació o activitat incompatible que hagi de ser extingit o traslladat.
- Criteris de valoració de sòls en situació bàsica de sòl rural vinculats com a càrregues externes. La valoració dels terrenys en situació bàsica de sòl rural s'ha determinat pel mètode de capitalització de rendes. Les rendes es determinen a partir dels usos del sòl determinats a Cadastre, ajustat a les dues situacions majoritàries, on apareixen diferents tipus de cultius i zones sense producció. Les zones sense producció de rendes, se les considera un sòl amb impossible explotació, i la renda a capitalitzar serà una renda teòrica establerta en una tercera part (1/3) de la renda real mínima.

### Identificació dels drets incompatibles

Aquest apartat conté la identificació i valoració de les edificacions, instal·lacions i d'altres que resulten incompatibles amb el planejament i que cal extingir.

A continuació es fa una descripció per a cadascuna de les finques aportades que els contenen.

- *Finca aportada A:*
  - o Edificacions. La valoració de les construccions afectades per la nova ordenació s'ha de determinar pel mètode de reposició. D'acord amb l'article 18.3 del RVLRS, s'estableix un valor màxim del 10% per trobar-se al final de la vida útil sense reforma o rehabilitació posterior.





**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

ID finca	Núm	Descripció	Sostre existent	ús actual	Propietari	Compatibilitat	Valor unitari (Agència Tributària 20% DG IBI)	Valor unitari (BEC IBI 2021) Valor CEC inclou 20% DG IBI (nou)	Antiguitat % vida	Coef. corrector	Coef. corrector	VF (preu) (Ar. 18)	VF (Ar. 18) (RIS)	Valor (omb 2555+13,7% Honoraris (permesos (tribunals))
<b>INCOMPATIBLES</b>														
<b>Edificacions</b>														
A	14	Granja	292,00 m <sup>2</sup>	Rural	Incompatible	180,00 €/m <sup>2</sup>	53	100%				18,00	5.256,00 €	4.081,19 €
A	28	Granja	580,00 m <sup>2</sup>	Rural	Incompatible	180,00 €/m <sup>2</sup>	53	100%				18,00	10.440,00 €	12.079,08 €
A	29	Granja	926,00 m <sup>2</sup>	Rural	Incompatible	180,00 €/m <sup>2</sup>	53	100%				18,00	16.668,00 €	19.284,88 €
A	30	Granja	494,00 m <sup>2</sup>	Rural	Incompatible	180,00 €/m <sup>2</sup>	53	100%				18,00	8.892,00 €	10.289,04 €
A	31	Granja	321,00 m <sup>2</sup>	Rural	Incompatible	180,00 €/m <sup>2</sup>	53	100%				18,00	5.778,00 €	6.685,15 €
A	32	Granja	471,00 m <sup>2</sup>	Rural	Incompatible	180,00 €/m <sup>2</sup>	53	100%				18,00	8.478,00 €	9.809,05 €
A	33	Granja	426,00 m <sup>2</sup>	Rural	Incompatible	180,00 €/m <sup>2</sup>	53	100%				18,00	7.650,00 €	8.851,05 €
A	34	Granja	558,00 m <sup>2</sup>	Rural	Incompatible	180,00 €/m <sup>2</sup>	53	100%				18,00	10.044,00 €	11.620,91 €
A	35	Granja	574,00 m <sup>2</sup>	Rural	Incompatible	180,00 €/m <sup>2</sup>	53	100%				18,00	10.332,00 €	11.954,12 €
A	36	Granja	573,00 m <sup>2</sup>	Rural	Incompatible	180,00 €/m <sup>2</sup>	53	100%				18,00	10.314,00 €	11.933,30 €
													<b>109.684,76 €</b>	

- **Finca aportada E:**

- o Plantacions i cultius en curs. Per a la pèrdua de cultiu en curs s'aplica un valor per unitat de cultiu afectada deduït del full d'apreunament establert per sistema de capitalització de rendes establert al *Document Complementari 5*, incorporat dins l'ANNEX III, abans esmentat.

A la superfície de la finca se li aplica el valor dels ingressos bruts de pèrdua cultiu de vinya en curs.

ID finca	Núm	Descripció	Sostre existent	ús actual	Propietari	Compatibilitat	Valor unitari (Agència Tributària 20% DG IBI)	Valor unitari (BEC IBI 2021) Valor CEC inclou 20% DG IBI (nou)	Antiguitat % vida	Coef. corrector	Coef. corrector	VF (preu) (Ar. 18)	VF (Ar. 18) (RIS)	Valor (omb 2555+13,7% Honoraris (permesos (tribunals))
<b>Plantacions i cultius en curs</b>														
E	41	Pèrdua cultius en curs	20.555,90 m <sup>2</sup>	Cornes actiu	Incompatible	420,94 €/m <sup>2</sup>	Benefici per ha mitjà etanolari							865,28 €

- **Finca aportada D:**

- o Plantacions i cultius en curs. Per a la pèrdua de cultiu en curs s'aplica un valor per unitat de cultiu afectada deduït del full d'apreunament establert per sistema de capitalització de rendes establert al *Document Complementari 5*, incorporat dins l'ANNEX III, abans esmentat.

A la superfície de la finca se li aplica el valor dels ingressos bruts de pèrdua cultiu de vinya en curs.





**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA. AUTODROM DE TERRAMAR**

La valoració detallada de les edificacions que havien estat objecte de reforma o rehabilitació identificades amb el N° 6, 7, 15 s'estableix al *Document Complementari 4. Informe de valoració dels edificis Clot dels Frares i Clot d'en Sidós de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes*, inclòs dins el Document ANNEX III, abans esmentat.

En relació a aquestes edificacions actualment en ús, es preveu la constitució d'un dret real sobre la finca resultant sobre la que s'emplacen que reconegui el dret d'usdefruit temporal d'aquests bens per parts dels titulars actuals. La cancel·lació d'aquest usdefruit es produirà en el moment d'edificació de les parcel·les que s'estima d'acord amb el Pla d'Etapes establert a la Modificació puntual del planejament general.

La valoració de l'usdefruit s'ha de determinat proporcional a la valor total dels bé, a raó de el 2 per 100 per cada període d'un any, sense excedir de l'70 per 100. La temporalitat es determina en relació al Pla d'etapes previst al planejament ( 5 anys i , 7 anys respectivament per a les diferents edificacions). El valor del dret de nua propietat es computarà per la diferència entre el valor del bé i el valor de l'usdefruit.

ID Finca	Núm. Descripció	Superfície existent	Ús actual	Propie. Compatibilitat	Valor unitari (Agència CEC inclou 20% DG IRI)	Valor unitari REC (21 2021) Valor CEC inclou 20% DG IRI	Coef. Antiquari	Coef. % vida	Coef. conector	Coef. conector (0,1)	Coef. conector (0,1)	Valor (Art. 18 RLS)	Valor (amb 25% -13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra)
Altres elements construïts													551.853,45 €
A	15 Clot d'en Sidós (17%)	795,00 m <sup>2</sup>	2 Habitacions	1 Compatible			0,02 €					71.385,11 €	13.862,72 €
A	17 Clot de Sant Pere	45.927,67 m <sup>2</sup>										59.383,78 €	7.299,73 €

**VIII.4.3.- Descripció i valoració de béns i drets compatibles amb el planejament amb canvi de propietat**

En el cas de drets compatibles no es puguin traslladar sobre finca adjudicatària al propietari original es preveu que aquest sigui valorat i compensat en el marc de la reparcel·lació. Aquests apartat conté la identificació i valoració d'aquests béns.

ID Finca	Núm. Descripció	Superfície existent	Ús actual	Propie. Compatibilitat	Valor unitari (Agència CEC inclou 20% DG IRI)	Valor unitari REC (21 2021) Valor CEC inclou 20% DG IRI	Coef. Antiquari	Coef. % vida	Coef. conector	Coef. conector (0,1)	Coef. conector (0,1)	Valor (Art. 18 RLS)	Valor (amb 25% -13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra)
A	2 Edifici garatges 2	1499,00 m <sup>2</sup>	Magatzem	1 Compatible	218,83 €/m <sup>2</sup>		98	100%				21.983	279.290,65 €
A	3 Edificació menor 1	93,00 m <sup>2</sup>	Servei ús	1 Compatible								2.644,02 €	2.365,39 €
A	4 Edifici de Magatzem	73,00 m <sup>2</sup>	Magatzem Adm.	1 Compatible	142,24 €/m <sup>2</sup>		51	6%				44.224	9.457,78 €
A	5 ET	26,00 m <sup>2</sup>	Serveis tècnics	1 Compatible								129,56	10.942,65 €
Altres elements construïts													
E	40 Pav. (àrea d'explosió i obrer)	25,57 m <sup>2</sup>		4 Compatible	550,00 €/m <sup>2</sup>		53	100%				55	1.406,35 €



Tanmateix d'acord amb el què preveu el TRLUC, els propietaris tenen l'obligació de cedir a l'ajuntament, de forma obligatòria i gratuïta, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, però no tenen l'obligació de cedir les construccions que existeixin sobre aquest sòl. Per aquest motiu, la comunitat reparcel·latòria tampoc té el deure de fer-se càrrec d'indemnitzar al propietari per la pèrdua d'aquesta propietat. Es preveu valorar aquestes edificacions, que passen a ser titularitat de l'Ajuntament a fi de compensar el seu valor en l'adjudicació de la parcel·la corresponent al 10% de Cessió.

La valoració detallada de les edificacions que havien estat objecte de reforma o rehabilitació identificades amb el N° 2 s'estableix al Document "*Complementaris 3. Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes*".

#### VIII.4.4.- Valoració de sòls en situació rural que permeten explotació

Pel que fa al mètode de valoració a emprar en el cas de sòls en situació bàsica de sòl rural, l'article 36 del TRLS fixa els criteris per a la valoració del sòl rural.

Així mateix, el RD 1492/2011 en el seu article 7 indica el mètode de valoració per a sòls en situació de sòl rural.

Tal i com es pot apreciar, el RLS diferencia dues casuístiques per a la situació bàsica de sòl rural. Per una banda, aquells sòls que en el que hi ha una explotació (i per tant una renda) real o potencial i aquells sòls en els que no existeix explotació ni aquesta pot existir. En funció d'aquesta casuística, el sòl es valora segons articles del reglament diferents:

- Valoració de sòl en situació rural que permeten explotació. Reial Decret 1492/2011, articles 9,11b), 12 i 17.
- Valoració de sòls en situació rural amb impossible explotació. Reial Decret 1492/2011, article 16.

Per tant, i a mode de resum, els terrenys en situació bàsica de sòl rural es valoraran pel mètode de capitalització de rendes. Les rendes es determinen a partir dels usos del sòl determinats a Cadastre, ajustat a les dues situacions majoritàries, on apareixen diferents tipus de cultius i zones sense producció. Les zones sense producció de rendes, se les considera un sòl amb impossible explotació, i la renda a capitalitzar serà una renda teòrica establerta en una tercera part (1/3) de la renda real mínima.

Aplicat aquests criteris, el valor obtingut és de 10,07€/m2 sòl "*Viñas secano*" i 1,98€/m2 sòl improductiu.

La valoració detallada dels sòls en situació rural es descriu al Document *Complementari 5*.



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

En el cas d'afeccions de sòls en els que es produeixen altres tipus de servituds: aèries, subterrànies o ocupacions temporals, en base al valor de sòl prèviament obtingut es determina la valoració aplicant un % segons el tipus d'afecció:

- Valoració servitud aèria: 20%.
- Valoració servitud subterrània: 40%.
- Valoració ocupació temporal: 10% del % anual previst.

La valoració detallada de les afeccions es detalla en els quadres adjunts:

- Valoració de sòls vinculats com a càrregues externes (detall).
- Valoració d'altres afeccions sobre els sòls vinculats com a càrregues externes (resum).
- Valoració d'altres afeccions sobre els sòls vinculats com a càrregues externes (detall).

**INDEMITZACIONS DE DRETS. VALORACIÓ DE SÒL VINCULAT A CÀRREGUES EXTERNES.**

Finca	Localització	Identificació	Superfície m²		Valoració €* 1,98 €/m²    10,07 €/m²		Total
			Total	Segons aprofitament	Improductiu	Conreu secò. Vinya	
Externes Nord	Dx1		136,38 m²s	136,38 m²s	270,03 €	0,00 €	270,03 €
	Dx2		174,02 m²s	174,02 m²s	0,00 €	1.752,39 €	1.752,38 €
	Jx	Jx1	1.025,23 m²s	1.025,23 m²s	0,00 €	10.324,07 €	
		Jx2	3.208,31 m²s	2.243,29 m²s	4.441,71 €	11.492,19 €	
		Jx3	922,28 m²s	922,28 m²s	1.826,11 €	0,00 €	28.084,08 €
	Kx		1.455,51 m²s	1.455,51 m²s	0,00 €	14.656,99 €	14.656,99 €
	Lx	Lx1	703,38 m²s	443,06 m²s	877,26 €	2.621,42 €	4.296,75 €
		Lx3	67,94 m²s	67,94 m²s	0,00 €	684,16 €	
		Lx4	57,53 m²s	57,53 m²s	113,91 €	0,00 €	
	Mx	Mx	1.887,51 m²s	1.887,51 m²s	0,00 €	19.007,23 €	19.007,23 €
Acces sud	Hx1		359,41 m²s	359,41 m²s	711,63 €	0,00 €	
	Ix1		2.246,83 m²s	1.041,49 m²s	2.062,15 €	12.137,77 €	14.911,56 €
Externes Oest	Bx1		155,92 m²s	155,92 m²s	308,72 €	0,00 €	
	Cx1		475,24 m²s	475,24 m²s	940,98 €	0,00 €	1.249,70 €
Serveis oest	C7		9,00 m²s	9,00 m²s	0,00 €	90,63 €	90,63 €
Serveis Sud	F1		9,00 m²s	9,00 m²s	0,00 €	90,63 €	90,63 €
<b>Total</b>							<b>84.409,97 €</b>

**ALTRES (SERVITUDS AERIES, SERVITUDS SUBTERRÀNIES I OCUPACIONS TEMPORALS)**

Tipus afecció	Valoració €
Valoració Servituds aèries	4.879,39 €
Valoració Servituds subterrànies	4.903,80 €
Valoració Ocupacions temporals	9.102,06 €
<b>TOTAL</b>	<b>18.885,26 €</b>

Veure quadre detallat valoració drets afectats

<b>TOTAL VALORACIÓ DRETS AFFECTATS</b>	<b>103.295,22 €</b>
--	---------------------





PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

**IX.- SÒLS DE CESSIÓ A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT**

*Càlcul de l'aprofitament urbanístic de cessió gratuïta*

D'acord amb el document de Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, la Revisió del Pla General de Sant Pere de Ribes que va delimitar el sector de sòl urbanitzable no delimitat 17.2 es va aprovar definitivament el 17 d'octubre del 2001 i publicar al DOGC del 21 de novembre del mateix any. La seva aprovació inicial, per tant, segons allò previst a la disposició transitòria tercera del TRLUC, es va produir abans de l'entrada en vigor de l'obligatorietat de cedir el 15% de l'aprofitament urbanístic a l'Administració actuant.

Per tant i amb la disposició transitòria tercera del TRLUC a la que s'ha fet referència, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. Conseqüentment, els propietaris, en el cas que ens ocupa, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

Segons el càlcul del valor de les parcel·les resultants al polígon d'actuació urbanística (veure anterior apartat 4.2.4. Valoració de les parcel·les resultants), al següent quadre s'exposa el valor total del polígon així com el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant:

	VALOR POLIGON 1. AUTÒDROM		VALOR SÒL URBANÍSTIC	
	APROFITAMENT		VALOR SÒL URBANÍSTIC	
	UAs	%	€	%
TOTAL	33.726,47 UA	100,00%	19.755.281,77 €	100,00%
TOTAL 10 % CESSIÓ APROFITAMENT	3.372,65 UA	10,00%	1.975.528,18 €	10,00%

*Finques resultants de cessió gratuïta*

D'acord amb el que estableix l'article 142 del 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.

Tenint en compte dit article 142, la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic que correspon a l'àmbit de reparcel·lació a favor de l'administració actuant, es concreta aquest Projecte de Reparcel·lació a la parcel·la 14, d'acord amb els següents valors:

TOTAL VALOR PARCEL·LA 14	2.822,05 UA	8,367%	1.653.014,13 €	8,367%
--------------------------	-------------	--------	----------------	--------

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

Si comparem el valor de les parcel·les de cessió respecte al valor del 10% de cessió, obtenim el resultat següent:

VALOR PARCEL·LA 14	2.822,05 UA	8,367%	1.653.014,13 €	8,367%
TOTAL 10 % CESSIÓ APROFITAMENT	3.372,65 UA	10,000%	1.975.528,18 €	10,000%
BALANÇ	-550,60 UA	-1,633%	-322.514,05 €	-1,633%

Per tant, la cessió de la parcel·la 14 es correspon amb el 8,367% de l'aprofitament urbanístic total, és a dir, hi ha un defecte d'adjudicació total de -322.514,05 €.

No obstant, aquest defecte es preveu compensar amb el valor de l'edificació preexistent a la mateixa parcel·la, reutilitzable per als usos previstos: (2) Edifici "Grades 2". Aquest edifici és compatible amb el planejament, d'acord amb les determinacions de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació.

Cal remarcar que l'edifici en qüestió està inclòs a l'inventari del Patrimoni Cultural Inmoble del Departament de Cultura de la Generalitat i inclòs al llistat d'elements catalogats del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) i consta de 1530 m2 de planta segons cartografia de la Diputació. L'edifici original de l'any 1923 ha estat rehabilitat en repetides ocasions al llarg dels anys.

A l'ANNEX III s'inclou Informe de valoració dels drets corresponents tant a l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) respecte a la compatibilitat per a usar l'edifici segons el seu ús actual i els usos permesos per la MP del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar com als altres dos edificis.

Segons el mateix:

En relació a l'Edifici de les grades (2), cal indicar que el valor de l'edificació, considerant l'ús actual de magatzem, és de 279.520,65 €.

Si comparem el valor de les parcel·la de cessió (1.653.014,13 €) inclosa la valoració de l'edificació de les grades (279.520,65 €) respecte al valor del 10% de cessió (1.975.528,18 €), tenim:





**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

**JUSTIFICACIÓ CESSIÓ 10%**

**VALOR POLÍGON 1. AUTODROM**

	APROFITAMENT		VALOR SÒL URBANIT.	
	UAs	%	€	%
TOTAL	33.726,47 UA	100,00%	19.755.281,77 €	100,00%
TOTAL 10 % CESSIÓ APROFITAMENT	3.372,65 UA	10,00%	1.975.528,18 €	10,00%
TOTAL VALOR PARCEL·LA 14	2.822,05 UA	8,367%	1.653.014,13 €	8,367%
VALOR PARCEL·LA 14	2.822,05 UA	8,367%	1.653.014,13 €	8,367%
TOTAL 10 % CESSIÓ APROFITAMENT	3.372,65 UA	10,000%	1.975.528,18 €	10,000%
BALANÇ	-550,60 UA	-1,633%	-322.514,05 €	-1,633%
VALORACIÓ EDIFICACIONS DE CESSIÓ AJUNTAMENT	477,20 UA		270.520,65 €	
VALOR PARCEL·LA 14	2.822,05 UA		1.653.014,13 €	
VALOR TOTAL PARCEL·LA 14+EDIFICACIÓ GRADES	3.299,25 UA		1.932.534,78 €	
BALANÇ			-42.993,40 €	€ a pagar a l'Ajuntament

1.932.534,78 €      €      1.975.528,18 €  
 valor TOTAL      valor total 10% cessió aprofitament  
 parcel·le  
 14+edificació  
 grades

Com es pot observar, la cessió de la parcel·la 14, inclòs el valor de les edificacions, ascendeix a la quantia de 1.932.534,78 €; mentre que el valor del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic ascendeix a 1.975.528,18 €. En conseqüència, existeix un defecte d'adjudicació per import de -42.993,40 € que "TERRAMAR 1923, S.L." haurà de compensar monetàriament a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

## X.- DESPESES D'URBANITZACIÓ

### X.1.- Consideracions prèvies

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

*"Article 120 Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament*

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

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

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

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

d) *El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*

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

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

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

h) *Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2."*

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



#### **PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR**

A. Obres internes d'urbanització: Inclou totes les obres internes a executar segons el projecte d'urbanització a l'àmbit del Polígon del PPU 17.2 delimitat per la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

Val a dir que, en tot cas, com a actuacions d'urbanització necessàries a executar, que haurà de costejar la mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.", s'hi inclouen també els treballs d'arranjament de la parcel·la resultant núm. 14 (rebliments de terres, solució estructural de contencions de terres i impermeabilització del perímetre de l'edificació de les grades).

B. Càrregues externes d'urbanització: Inclou les obres externes al sector de pla parcial i que esdevenen necessàries per al correcte desenvolupament de l'àmbit i de les activitats a implantar.

Aquestes obres d'urbanització, definides en el document de planejament, bàsicament són el següents:

- Obtenció i urbanització de la connexió viària i accés sud C-246a (segons aplicació art. 35 RLU).
- Obtenció i urbanització accés nord B-211 segons condicions previstes a l'Art.41. Inclou configuració dues noves parades d'autobús a Les Torres i obtenció i urbanització nou camí circular connexió est-oest al límit nord de l'actuació i (segons aplicació art. 35 RLU).
- Obtenció i urbanització accés sud-est Can Pei - Minivilles (segons aplicació art. 35 RLU).
- Obtenció i urbanització camí d'accés sud-oest Riera de Ribes, d'accés a l'equipament esportiu fins a l'entroncament amb la carretera BV-2113 (Camí de l'empedrat del Carç + Camí del carç entre masia i BV-2113) i adequació del camí rural des d'aquest punt fins a l'accés a l'equipament. (segons aplicació art. 35 RLU).
- El projecte d'urbanització haurà de garantir l'existència d'un recorregut accessible (amb guals i passos de vianants adaptats) des de la parada de transport públic més propera provinent de les línies de Sant Pere de Ribes, al nord i al sud del recinte.
- Millores i consolidació recorregut circular fora àmbit (senyalització i neteja ferm existent).
- La sufragació del cost de construcció de les mesures de protecció front el risc d'inundació Q50 a l'àmbit de la urbanització de Rocamar (import total que es derivi de l'execució de les obres no inclòs a la subvenció de l'Agència Catalana de l'Aigua, més integració paisatgística).
- Urbanització específica. Plantació de 2.327m2 de pinedes Mediterrànies al límit nord del bosc de Can Baró (mesura ambiental compensatòria).

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

- S'inclou com a càrregues externes les afectacions del sòl de les xarxes de serveis ja siguin cessions o servituds que es puguin crear.

C. Despeses de gestió, honoraris i similars: Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió tècnica de les obres d'urbanització, Registre de la Propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió.

El Compte de Liquidació Provisional, que s'incorpora en aquest Projecte de reparcel·lació, inclou totes les despeses d'urbanització.

**X.- Tractament de les càrregues externes (sistemes urbanístics externs vinculats al polígon d'actuació urbanística)**

Cal recordar, en relació amb aquesta qüestió, allò que disposa l'article 35 del RLUC respecte la vinculació de sistemes urbanístics a polígons d'actuació urbanística:

*"Article 35*

*Inclusió o vinculació de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació*

*35.1 El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat, resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i, en conseqüència, és part integrant del sector.*

*35.2 El pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'ordenació urbanística municipal també poden, en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de comexió o per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:*

*a) Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.*

*b) Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.*

*35.3 En els casos previstos en l'apartat 2 d'aquest article, els terrenys vinculats no formen part del sector ni del polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per*



#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR

*exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 d'aquest Reglament.*

*35.4 La superfície dels terrenys que formin part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic inclosos en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no comptabilitza com a superfície de l'àmbit als efectes establerts en l'article 35.2 de la Llei d'urbanisme."*

I, al seu torn, l'article 133.4 del TRLUC, al qual remet l'article 35.3 transcrit, disposa:

*"133.4 En el cas de polígons d'actuació urbanística que, d'acord amb el què estableix l'article 35 d'aquest Reglament, tinguin vinculats terrenys destinats a sistemes amb una altra classificació de sòl, aquests terrenys no tenen la consideració de finca aportada i no donen dret a l'adjudicació d'aprofitament urbanístic, ni es pot computar la seva superfície als efectes de l'exercici de la iniciativa d'execució del planejament en les modalitats de compensació del sistema de reparcel·lació. Aquests terrenys participen en la reparcel·lació als únics efectes de la determinació de la indemnització que correspon a llurs titulars i de fer efectiva llur cessió a l'administració. Per a la determinació de la indemnització que correspon a les persones titulars d'aquests terrenys s'han d'aplicar els criteris de valoració establerts per la legislació aplicable atenent a la classificació del sòl. El pagament de la indemnització és a càrrec de la comunitat de reparcel·lació."*

En conseqüència, aquest Projecte de Reparcel·lació incorpora la quantificació de les indemnitzacions corresponents, que corresponen als titulars dels drets i béns afectats, calculat en consideració als criteris de valoració establerts per la legislació de valoracions aplicable, i atribueix el seu pagament a compte de la comunitat reparcel·ladora (en concret, de "TERRAMAR 1923, S.L.", que és l'obligada, per Conveni urbanístic, a satisfer totes les despeses d'urbanització, tant internes com externes a l'àmbit de gestió). En aquest sentit, ens remetem aquí al quadre annex que descriu el còmput d'aquestes indemnitzacions així com al Compte de Liquidació Provisional, en el que hi són considerades com a "contribució indemnitzacions fora d'àmbit".

#### **X.3.- Quantificació de les despeses d'urbanització**

Costos d'urbanització (obres d'urbanització tant internes com externes)

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

<b>PRESSUPOST PER AL CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ (PCA) DE LA URBANITZACIÓ EXTERIOR PÚBLICA A L'ÀMBIT DE L'AUTODROM DE TERRAMAR</b>			
Descripció:	PEM (€):	PEC inclòs IVA (€):	PEC IVA inclòs (€):
URBANITZACIÓ DINS ÀMBIT	2.558.800,00 €	3.044.923,07 €	3.684.417,42
URBANITZACIÓ FORA ÀMBIT (DINS T.M. DE SANT PERE DE RIBES)	1.271.056,91 €	1.512.557,72 €	1.830.194,83
<i>Suma parcial:</i>	<b>3.829.857,81</b>	<b>4.557.480,79</b>	<b>5.514.612,26</b>
URBANITZACIÓ FORA ÀMBIT (DINS T.M. DE SITGES)	124.893,92 €	148.623,76	179.834,76
<i>Suma parcial:</i>	<b>124.893,92</b>	<b>148.623,76</b>	<b>179.834,76</b>
<i>Suma total Pressupost (€):</i>	<b>3.954.751,73</b>	<b>4.706.104,56</b>	<b>5.694.447,02</b>
1.- TREBALLS ADEQUACIÓ I SUPERVISIÓ XARXA ELÈCTRICA MT EXISTENT, SEGON	149.891,32	178.263,57	215.698,92
2.- QUOTA D'EXTENSIÓ PER ALIMENTAR Q8 COSTAT NORD, SEGONS ASSESSORAM	219,01	260,62	315,35
3.- TAXA ACA ACCÉS INFRAESTRUCTURES SANEJAMENT EN ALTA	189.075,63	225.000,00	275.000,00
4.- CONTRIBUCIÓ A L'OBRA DEL MURENFRONT EL RISC D'INUNDABILITAT DE LA URBANITZACIÓ DE ROCJAMAR	169.800,81	202.062,96	244.496,18
5.- SERVIDUTS DE PAS I OCUPACIONS TEMPORALS	15.912,38	18.935,73	18.935,73
6.- XARXA D'AIGUA POTABLE A EXECUTAR PER L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES DINS ÀMBIT	4.333,12	5.156,41	6.239,26
7.- XARXA D'AIGUA POTABLE A EXECUTAR PER L'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES FORA ÀMBIT	9.162,51	10.993,39	13.193,10
8.- EXPROPIACIONS (no suma aquí perquè ja ha sumat com a cost ind. extern)			
9.- OBRES ARRANJAMENT PARCEL·LA CESSIÓ APROFITAMENT ( Rebliment de terres + solució estructural contenció terres i impermeabilització permetre edificació grades)	78.480,80	93.391,20	113.003,35
<i>Suma parcial (€):</i>	<b>616.784,77</b>	<b>733.973,88</b>	<b>836.381,89</b>
<i>Suma total PCA (€):</i>	<b>4.571.536,50</b>	<b>5.440.128,44</b>	<b>6.531.328,91</b>

*Despeses de gestió*

<b>RESUM COSTOS DE GESTIÓ</b>	
<b>Gestió del</b>	
Honoraris tècnics i de gestió	
Redacció planejament***	127.213,00 €
Redacció proj reparació (tèc, jurídica, econòmic)***	44.776,50 €
Redacció proj urbanització amb Direcció Facultativa d'obres***	166.387,46 €
Gestió juria compensada	6.000,00 €
Certificats (catastral, registre dominis i carques, cèdula urbanística)	3.000,00 €
Noietat i registre . IR (si qui transmet es un particular) + escatura pública + inscripció registral	5.000,00 €
Imprevistos vari	15.000,00 €
<b>TOTAL GESTIÓ</b>	<b>367.376,96 €</b>

**X.4.- Imputació de les despeses d'urbanització**

La totalitat de les despeses d'urbanització previstes en el Projecte de Reparcel·lació ascendeix a la quantia de 7.285.952,86 €, IVA inclòs. Aquestes despeses s'imputen sobre les finques de resultat que s'adjudiquen a la persona propietària identificada com a "Propietari 1" (Fam. Ricart); en concret, es tracta de les finques resultants 13 – Entitat 1, 15 i 16; si bé, qui satisfarà el cost econòmic de totes les despeses esmentades serà la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L" en virtut del Conveni urbanístic formalitzat entre aquesta societat mercantil i l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, al qual s'ha fet referència amb anterioritat.



#### PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

La finca resultant 13 – Entitat 1, té un valor d'adjudicació de 2.080.597,31 €, mentre que el saldo del Compte de Liquidació Provisional (IVA inclòs) que suporta ascendeix a 1.198.863,55 €, molt per sota del seu valor, per tant.

A la vegada, la finca resultant 15 té un valor d'adjudicació de 9.734.579,25 €, mentre que el saldo del Compte de Liquidació Provisional que suporta ascendeix a 5.609.173,95 €, clarament per sota del seu valor.

I, per últim, la finca resultat 16 té un valor d'adjudicació de 856.470,00 €, mentre que el saldo del Compte de Liquidació Provisional que suporta ascendeix a 477.915,36 €, també clarament per sota del seu valor.

En el sentit exposat, és palès que les finques sobre les quals es concentra la responsabilitat urbanística estan valorades en quantia suficient com per suportar la seva pròpia càrrega i la de la resta de les finques alliberades. Cal recordar, en aquest darrer sentit, que l'article 159 del RLU permet la concentració de la responsabilitat urbanística, en els termes següents:

*"Article 159 Concentració de responsabilitat*

*159.1 L'administració actuant pot aprovar la concentració de la responsabilitat a què estiguessin subjectes determinades finques en altres finques resultants del projecte, sempre que es compleixin els requisits següents:*

*a) Que les condicions que possibilitin la concentració estiguin previstes en el projecte de reparcel·lació.*

*b) Que, no donant-se l'anterior circumstància, la finca sobre la qual es pretengui la concentració estigui valorada en quantia suficient per a suportar la seva pròpia responsabilitat i la de la finca alliberada i que consenteixin en la concentració totes les persones que siguin titulars, tant del domini com d'altres drets o càrregues.*

*159.2 La inscripció de la nova responsabilitat sobre les finques en què aquesta es centri se sol·licita mitjançant la certificació de l'acord d'aprovació de l'administració urbanística actuant."*

En el cas que ens ocupa, com s'ha apuntat:

- Les finques sobre les quals es concentra la responsabilitat urbanística, que s'adjudiquen totes elles a la mateixa persona (i que seran satisfetes per "TERRAMAR 1923, S.L."), estan valorades en quantia suficient com per suportar les càrregues de referència (tant la pròpies com les derivades de l'alliberament de càrregues a la resta de finques de resultat).
- Respecte l'alliberament de càrregues i la conseqüent concentració d'aquestes en les finques resultants 13 – Entitat 1, 15 i 16, hi consenteixen formalment totes les

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

persones propietàries, sense excepció. Ens remetem aquí als contractes subscrits entre la societat promotora "TERRAMAR 1923, S.L." amb la resta de persones titulars de béns i drets en l'àmbit, fent referència explícita a què aquesta reparcel·lació és voluntària.

- La inscripció de la responsabilitat urbanística sobre les esmentades finques se sol·licita que es practiqui per mitjà de la mateixa certificació que s'expedeixi per part de l'Administració actuant, referent a l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació i a la seva fermesa, quan es produeixi.

*X.5.- Compromís d'assumpció de qualsevol càrrega d'urbanització addicional a les contemplades i concretades econòmicament en aquest Projecte, que pugui imposar-se sobrevingudament sobre l'àmbit de gestió per causa de requeriments d'Administracions públiques amb competències sectorials afectades.*

Qualsevol càrrega d'urbanització addicional a les contemplades i quantificades en el present Projecte de Reparcel·lació, que pugui provenir de qualsevol pronunciament d'Administracions públiques sectorials amb competències afectades pel Projecte d'Urbanització de l'àmbit de referència (p.e. despeses derivades de la necessitat de dimensionar la xarxa de transport públic urbà; despeses derivades de noves condicions que s'imposin sobre la mobilitat; despeses derivades de noves condicions mediambientals afegides sobrevingudament a les ja previstes; etc.), seran íntegrament suportades per la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.".





## PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

### XI.- CRITERIS ADOPTATS RESPECTE LES ADJUDICACIONS

#### XI.1.- Criteris generals d'adjudicació

Les finques resultants s'adjudiquen en relació als drets inicials aportats. En els casos de proindivisos preexistents, en les adjudicacions s'ha procedit al seu cessament segons les manifestacions fetes pels propietaris afectats. 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. En la mesura que es pugui, s'establirà la quota de la càrrega o dret que afecta a varies parcel·les adjudicades a un sol propietari. Si no es descriu una càrrega compatible, s'entén que grava la parcel·la de resultat per subrogació real, traslladant-se d'ofici pel Registrador.

Al document de Finques Adjudicades 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 titularitat inicial. En el cas de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic tampoc tenen correspondència amb titularitats inicials. Les parcel·les adjudicades en concepte de cessió lliure i obligatòria de l'aprofitament urbanístic no queden afectes al pagament dels costos d'urbanització.

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, si bé prenent especial compte dels acords assolits voluntàriament per tots ells amb la societat promotora "TERRAMAR 1923, S.L.", fet que ha propiciat que la reparcel·lació sigui voluntària. La resta de sòl s'ha adjudicat a l'administració.

## PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA – AUTÒDROM DE TERRAMAR

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 afectacions 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, en part, referint-los al número de les parcel·les resultants amb què confinen. Per regla general, aquestes estan numerades amb lletres, si bé a la descripció hi pot constar la clau urbanística, que també serveix per identificar la localització de la parcel·la.

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

### *XI.2.- Referència als acords privats subscrits entre els propietaris de l'àmbit, que han conformat la reparcel·lació voluntària*

Sens perjudici del manteniment dels criteris que s'han exposat respecte les adjudicacions efectuades, tal i com s'ha indicat prèviament en aquesta Memòria, cal tenir present que entre les persones propietàries de l'àmbit de gestió s'han convingut diversos acords els quals han fet possible l'entesa general respecte les adjudicacions que cadascuna d'elles reben en virtut del present Projecte de Reparcel·lació.

La relació dels contractes subscrits per part dels promotors del desenvolupament urbanístic (la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L.") amb les distintes persones propietàries i titulars de drets en l'àmbit de gestió, tal i com ja s'ha exposat prèviament, és la següent (per ordre cronològic):

- Contracte privat de compravenda amb pagament aplaçat i sotmès a condició suspensiva i opció de compra addicional, subscrit en data 4 d'octubre de 2016 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [REDACTED], referent a la finca registral 922 del Registre de la Propietat de Sitges. D'aquest contracte se n'han subscrit un total de cinc (5) Addendes fins el moment, que han anat prorrogant la seva vigència fins a l'actualitat.
- Contracte privat de compravenda amb pagament aplaçat i sotmès a condició resolutòria, subscrit en data 4 d'octubre de 2016 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [REDACTED], referent a la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges. D'aquest contracte se n'han



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

subscrit un total de cinc (5) Addendes fins el moment, que han anat prorrogant la seva vigència fins a l'actualitat.

- Contracte d'extinció de parceria sobre la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges, subscrit en data 30 d'octubre de 2018 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els Srs. [REDACTED] (propietari) i [REDACTED] (parcer).
- Contracte d'extinció de parceria sobre la finca registral 922 del Registre de la Propietat de Sitges, subscrit en data 30 d'octubre de 2018 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els Srs. [REDACTED] (propietari) i [REDACTED] (parcer).
- Contracte subscrit en data 21 de febrer de 2019 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el Sr. Isidre Pagès i Comas, aquest darrer en la seva condició de propietari de la finca registral 1.012 del Registre de la Propietat de Sitges. Aquest contracte regula les condicions pactades entre les Parts envers el Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa.
- Contracte subscrit en data 21 d'octubre de 2019 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els Srs./Sres. [REDACTED], aquests darrers en la seva condició de titulars de la finca registral 3362 del Registre de la Propietat de Sitges. El contracte estableix la relació entre les Parts i la conformitat d'ambdues envers l'adjudicació que s'hi preveu, en el marc del Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa.
- Contracte subscrit en data 31 de desembre de 2020 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [REDACTED], aquest darrer en la seva condició de propietari de la finca registral 12201 del Registre de la Propietat de Sitges. En aquest contracte es manifesta la conformitat del [REDACTED] envers la proposta de reparcel·lació que es detalla i que és coincident amb la que ens ocupa.
- Contracte subscrit en data 10 de març de 2021 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i el [REDACTED], en representació de la societat "MIR POU S GIRONA, S.L.", en virtut del qual, entre d'altres qüestions i per a facilitar la gestió urbanística, es preveu la cessió de 2.606,22 m2s, per part d'aquesta darrera societat mercantil, a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, a canvi d'una compensació satisfeta directament per la societat promotora esmentada. Al seu torn, s'articula la constitució d'un dret de superfície sobre 5.331,31 m2s i per una durada de 99 anys, a favor de la societat promotora; més enllà d'altres diversos pactes complementaris, d'entre els que hi destaca la cancel·lació de la servitud de pas existent sobre les finques registrals 1.261 i 1.294 del Registre de la Propietat de Sitges.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODROM DE TERRAMAR**

- Contracte subscrit en data 14 de maig de 2021 entre la societat mercantil "TERRAMAR 1923, S.L." i els Srs./Sres. [REDACTED] (tots ells en el seu propi nom i representació), així com amb la Sra. [REDACTED] (en el seu propi nom i representació, i com a mandatària de la seva germana, Sra. [REDACTED]), el qual regula diverses qüestions tendents a minimitzar l'impacte ambiental del projecte envers la casa coneguda com a "Can Bruguera"; així com a establir les compensacions per ocupacions de superfícies sobre les finques registrals 702, 9584 i 9581 del Registre de la Propietat de Sitges; preveure el tancament al pas públic del camí de Can Bruguera amb l'obertura d'un nou camí per a ús de vianants, ciclista o anàleg; més enllà de formalitzar l'arrendament de 112.168,8 m2 de sòls rústics; entre d'altres qüestions.

Tots els contractes esmentats, amb les addendes corresponents, s'adjunten per còpia amb el present Projecte de Reparcel·lació.

**XI.3.- Adjudicacions**

Finalment, les finques resultants del present Projecte de Reparcel·lació i llurs adjudicacions, són les que recull el quadre següent:

Nº	C/NAME	MUNICI	SUPERFICIA	SITJ	SITJES					C/NAME			DESCRIPCIÓ			VALOR VOLUNTARI			
					POSSESS	INDICACIÓ	OPORTUNITAT	INTERESS	SITJES	POSSESS	INDICACIÓ	OPORTUNITAT	INTERESS	POSSESS	INDICACIÓ	OPORTUNITAT	INTERESS	POSSESS	INDICACIÓ
13	121-0	Autodrom de Terramar	112.168,8 m²	121-0	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²
14	121-0	Autodrom de Terramar	112.168,8 m²	121-0	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²
15	121-0	Autodrom de Terramar	112.168,8 m²	121-0	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²
16	121-0	Autodrom de Terramar	112.168,8 m²	121-0	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²
17	121-0	Autodrom de Terramar	112.168,8 m²	121-0	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²
18	121-0	Autodrom de Terramar	112.168,8 m²	121-0	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²
19	121-0	Autodrom de Terramar	112.168,8 m²	121-0	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²	112.168,8 m²



## PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

### XII.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

#### *XII.1.- Introducció*

Com és sabut, 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.

Tot i que el compte de liquidació provisional, es reproduïx i s'explica en el quadre corresponent, aportat com a document adjunt amb el present Projecte, es reitera en aquest apartat.

Cal recordar que, d'acord amb allò que disposa l'article 149 del RLUC, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

Al seu torn, els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspèn l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

Les partides que comprèn el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.

S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTODRÒM DE TERRANAR

XII.2.- Compte de Liquidació Provisional (quadre)

CLP (Compte de Liquidació Provisional) POLIGON PFI, AUTODRÒM													
PROJECTAM	PERCENTATGE PARTICIPACIÓ (%)	DRETS SOCIALS	PARCEL·LES ADJUDICADES						VALOR ADJUDICAT			COEF. DESPESES (REP. VOI)	
			Nº	Clas.	Superfície (m²)	superfície (m²)	% parcel·les	UA	€	%			
TOTAL	100,00%	33.245,47 UA			341.021,23 m²	31.964,77 m²		35.328,42 UA	32.238.581,27 €	100,0000%	100,0000%		
Poligon PFI	70,00%	3.322,81 UA			8.812,25 m²	6.878,30 m²		2.877,03 UA	1.824.034,11 €	8,3876%			
Poligon PFI PT 183334, Rpte	84,42%	21.229,04 UA			297.832,16 m²	28.926,00 m²	100,0000%	2.522,85 UA	7.653.074,12 €	23,3976%	100,0000%		
			12	12.6.A. Excmpt	207.073,31 m²	9.307,00 m²	67,6600%	3.322,81 UA	2.080.597,21 €	70,5310%	70,4243%		
			15	12.6.B	15.327,47 m²	10.619,00 m²	69,3025%	2.189,04 UA	2.734.477,23 €	49,2732%	55,5651%		
			16	12.6.C	1.284,97 m²	2.000,00 m²	100,0000%	1.475,82 UA	276.400,68 €	4,1854%	0,0104%		
Poligon PFI Rpte 183334	10,22%	3.449,87 UA			22.587,87 m²	2.800,00 m²		3.060,99 UA	4.757.071,02 €	14,7511%	0,0491%		
Poligon PFI Rpte 183334	0,81%	2.142,87 UA			27.673,89 m²	11.877,27 m²		3.247,83 UA	1.121.491,14 €	3,4785%			
Poligon PFI Rpte 183334	0,89%	2.318,63 UA			37.022,00 m²	11.877,27 m²		2.227,42 UA	7.686.006,08 €	23,8464%	0,0303%		
Poligon PFI Rpte 183334	0,99%	0,76 UA			3.006,41 m²	3.100,00 m²	100,0000%	3.100,00 UA	7.114.821,80 €	22,0818%	0,0000%		
Poligon PFI Rpte 183334	0,00%	0,00 UA			57,58 m²	0,00 m²		0,00 UA	0,00 €	0,0000%	0,0000%		
Poligon PFI Rpte 183334	0,00%				0,00 m²	0,00 m²		0,00 UA	0,00 €	0,0000%	0,0000%		

DESCRIPCIÓ DE LES DESPESSES	VALOR ESPERAT DE DESPESAS PROVISIONALS		REPERTE DE DESPESAS PROVISIONALS			MONTANT DE LES DESPESSES PROVISIONALS	MONTANT DE LES DESPESSES PROVISIONALS	MONTANT DE LES DESPESSES PROVISIONALS	MONTANT DE LES DESPESSES PROVISIONALS	MONTANT DE LES DESPESSES PROVISIONALS	MONTANT DE LES DESPESSES PROVISIONALS
	€	UA	UA	%	UA						
Despeses de projecte	1000000	100000	1000000	100000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
Despeses de gestió	2000000	200000	2000000	200000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000
Despeses de liquidació	3000000	300000	3000000	300000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000
Despeses de gestió i liquidació	5000000	500000	5000000	500000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000
Despeses de gestió i liquidació i projecte	9000000	900000	9000000	900000	9000000	9000000	9000000	9000000	9000000	9000000	9000000



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA - AUTÒDROM DE TERRAMAR

**XIII.- SOL·LICITUDS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT**

Se sol·licita al Registre de la Propietat que, prèvia la qualificació del Projecte de Reparcel·lació, procedeixi a practicar les actuacions següents:

- a. La inscripció prèvia de les rectificacions de cabuda de finques aportades a la reparcel·lació, que s'efectuen a l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- b. La inscripció prèvia de les operacions de segregació que descriu el Projecte, per tal d'aportar la superfície (com a finques aportades) que resta inclosa dins l'àmbit de gestió.
- c. La cancel·lació de càrregues registrals incompatibles.
- d. El trasllat a les finques resultants corresponents, de les càrregues registrals compatibles.
- e. La substitució de les finques aportades per les finques de resultat definides en aquest projecte, per causa de subrogació real o per títol de cessió obligatòria i grauita en compliment d'obligacions urbanístiques, segons correspongui.
- f. Prèvies les actuacions descrites, la segregació de les porcions de sòl qualificades de sistema urbanístic que són externes al polígon d'actuació urbanística però vinculades a aquest, i la inscripció d'aquests sòls a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes a l'emparament dels articles 35.3 i 133.4 del RLUC.

\* \* \*

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DELIMITAT PER LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES, A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR".**

**ANNEX - FINQUES APORTADES**

**FINCA APORTADA "A"**

**Persona propietària:**

PAT 1923, S.L.

**Dades registrals:**

Finca registral núm. 749 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 2102, Llibre 569, foli 41, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:**

"RUSTICA: Una hacienda en Sant Pere de Ribes y partida Mas Clot y Clot d'en Sidós, donde está enclavado el autódromo de Sant Pere de Ribes, con pista, tribuna, edificaciones y diversas plantaciones, en la que se halla comprendida todo el camino que comunica con la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, hasta la expresada carretera por cuyo camino tiene salida la finca a la carretera dicha. Mide una superficie de veintinueve hectáreas, sesenta y siete áreas, cincuenta y cinco centiáreas y noventa decímetros cuadrados, equivalentes a doscientos noventa y seis mil seiscientos cincuenta y cinco metros noventa decímetros cuadrados. LINDA, Norte, finca de [REDACTED], en parte con otra llamada Can Baró propia de los herederos de [REDACTED] y en parte con finca de esta procedencia; por el Sur, en parte con la finca de [REDACTED] segregada de la total finca, en parte con la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, en parte con propiedad de los consortes [REDACTED] y [REDACTED], y en parte con la riera llamada de Sant Pere de Ribes; al Este, en parte con la indicada finca de [REDACTED] en parte con la cañada que divide los términos de Sant Pere de Ribes





y de Sitges y en parte con la finca de [REDACTED] objeto de la segregación citada; y por el Oeste, en parte con la Riera de Sant Pere de Ribes y en parte con la citada finca de los consortes [REDACTED] y [REDACTED] y en parte con finca de esta procedencia. Esta finca junto con la finca 1013 de Sant Pere de Ribes tienen las siguientes Referencias Catastrales: 001407500CF96F0001DY, 001407700CF96F0001IY, 001407400CF96F0001RY y 001407600CF96F0001XY”.

**Parcel·la cadastral:**

Aquesta finca, juntament amb la finca registral núm. 1013 de Sant Pere de Ribes (tal i com s'indica en la pròpia descripció registral), es corresponen amb les referències cadastrals següents: 001407500CF96F0001DY, 001407700CF96F0001IY, 001407400CF96F0001RY i 001407600CF96F0001XY.

**Superfície registral:**

296.755,90 m<sup>2</sup>

**Rectificació de la cabuda:**

A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de TRES-CENTS ONZE MIL CENT SETANTA-CINC METRES QUADRATS AMB VINT-I-SET DECÍMETRES QUADRATS (311.175,27 m<sup>2</sup>).

**Operació prèvia de segregació:**

D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a

l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida.

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

Finca segregada:

URBANA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar, de forma irregular, d'una superfície total de TRES-CENTS SET MIL CINC-CENTS NORANTA-UN METRES QUADRATS AMB QUARANTA DECÍMETRES QUADRATS (307.591,40 m<sup>2</sup>). A la finca s'hi erigeix l'Autòdrom de Sant Pere de Ribes, amb la pista, tribuna, edificacions i instal·lacions corresponents. Es correspon amb la finca aportada "A" al Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: pel seu costat Nord, part amb la finca registral núm. 1.012 de Sant Pere de Ribes; part amb la finca registral 12.201 de Sant Pere de Ribes; i part amb la finca registral 1.013 de Sant Pere de Ribes, d'aquesta procedència. Pel seu costat Sud, amb la Riera de Sant Pere de Ribes. Pel seu costat Est, part amb la finca registral 1.012 de Sant Pere de Ribes; part amb els camins 01 i 02 identificats amb aquesta denominació com a finques aportades al Projecte de Reparcel·lació abans referit; i part, amb finques de la UA-10 "Mínivilles". I pel seu costat Oest, part amb la Riera de Sant Pere de Ribes; i part, amb la finca registral 1.013 de Sant Pere de Ribes.

Finca restant de la segregació:

RÚSTICA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, situada al Sud de l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar, però fora d'aquest, de forma irregular allargassada, d'una superfície total de TRES MIL CINC-CENTS VUITANTA-TRES METRES QUADRATS AMB VUITANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (3.583,87 m<sup>2</sup>), que és la restant d'una prèvia segregació de la finca registral 749 de Sant Pere de Ribes, per causa del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: al Nord i a l'Est, amb l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. I al Sud i a l'Oest, amb la Riera de Sant Pere de Ribes.



**Superfície real aportada al polígon:**

307.591,40 m2

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca participa en un percentatge de 52,284% en el còmput dels drets inicials de la reparcel·lació. Li corresponen 17.633,47 Unitats d'Aprofitament (UA).

**Títol:**

Finca adquirida per títol d'aportació mitjançant escriptura pública atorgada a Alfaro (La Rioja), en data 4 de desembre de 2015, davant del Notari Sr. Gonzalo Mata Altolaquirre; causant la inscripció 29 al foli registral de la finca, en data 23 de juny de 2016.

**Càrregues:**

Hi consten inscrites les càrregues i afeccions següents:

“Por Procedencia de la Finca Nº: 3/744 Asiento: 2 Tomo: 518 Libro: 75 Folio: 226 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.

Por Procedencia de la Finca Nº: 3/746 Asiento: 2 Tomo: 95 Libro: 11 Folio: 228 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 DE RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.

Por Procedencia de la Finca Nº: 3/748 Asiento: 2 Tomo: 95 Libro: 11 Folio: 230 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 DE RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.

SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: FINCA Nº 922 DE RIBES.- FORMALIZADA, mediante instancia de fecha - CONSTITUIDA en la inscripción 1ª, con la fecha 22 de Agosto de 1941.

Expedida la certificación de dominio y cargas, a los efectos previstos en el artículo 131 del Decreto 305/2006 de 18 de Julio, y artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en méritos del Expediente de Reparcelación de la *Unitat d'Actuació* 26 denominada "ROCAMAR"; de Sant Pere de Ribes. Sitges, a 5 de noviembre de 2013.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación A.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación B.

CONVERSION EN INSCRIPCIÓN DE LA ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN LETRA B): La citada escritura de aportación a favor de la compañía Pat 1923, S.L. causó la anotación de suspensión por defectos subsanable (letra B) de fecha 17 de junio de 2016, por un plazo de sesenta días desde dicha fecha. Y una vez subsanado el defecto se convirtió en definitiva por la inscripción 29ª de fecha 23 de junio de 2016. - FORMALIZADA en escritura otorgada en ALFARO (LA RIOJA) de fecha 4 de Diciembre de 2015 autorizada por el Notario DON GONZALO MATA ALTOLAGUIRRE de ALFARO (LA RIOJA). - CONSTITUIDA en la inscripción 29ª, con la fecha 23 de Junio de 2016".

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) la cancel·lació de les afeccions fiscals, atesa la seva manca de vigència; i (b) el trasllat, per subrogació real, de la servitud de via per mitjà d'una carretera ja construïda, de tres metres d'ample, tal i com consta descrita, a la finca de Resultant "13-Entitat 1" en virtut d'allò que disposa l'article 11.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol. Cal tenir present que el predi dominant (finca registral 922 de Sant Pere de Ribes) es correspon amb la finca de titularitat del [REDACTED], corresponent al "Maset de Can Baró", ubicada al camí de Can Baró, s/n, la qual mantindrà el seu accés a través de la vialitat ja construïda, a la que fa referència la descripció registral i que el Projecte de Reparcel·lació manté.



#### **FINCA APORTADA "B"**

##### **Persona propietària:**

PAT 1923, S.L.

##### **Dades registrals:**

Finca registral núm. 1013 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 2102, Llibre 569, foli 39, del Registre de la Propietat de Sitges.

##### **Descripció registral:**

"RUSTICA: Una pieza de tierra, campa y monte bajo, sita en las partida Mas Clot y Clot d'en Sidós, en término municipal de SANT PERE DE RIBES. Ocupa una superficie cinco hectáreas, noventa áreas y ochenta y siete centiáreas, o sea, cincuenta y nueve mil ochenta y siete metros cuadrados. LINDA: al Norte, con la finca llamada "Els Cars", propia de [REDACTED]; por el Sur, en parte, con la riera de Sant Pere de Ribes, y en parte con la finca de que la segregó; por el Este, en parte, con finca de la que se segregó, y en parte, con otra llamada "Can Baró", propia de los herederos de [REDACTED]; y por el Oeste, con la riera de Sant Pere de Ribes. Esta finca junto con la finca 749 de Sant Pere de Ribes tienen las siguientes Referencias Catastrales: 001407500CF96F0001DY, 001407700CF96F0001IY, 001407400CF96F0001RY y 001407600CF96F0001XY".

##### **Parcel·la cadastral:**

Aquesta finca, juntament amb la registral núm. 749 de Sant Pere de Ribes (segons exposa la propia descripció registral), es corresponen amb les següents referències cadastrals: 001407500CF96F0001DY, 001407700CF96F0001IY, 001407400CF96F0001RY i 001407600CF96F0001XY.

##### **Superfície registral:**

59.087,00 m2

##### **Rectificació de la cabuda:**

A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de SETANTA-VUIT MIL DOS-CENTS NORANTA-UN METRES QUADRATS AMB SEIXANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (78.291,67 m<sup>2</sup>).

**Operació prèvia de segregació:**

D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida.

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

Finca segregada:

URBANA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar, de forma irregular, d'una superfície de SETANTA-UN MIL QUATRE-CENTS VINT-I-TRES METRES QUADRATS AMB QUARANTA-QUATRE DECÍMETRES QUADRATS (71.423,44 m<sup>2</sup>s). Es correspon amb la finca aportada "B" al Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: pel seu costat Nord, part amb la finca registral núm. 3.362 de Sant Pere de Ribes; i part, amb la finca restant de la que procedeix; pel seu costat Sud, amb la finca registral 749 de Sant Pere de Ribes, corresponent al circuit de l'Autòdrom de Terramar; pel seu costat Est, part amb la finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes, concretament amb la part en la que s'hi erigeix el "Bosc de Can Baró"; i pel seu costat Oest, amb la finca restant, de la que procedeix.



**Finca restant de la segregació:**

RÚSTICA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, situada al Nord-oest de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar però fora d'aquest, de forma irregular, d'una superfície total de SIS MIL VUIT-CENTS SEIXANTA-VUIT METRES QUADRATS AMB VINT-I-TRES DECÍMETRES QUADRATS (6.868,23 m2), la qual és la restant d'una prèvia segregació de la finca registral 1.013 de Sant Pere de Ribes, per causa del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: pels seus costats Nord i Sud, amb la Riera de Sant Pere de Ribes; pel seu costat Est, amb la finca segregada d'aquesta i integrada en l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pel seu costat Oest, amb la Riera de Sant Pere de Ribes.

**Superfície real aportada al polígon:**

71.423,44 m2

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca participa en un percentatge de 12,140% en el còmput dels drets inicials de la reparcel·lació. Li corresponen 4.094,53 Unitats d'Aprofitament (UA).

**Títol:**

Finca adquirida per títol d'aportació mitjançant escriptura pública atorgada a Alfaro (La Rioja), en data 4 de desembre de 2015, davant del Notari Sr. Gonzalo Mata Altolaquirre; causant la inscripció 20 al foli registral de la finca, en data 23 de juny de 2016.

**Càrregues:**

Hi consten descrites les càrregues i afeccions següents:

"Por Procedencia de la Finca Nº: 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha: 22/08/1941, Que Procedía de la Finca Nº: 3/744 Asiento: 2 Tomo: 518 Libro: 75 Folio: 226 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida,

de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.

Por Procedencia de la Finca Nº: 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha: 22/08/1941, Que Procedía de la Finca Nº: 3/746 Asiento: 2 Tomo: 95 Libro: 11 Folio: 228 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: Servidumbre de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 DE RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.

Por Procedencia de la Finca Nº: 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha: 22/08/1941, Que Procedía de la Finca Nº: 3/748 Asiento: 2 Tomo: 95 Libro: 11 Folio: 230 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: Servidumbre de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: 922 DE RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.

Por Procedencia de la Finca Nº: 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha: 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: FINCA Nº 922 DE RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.

Expedida la certificación de dominio y cargas, a los efectos previstos en el artículo 131 del Decreto 305/2006 de 18 de Julio, y artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en méritos del Expediente de Reparcelación de la Unitat d'Actuació 26 denominada "ROCAMAR"; de Sant Pere de Ribes. Sitges, a 5 de noviembre de 2013.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación  
A.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación  
B.





CONVERSION EN INSCRIPCIÓN DE LA ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN LETRA B): La citada escritura de aportación a favor de la compañía Pat 1923, S.L. causó la anotación de suspensión por defectos subsanable letra B) de fecha 17 de junio de 2016, por un plazo de sesenta días desde dicha fecha. Y una vez subsanado el defecto se convirtió en definitiva por la inscripción 20ª de fecha 23 de junio de 2016. - FORMALIZADA en escritura otorgada en ALFARO (LA RIOJA) de fecha 4 de Diciembre de 2015 autorizada por el Notario DON GONZALO MATA ALTOLAGUIRRE de ALFARO (LA RIOJA). - CONSTITUIDA en la inscripción 20ª, con la fecha 23 de Junio de 2016”.

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) la cancel·lació de les afeccions fiscals, atesa la seva manca de vigència; i (b) el trasllat, per subrogació real, de la servitud de via per mitjà d'una carretera ja construïda, de tres metres d'ample, tal i com consta descrita, a la finca de Resultant “13-Entitat 1” en virtut d'allò que disposa l'article 11.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

**FINCA APORTADA "C"**

**Persona propietària:**

[REDACTED], en quant a 1/7 part indivisa del ple domini.

[REDACTED], en quant a 2/7 parts indivises del ple domini.

[REDACTED], en quant a 3/14 parts indivises del ple domini.

[REDACTED], en quant a 3/14 parts indivises del ple domini.

[REDACTED], en quant a 1/4 d'1/7 part indivisa del ple domini.

[REDACTED], en quant a 1/4 d'1/7 part indivisa del ple domini.

[REDACTED], en quant a 1/4 d'1/7 part indivisa del ple domini.

[REDACTED], en quant a 1/4 d'1/7 part indivisa del ple domini.

**Dades registrals:**

Finca registral núm. 3362 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1778, Llibre 433, foli 211, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:**

"RUSTICA: Finca sita en SANT PERE DE RIBES, Partida denominada "Dels Cars", situada a la dreta de la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, en direcció a Vilanova i la Geltrú, que comprèn una peça de terra de superfície després de la segregació que consta al marge de la inscripció 2ª, sin declarar-se el rest, de cien hectàreas, cinquenta àreas, sesenta y siete centiàreas y cinquenta decímetros cuadrados, y varios edificios y dependencias a ella anejas, destinados a habitaciones, capilla pública y dependencias de casa de labranza, viña, campo y bosque que comprèn el Polígono 13, parcelas 39, 41 y 43 y el polígono 14, parcelas 2 y 13, el polígono 15, parcelas 1,3,6,13,15,16,17,19,22,27 y 29; el polígono 34, parcelas 10,11,14,15 y 20, el polígono 33, parcela 7 y el polígono 34, parcela 34 del Catastro Parcelario. Linda: Norte, camino, [REDACTED], el camino del corral dels Cars a Can Ferret, otro camino finca de [REDACTED] o sus sucesores, [REDACTED] y [REDACTED]; Sur. carretera de Barcelona a Santa Cruz Calafell, camino [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], mediante torrente [REDACTED] y los herederos de [REDACTED]; Este, [REDACTED], mediante la Carretera de Comas bellas, [REDACTED], herederos de [REDACTED], riera de Vilafranca, [REDACTED]."



\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_; y Oeste,  
\_\_\_\_\_, mediante camino \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, mediante carretera, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, mediante camino \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_. Referencia  
Catastral: 7371701CF9677S0001PB”.

**Parcel·la cadastral:**

Sense correspondència cadastral.

**Superfície registral:**

1.005.067,57 m2

**Rectificació de la cabuda:**

A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficiària, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de NOU-CENTS SETANTA-NOU MIL CINQUANTA-VUIT METRES QUADRATS AMB QUARANTA-SIS DECÍMETRES QUADRATS (979.058,46 m2).

**Operació prèvia de segregació:**

D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida.

En aquest sentit, d'aquesta finca i per tal de constituir en el successiu una altre finca independent, s'efectua la segregació següent, la inscripció de la qual, amb nou número de finca registral se

sol·licita, d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecari, fent-se constar expressament que és la finca segregada la que s'incorpora al present Projecte de Reparcel·lació:

Finca segregada:

URBANA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar, de forma irregular, d'una superfície de SEIXANTA MIL SETANTA-QUATRE METRES QUADRATS AMB TRENTA-DOS DECÍMETRES QUADRATS (60.074,32 m<sup>2</sup>s). Es correspon amb la finca aportada "C" al Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Llinda: pel seu costat Nord, amb la riera de Sant Pere; pel seu costat Sud, amb la finca registral 1013 de Sant Pere de Ribes, aportada "B" al Projecte de Reparcel·lació esmentat; pel seu costat Est, amb la finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes, concretament amb la part en la que s'hi erigeix el "Bosc de Can Baró"; i pel seu costat Oest, amb la finca restant de la que procedeix, registral núm. 3362 de Sant Pere de Ribes.

Finca restant de la segregació:

"RUSTICA: Finca sita en SANT PERE DE RIBES, Partida denominada "Dels Cars", situada a la derecha de la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, en direcció a Vilanova i la Geltrú, que comprende una pieza de tierra de superficie después de la segregación que consta al margen de la inscripción 2ª, así como de la segregación practicada en virtud del Proyecto de Reparcelación del polígono de actuación urbanística delimitado por la "Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Pere de Ribes, en el ámbito del Autódromo de Terramar", de NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (918.984,14 m<sup>2</sup>). Comprende varios edificios y dependencias a ella anejas, destinados a habitaciones, capilla pública y dependencias de casa de labranza, viña, campo y bosque que comprende el Polígono 13, parcelas 39, 41 y 43 y el polígono 14, parcela 2, el polígono 15, parcelas 1.3,6.13,15.16.17.19,22,27 y 29, el polígono 34, parcelas 10,11,14,15 y 20, el polígono 33, parcela 7 y el polígono 34, parcela 34 del Catastro Parcelario. Linda: Norte, camino, [REDACTED], el camino del corral dels Cars a Can Ferret, otro camino finca de [REDACTED], [REDACTED] o sus sucesores, [REDACTED] y [REDACTED]; Sur, carretera de Barcelona a Santa Cruz Calafell, camino



Inscripción: 7ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 211 de fecha 10/05/2019.”

- “ [REDACTED] en cuanto a TRES CATORCEAVAS PARTES DEL PLENO DOMINIO: Adquirida por DONACION mediante escritura otorgada en BARCELONA el 28 de Marzo de 2019 ante su Notario DON JOAN CARLES OLLÉ FAVARÓ.

Inscripción: 7ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 211 de fecha 10/05/2019.”

- “ [REDACTED] en cuanto a UNA SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO: Adquirida por HERENCIA mediante escritura otorgada en MOLLET DEL VALLÈS el 6 de marzo de 2019 ante su Notario DON FERNANDO DE SALAS MORENO.

Inscripción: 8ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 212 de fecha 11/01/2021.”

- “ [REDACTED] en cuanto a UNA CUARTA PARTE DE UNA SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO. Adquirida por HERENCIA TESTADA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 17 de Diciembre de 2020 ante su Notario DOÑA BERTA GARCÍA PRIETO.

Inscripción: 9ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 212 de fecha 10/05/2021.

- “ [REDACTED] en cuanto a UNA CUARTA PARTE DE UNA SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO. Adquirida por HERENCIA TESTADA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 17 de Diciembre de 2020 ante su Notario DOÑA BERTA GARCÍA PRIETO.

Inscripción: 9ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 212 de fecha 10/05/2021.

- “ [REDACTED] en cuanto a UNA CUARTA PARTE DE UNA SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO. Adquirida por HERENCIA TESTADA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 17 de Diciembre de 2020 ante su Notario DOÑA BERTA GARCÍA PRIETO.

Inscripción: 9ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 212 de fecha 10/05/2021.

- “ [REDACTED] en cuanto a UNA CUARTA PARTE DE UNA SÉPTIMA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO. Adquirida por HERENCIA TESTADA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 17 de Diciembre de 2020 ante su Notario DOÑA BERTA GARCÍA PRIETO.

Inscripción: 9ª en el Tomo: 1778 Libro: 433 Folio: 212 de fecha 10/05/2021.



**Càrregues:**

Hi consten descrites les càrregues i afeccions següents:

“SERVIDUMBRE: de PASO A FAVOR DE: FINCA 8796.- FORMALIZADA en escritura otorgada en BARCELONA de fecha 22 de Junio de 1977 autorizada por el Notario FRANCISCO P. LLACH PUIG de BARCELONA. CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, con la fecha 21 de Junio de 1982.

SERVIDUMBRE: perpetua de paso de acueducto A FAVOR DE: MANCOMUNITAT INTERMUNICIPAL PENEDES GARRAF.- FORMALIZADA en certificación expedida el 16 de Septiembre de 2003 en Vilafranca del Penedès.- CONSTITUIDA en la inscripción 5ª, con la fecha 20 de Enero de 2004.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 6.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 7.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 8.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 9”.

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) la cancel·lació de les afeccions fiscals, atesa la seva manca de vigència; i (b) el manteniment tant de la servitud de pas a favor de la finca registral 8796, com de la servitud d'aqüeducte a favor de la Mancomunitat Intermunicipal Penedès Garraf, sobre la finca Restant de la segregació prèvia que es practicà, atès que ambdues servituds se situen fora de la finca segregada que s'aporta a l'àmbit de gestió que és objecte de reparcel·lació.

Pel que fa la servitud d'aqüeducte, cal referir que s'ha efectuat la prèvia investigació sobre la seva localització territorial i, en aquest sentit, per mitjà d'Informe tècnic del Responsable de l'Oficina Tècnica d'AIGÜES DE SANT PERE DE RIBES (concessionària del servei d'abastament al municipi de Sant Pere de Ribes), emès en data 22 d'abril de 2022, en el marc de la tramitació del Projecte d'Urbanització de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, s'ha grafiat sobre plànol a escala les xarxes d'abastament d'aigua properes a l'àmbit de l'Autòdrom, resultant que totes elles es

troben ubicades fora del polígon d'actuació urbanística. El plànol esmentat és el que tot seguit es reproduceix, amb indicació de les xarxes d'abastament preexistents grafiades en color blau:



*Figura 2: vistes de la xarxa d'abastament propera a l'àmbit de l'autòdrom*





**FINCA APORTADA "D"**

**Persona propietària:**

████████████████████

**Dades registrals:**

Finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1202, Llibre 194, foli 40, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:**

"RUSTICA: Pieza de tierra con una casita en ruinas, denominada Masct del Llcó, sita en SANT PERE DE RIBES, PARTIDA CASA DEL BARO, plantada en su mayor parte de almendros y con pequeñas parcelas de viña, algarrobo y bosque. SUPERFICIE de doce hectáreas, seis áreas, veinticuatro centiáreas. LINDA: al Norte, siguiendo en parte la línea quebrada que marca un muro de contención de extensión total 125 metros, con ██████████ y parte con la cerca de la casa de la finca matriz de que se ha segregado, parte también con finca de ██████████ mediante el camino de las columnas, el cual pasa a pertenecer a la finca que se describe, y parte con el antiguo camino de Can Baró, hoy en desuso, al Este, parte con ██████████ y parte con la casita que linda con el término de Sitges y en otra parte muy irregular con fincas de ██████████, al Sur, con ██████████ ahora Autódromo, y con ██████████, y al Oeste, parte con ██████████, o sus sucesores, y parte con el Autódromo".

**Parcel·la cadastral:**

Aquesta finca es correspon amb les següents referències cadastrals: 08231A014000050000LE i 08231A014000060000LS.

**Superfície registral:**

120.624,00 m2

**Rectificació de la cabuda:**

A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficiària, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de CENT VINT-I-SET MIL CENT SETANTA-NOU METRES QUADRATS AMB DOS DECÍMETRES QUADRATS (127.179,02 m2).

**Operació prèvia de segregació:**

D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida.

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

Finca segregada:

URBANA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar, de forma irregular, discontinua per causa del camí de "Can Pei" que la creua en sentit Nord-Sud, d'una superfície total de TRENTA-SET MIL SET-CENTS VINT-I-VUIT METRES QUADRATS AMB VINT-I-TRES DECÍMETRES QUADRATS (37.728,23 m2). Es correspon amb la finca aportada "D" (dins la qual s'hi identifica una porció discontinua com a "D") al Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar". Línda: pel seu costat Nord, amb la finca de la qual prové (finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes); pel seu costat Sud, amb les finques registrals 749 de Sant Pere de Ribes (corresponent a l'antic circuit de l'Autòdrom) i 1.012 de Sant Pere de Ribes; pel seu costat Est, amb la finca registral 1.012 de Sant Pere de Ribes; i pel seu costat Oest, amb la finca registral 1.013 de Sant Pere de Ribes.



**Finca restant de la segregació:**

RÚSTICA.- Finca ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, Partida "Casa del Baró" o "Can Baró", situada al Nord de l'àmbit conegut com l'Autòdrom de Terramar però fora d'aquest, de forma irregular, discontinua per causa del camí de "Can Pei" que la creua en sentit Nord-Sud, d'una superfície total de VUITANTA-NOU MIL QUATRE-CENTS CINQUANTA METRES QUADRATS AMB SETANTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS (89.450,79 m2). Part de la finca està plantada amb arbres fruiters i vinya, i d'altre part s'integra en el "Bosc de Can Baró", de naturalesa forestal. A la finca s'hi erigeix una construcció auxiliar, DE CENT-VINT METRES QUADRATS (120 m2) construïts aproximadament, anomenada "Maset del Lleó". Llinda: al Nord, seguint en part la línia quebrada que marca el mur de contenció d'extensió total 125 metres, amb el [REDACTED] i part amb la tanca de la casa de la finca matriu de la que se segregà, part també amb la finca del [REDACTED] mitjançant el camí de les columnes, el qual pertany a la finca que es descriu, i part amb l'antic camí de Can Baró; a l'Est, part amb la finca registral 1.012 de Sant Pere de Ribes, propietat del [REDACTED] i part amb el camí de la Carrerada; al Sud, amb la finca segregada d'aquesta, aportada com a finca "D" al Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat per la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar"; i a l'Oest, part amb la finca registral 3.362 de Sant Pere de Ribes i part amb la finca registral 1.013 de Sant Pere de Ribes.

**Superfície real aportada al polígon:**

37.728,23 m2

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca participa en un percentatge de 6,413% en el còmput dels drets inicials de la reparcel·lació. I li corresponen 2.162,87 Unitats d'Aprofitament (UA).

**Títol:**

Finca adquirida per títol de donació mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, en data 14 de setembre de 1987, davant del Notari Sr. Wladimiro Gutiérrez Alvare, que causà la inscripció lera.

(de data 2 de març de 1988), al Volum 1202, Llibre 194, foli 40, del Registre de la Propietat de Sitges, finca registral 12.201 de Sant Pere de Ribes.

Declarada pel resta mitjançant escriptura atorgada a Barcelona en data 30 de desembre de 1998 davant del Notari Sr. Wladimiro Gutiérrez Alvare, que causà la inscripció Zona. (de data 27 de juliol de 1999), al Volum 1202, Llibre 194, foli 40, del Registre de la Propietat de Sitges, finca registral 12.201 de Sant Pere de Ribes.

**Càrregues:**

"PROHIBICION DE DISPONER: A favor de [REDACTED] Y [REDACTED]. El donatario no podrá disponer ni gravar la finca, por durante la vida natural de [REDACTED] y [REDACTED], sin la expresa aprobación de ambos cónyuges o del sobreviviente - FORMALIZADA en escritura otorgada en BARCELONA de fecha 14 de Septiembre de 1987 autorizada por el Notario DON WLADIMIRO GUTIERREZ ALVAREZ de BARCELONA. - CONSTITUIDA en la inscripción 1ª, con la fecha 2 de Marzo de 1988.

Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripció/ anotació 2.

SERVIDUMBRE: Servitud perpetua de pas d'aqüeducte A FAVOR DE: MANCOMUNITAT PENEDÉS GARRAF.- FORMALIZADA, mediante instancia de fecha 19 de Noviembre de 1999- CONSTITUIDA en la inscripción 3ª, con la fecha 12 de Febrero de 2000, Sens perjudici del dret de reversió a favor dels expropiats que pugui resultar dels articles 54 de la Llei d'Expropiació forçosa i 63 i següents del Reglament per a la seva execució - FORMALIZADA, mediante instancia de fecha 19 de Noviembre de 1999- CONSTITUIDA en la inscripción 3ª, con la fecha 12 de Febrero de 2000.

Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripció/ anotació 3.

SERVIDUMBRE: Servitud perpetua de pas d'aqüeducte A FAVOR DE: MANCOMUNITAT PENEDÉS GARRAF.- FORMALIZADA, mediante instancia de fecha 4 de Julio de 2000- CONSTITUIDA en la inscripción 4ª, con la fecha 25 de Septiembre de 2000, sens perjudici del dret de reversió a favor dels expropiats que pugui resultar dels articles 54 de la Llei d'Expropiació Forçosa i 63 i següents del Reglament per



a la seva execució - FORMALIZADA, mediante instancia de fecha 4 de Julio de 2000-  
CONSTITUIDA en la inscripción 4ª, con la fecha 25 de Septiembre de 2000.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación  
4ª.

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) la cancel·lació de les afeccions fiscals, atesa la seva manca de vigència; (b) la cancel·lació de la càrrega de prohibició de disposar (a favor del [REDACTED] i la [REDACTED], atesa l'escriptura pública de "Modificació", atorgada per la [REDACTED] [REDACTED], en data 23 de novembre de 2011, davant del Notari de Barcelona, Sr. Antonio Gracia Vidal, sota el número 2300 del seu protocol; i (c) el manteniment de la servitud d'aqüeducte a favor de la Mancomunitat Intermunicipal Penedès Garraf, sobre la finca Restant de la segregació prèvia que es practiqui, atès que aquesta servitud se situa fora de la finca segregada que s'aporta a l'àmbit de gestió que és objecte de reparcel·lació.

Pel que fa cancel·lació de la càrrega de prohibició de disposar, l'escriptura referida és la que tot seguit es copia:



Núm: 2300

Fecha: 23.11.2011

ESCRITURA DE MODIFICACIO

MARGARITA SOLER MIRABENT

*Antonio Gracia Vidal*

NOTARIO

*Corsaga, 302, 3º, 2º  
Teléfono 93 415 11 45 Fax 93 415 47 41  
C.P. 08001 B*



AK4166035

2016



Antonio Gracia Vidal
Notario
Còrsega, 302-304 3er. 2na.
08008 BARCELONA
Tel:93/415.11.45 Fax:93/415.47.41

NUMERO DOS MIL TRES-CENTS.....

ESCRIPURA DE MODIFICACIÓ.....

A Barcelona, la meua residència, a vint-i-tres de novembre de dos mil onze.....

Davant meu, ANTONIO GRACIA VIDAL, Notari de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya.....

C O M P A R E I X:

La senyora [redacted] major d'edat, vídua, sense professió especial, veïna de Barcelona, amb domicili al carrer Milanesat, 29, entresol la, proveïda del D.N.I. [redacted].....

Consten les seves circumstàncies personals de les seves pròpies manifestacions.....

La identifico amb la seva ressenyada documentació.....

I N T E R V E:

En el seu propi nom.....

Té al meu judici, capacitat legal necessària i legitimació suficient per atorgar la present escriptura, i.....





D I U: -----

I.- Que amb data catorze de setembre de mil nou-cents vuitanta set i per escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona senyor Wladimiro Gutiérrez Álvarez ,núm. 1862 de protocol, la compareixent i el seu espòs [redacted], mort el dia 11 d'abril de 1999, segons acredita amb certificat de defunció que m'entrega i deixo incorporat a aquesta matriu, van atorgar escriptura de donació a favor dels seus fills [redacted]

[redacted] de tres finques rustiques situades al municipi de Sant Pere de Ribes. --

Com resultat de la esmentada donació [redacted] va passar a esser propietari de la següent finca: -----

F) Una pieza de tierra con una casita en ruinas, denominada Maset del Lloó, sita en el término de Sant Pere de Ribes, partida Casa del Baró, plantada en su mayor parte de almendros y con pequeñas parcelas de viña, algarrobo y bosque de superficie 16 ha, 1á. 84 cá. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sitges al tom 1202, llibre 194 de Ribes, full 40, finca 12.201, inscripció 1ª. -----

Pel mateix acte [redacted] va passar





AK4166036



a esser propietari de la resta de la finca anomenada Cal Baró de Cabreta quina descripció es la següent:--

A') Hisenda anomenada Cal Baró de Cabreta, composta vinya, camp, garrofers, oliveda i bosc, situada a Sant Pere de Ribes, partida Cal Baró, de cabuda aproximada 12 ha. 58a. 78 ca a la que condueix un camí que, a través de la finca i de la finca de successors de [REDACTED], la comunica amb la carretera de Sant Pere de Ribes a Sitges. Conté una casa composta de baixos amb diverses tines i d'un pis i terrat, amb corral en part descoberts i un paller. Inscrita al Registre de la Propietat de Sitges al tom 164, llibre 17 de Ribes, full 76 v., finca 922, inscripció 8ª.-----

II.- El pacte QUART de la esmentada escriptura de donació transcrit literalment diu:-----

"CUARTO.- [REDACTED]

[REDACTED] juran que la presente donación entre vivos es a título gratuito, y que no ha sido hecha en perjuicio de la satisfacción de sus necesi-





dades, ni en fraude de acreedors ni de legítimas, y condicionan la donación a que los donatarios no podrán disponer ni gravar ninguna de dichas fincas por durante la vida natural de cualquiera de los donantes sin la expresa aprobación de ambos conyuges o del sobreviviente".

III.- La senyora compareixent diu que el seu espòs i ella ja van en el seu dia compareixer davant de Notari per aprovar la transmissió que el seu fill [redacted] [redacted] va fer de la finca que ell va rebre en la esmentada escriptura de donació.

IV.- I no volent la compareixent, que en el futur, per qualsevol problema derivat de la seva edat, no pugui dispensar als seus fills [redacted] [redacted] el mateix tracte que amb el seu espos havien donat a [redacted] aprovant la transmissió d'allò que havia rebut en donació,

A T O R G A

PRIMER.- Com a sobrevivent al seu cònjuge [redacted] [redacted] allibera les finques descrites a l'expositiu I sota les lletres F i A' -registrals 12201 i 922 de Sant Pere de Ribes- propietat dels seus fills [redacted] [redacted] respectivament, de la prohibició de dis-



NA

posició sense l'expressa aprovació d'ambdós cònjuges o del sobrevivent, tota vegada que dona el seu consentiment exprés a qualsevulla transmissió lucrativa o onerosa, intervius o mortis causa o gravamen que des d'ara puguin fer els seus esmentats fills [REDACTED] respecte la totalitat o part de les finques descrites.-----

REGIM DE TRACTAMENT DE DADES:

D'acord amb allò que estableix la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de Desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal i la Ordre JUS/464/2003, de 19 de Febrer de 2003, per la que es regulen els fitxers automatitzats de caràcter personal del Cos de Notaris, la compareixent, prèviament informada sobre el contingut, de l'abast del secret del protocol i del secret professional, expressament consenten la incorporació de les seves dades personals als fitxers automatitzats existents en la Notaria.-----

Aquestes dades es conservaran amb la màxima confidencialitat, sense perjudici de la seva presa de

raó en els registres públics competents, o la seva remissió als organismes judicials o administratius en els termes que estableixi la legislació vigent. -----

Els titulars d'aquestes dades podran accedir-hi, rectificar-les i exercitar la seva oposició en aquesta Notaria, situada a Barcelona, carrer Còrsega, números 302-304, 3r 2a. -----

ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ:

Així ho diu i atorga, després de haver-li llegit aquesta escriptura per renunciar a fer-ho ella mateixa, ratificant el seu contingut i signant amb mi, el Notari, que en dono fe de que el consentiment ha sigut lliurement lliurat, així com que l'atorgament de la mateixa s'adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada de l'atorgant i de tot el que sigui consignat en aquest instrument públic que queda estès en tres folis de paper del Timbre de l'Estat, exclusiu per a documents notariais, sèrie AK, 4161450, 4161451 y 4161452. -----

Segueix la signatura de la compareixent.- Signat: Antonio Gracia.- Rubricat i segell de la Notaria. -----

Aplicació Aranzel, Disposició. Adicional 3a Llei 8/1989

DOCUMENT SENSE CUALTIA



Tomo/Tom: 00942 - Página/Página: 229

AK4166038  
REGISTROS CIVILES  
ESPAÑA

L 015293 P 229

Número 229

NOTA. Se suprimo la causa de la muerte por Orden del Ministerio de Justicia de fecha 6 de Junio del 1994 (B.O.E. 14/6/94)

REGISTRO CIVIL DE BARCELONA

DATOS DE IDENTIDAD DEL FUENTO:

Nombre [REDACTED]  
Primer apellido [REDACTED]  
Segundo apellido [REDACTED]  
hijo de [REDACTED] y de [REDACTED]  
Estado casado nacionalidad española  
Nacido el día diecinueve de Marzo  
de mil novecientos dieciséis  
en Vilanova i la Geltrú (BARCELONA)

Inscrito al tomo BARCELONA  
Domicilio último C/ Montaner nº 338

DEFUNCION: Hora 11.10 día once  
de Abril de mil novecientos noventa y nueve  
Lugar BARCELONA Hospital de Barcelona

Causa  
El enterramiento será en Sobres (BARCELONA)

DECLARACION DE D. [REDACTED]  
En su calidad de mandatario  
Domicilio C/ Sancho de Avila, 3  
Comprobación: Médico D. [REDACTED]  
Colegiado núm. 33.555 número del parto 081099.198

OTROS TITULOS O DATOS

ENCARGADO D. DELEGADO Maria Giner Bernadó  
SECRETARIO D. EL MISMO  
A las veinte horas del día doce de Abril de mil novecientos noventa y nueve

[REDACTED SIGNATURES]

1113853/11

P: 1/2

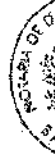


Tomo/Tom: 00942 - Pàgina/Página: 229

CERTIFICO que la presentada certificació lliurat expedida amb la autorització prevista en l'art. 26 del Reglament del Registre Civil, conté la reproducció íntegra del esmento corresponent obrant en Tomo 00942 pàgina 229 de la Secció 3ª de este Registre Civil.  
CERTIFICO que aquest certificat lliurat expedida amb l'autorització prevista a l'art. 26 del Reglament del Registre Civil, conté la reproducció íntegra de l'esmentament corresponent que figura al Tom 00942 pàgina 229 de la Secció 3ª d'aquest Registre Civil.  
Barcelona, a vint-i-tres de novembre de dos mil onze  
Barcelonà, [redacted] Funcionari Delegado / Funcionari Delegat

Certificación lliurada con fecha 07/11/2011  
Certificat lliurat amb data 07/11/2011

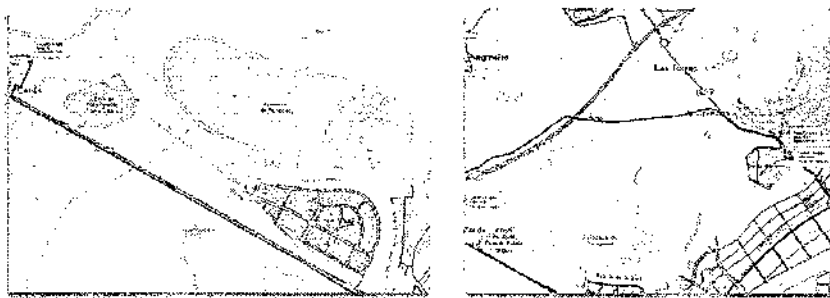
7110



CONCORDA, amb la seva matrició i documents units, del meu protocol general d'instruments públics, nota el número d'ordre al començament indicat, on deixo nota, i per la [redacted] LLIURE COPIA, estesa en CINCO folis de paper timbrat de l'Estat exclusiu per documents notariaus, serie AK, números el present i QUATRE immediats anteriors en ordre. La signo, rubrico i sello, a BARCELONA dia vint-i-tres de novembre de dos mil onze. En Doble Fe.-



Pel que fa el manteniment de la servitud d'adqüeducte sobre la finca Restant de la prèvia segregació practicada, cal referir que s'ha efectuat la prèvia investigació sobre la seva localització territorial i, en aquest sentit, per mitjà d'Informe tècnic del Responsable de l'Oficina Tècnica d'AIGÜES DE SANT PERE DE RIBES (concessionària del servei d'abastament al municipi de Sant Pere de Ribes), emès en data 22 d'abril de 2022, en el marc de la tramitació del Projecte d'Urbanització de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, s'ha grafat sobre plànol a escala les xarxes d'abastament d'aigua properes a l'àmbit de l'Autòdrom, resultant que totes elles es troben ubicades fora del polígon d'actuació urbanística. El plànol esmentat és el que tot seguit es reproduïx, amb indicació de les xarxes d'abastament preexistents grafades en color blau:



*Figura 2: vistes de la xarxa d'abastament propera a l'àmbit de l'autòdrom*

**FINCA APORTADA "E"**

**Persona propietària:**

[REDACTED]

**Dades registrals:**

Finca registral núm. 1.012 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1353, Llibre 261, foli 125, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:**

"RUSTICA: Pieza de tierra, secano toda, sita en SANT PERE DE RIBES, partida MAS CLOT y CLOT D'EN SIDOS. De SUPERFICIE cuatro hectáreas, ochenta y cinco áreas, y cuarenta y una y media centiáreas, de ellas media hectárea plantada de viña y el resto algarrobos. LINDA: al Norte, con finca llamada Can Baró, propiedad de los consortes [REDACTED] [REDACTED] al Sur, con finca de la que fue segregada, propiedad de los sucesores de [REDACTED] y de [REDACTED] al Este, con la cañada que divide los términos de Sant Pere de Ribes y de Sitges; y al oeste, con finca propiedad de los sucesores de [REDACTED] [REDACTED] y con la denominada "Can Baró", de herederos de [REDACTED]"

**Parcel·la cadastral:**

Sense correspondència cadastral.

**Superfície registral:**

48.541,50 m2

**Rectificació de la cabuda:**

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





Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de CINQUANTA DOS MIL SIS-CENTS SEIXANTA-DOS METRES QUADRATS AMB VUITANTA-QUATRE DECÍMETRES QUADRATS (52.662,84 m<sup>2</sup>).

**Superfície real aportada al polígon:**

52.662,84 m<sup>2</sup>

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca participa en un percentatge de 8,952% en el còmput dels drets inicials de la reparcel·lació. Li corresponen 3.019,03 Unitats d'Aprofitament (UA).

**Títol:**

Finca adquirida per títol de compravenda per mitjà d'escriptura pública atorgada a Sitges en data 19 de maig de 1993, davant del Notari Sr. Jorge Irazo Barceló, causant la inscripció 5ena. al foli registral 125, Llibre 261, del Volum 1353, finca registral 1.012 de Sant Pere de Ribes.

**Càrregues:**

"USDEFRUIT a favor del [REDACTED], en virtut de l'escriptura pública atorgada en data 3 de juny de 1949 davant del Notari Sr. Antonio Úbeda Sarachaga, causant la inscripció 4a. al foli registral 125, Llibre 261, del Volum 1353, finca registral 1.012 de Sant Pere de Ribes."

"Por procedencia de la Finca núm. 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha 22/08/1941, que procedía de la finca núm. 3/744 Asiento: 2 Tomo 518 Libro 75 Folio 226 Fecha 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho a FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha."

“Por procedencia de la Finca núm. 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha 22/08/1941, que procedía de la finca núm. 3/746 Asiento: 2 Tomo 95 Libro 11 Folio 226 Fecha 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho a FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.”

“Por procedencia de la Finca núm. 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha 22/08/1941, que procedía de la finca núm. 3/748 Asiento: 2 Tomo 95 Libro 11 Folio 230 Fecha 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho a FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.”

“Por procedencia de la Finca núm. 3/749 Asiento: 1 Tomo: 147 Libro: 16 Folio: 225 Fecha 22/08/1941: SERVIDUMBRE: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho a FAVOR DE: 922 RIBES.- FORMALIZADA en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.”

“AFECTA a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 5.”

“AFECTA a una posible liquidación por extinción de usufructo, según consta al margen de la inscripción 5ª.”

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) la cancel·lació de les afeccions fiscals, atesa la seva manca de vigència; (b) el trasllat, per subrogació real, de la servitud de via per mitjà d'una carretera ja construïda, de tres metres d'ample, tal i com consta descrita, a la finca de Resultant “13-Entitat 1” en virtut d'allò que disposa l'article 11.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol [cal tenir present que el predi dominant (finca registral 922 de Sant Pere de Ribes) es correspon amb la finca de titularitat del Sr. Santiago Raventós Soler, corresponent al “Maset de Can Baró”, ubicada al camí de Can Baró, s/n, la qual mantindrà el seu accés a través de la vialitat ja construïda, a la que fa referència la descripció registral i que el Projecte de Reparcel·lació manté]; i (c) la cancel·lació de l'Usdefruit a favor del [REDACTED] (constituït en virtut de l'escriptura pública atorgada en data 3 de juny de 1949 davant del Notari Sr. Antonio Úbeda Sarachaga), sobre la finca resultant núm.



17 del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, atesa la defunció del

**FINCA APORTADA "F"**

**Persona propietària:**

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**Dades registrals:**

Finca registral núm. 25.452 Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1935, Llibre 506, foli 64, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:**

"URBANA: zona verde. PORCIÓN DE TERRENO, de superficie de seiscientos cuarenta y tres metros sesenta decímetros cuadrados, que linda al norte con vial que es el límite de la U.A.; al Sur, con terreno edificable (9.1e); al Este, con el vial central de la Urbanización; y al Oeste, con otro vial. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: suelo público, parques, jardines y plazas públicas (A-2).

**Parcel·la cadastral:**

Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.

**Superfície registral:**

643,60 m2

**Rectificació de la cabuda:**

A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal



manera que quedi definida a la superfície total de CINC-CENTS DEU METRES AMB CINQUANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (510,57 m2).

**Superfície real aportada al polígon:**

510,57 m2

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.

**Títol:**

Finca adquirida per títol de reparcel·lació, mitjançant certificació administrativa atorgada a Sant Pere de Ribes, en data 29 de setembre de 2005, per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, causant la inscripció 1ª al Tom 1935, llibre 506, foli 64 de 3 de novembre de 2007.

**Càrregues:**

Hi consten inscrites les càrregues i afeccions següents:

“Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación  
1.

“Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación  
2.”

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: la cancel·lació de les afeccions fiscals esmentades, atès que no són vigents.

**FINCA APORTADA "G"**

**Persona propietària:**

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**Dades registrals:**

Finca registral núm. 25.451 Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1935, Llibre 506, foli 61, del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:**

"URBANA: zona verde. PORCIÓN DE TERRENO, de forma triangular, que tiene una superficie de veintinueve metros ochenta y ocho decímetros cuadrados, situada entre viales, y que linda al norte con vial límite de la Urbanización, al Sur con la confluencia de la calle camino del Autódromo y vial, al Este, con vial y al Oeste con dicha calle Camino del Autódromo. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: suelo público, parques, jardines y plazas públicas (A-2).

**Parcel·la cadastral:**

Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.

**Superfície registral:**

29,88 m<sup>2</sup>

**Rectificació de la cabuda:**

A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal



manera que quedi definida a la superfície total de TRENTA-SIS METRES QUADRATS AMB TRENTA-DOS DECÍMETRES QUADRATS (36,32 m<sup>2</sup>).

**Superfície real aportada al polígon:**

36,32 m<sup>2</sup>

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.

**Títol:**

Finca adquirida per títol de reparcel·lació, mitjançant certificació administrativa atorgada a Sant Pere de Ribes, en data 29 de setembre de 2005, per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, causant la inscripció 1<sup>a</sup> al Tom 1935, llibre 506, foli 61 de 3 de novembre de 2007.

**Càrregues:**

Hí consten inscrites les càrregues i afeccions següents:

“Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación  
1.

“Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación  
2.”

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: la cancel·lació de les afeccions fiscals esmentades, atès que no són vigents.

**FINCA APORTADA "H"**

**Persona propietària:**

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**Dades registrals:**

Finca registral núm. 8.658 Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 147, Llibre 16, foli 225 del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:**

"URBANA: Terreno situado en el Sector Rocamar "Minivilles", en el término municipal de Sant Pere de Ribes, destinado a sistema local de espacios libres y parte de la calle de Can Panxample. SUPERFICIE de ochocientos cuatro metros, treinta y tres decímetros cuadrados. LINDA: norte, con terreno destinado a sistema local de espacios libres y con calle de Can Panxample; Sur, con parcela de propiedad de los señores [REDACTED] s, con calle de Can Panxample, pasaje y finca segregada; este, con calle de la Carrerada y finca segregada; oeste, con camino antiguo del Autódromo."

**Parcel·la cadastral:**

Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.

**Superfície registral:**

804,33 m2

**Rectificació de la cabuda:**

A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficiària, a raó de la





superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal manera que quedi definida a la superfície total de TRES-CENTS DOTZE METRES QUADRATS AMB SETANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (312,77 m<sup>2</sup>).

**Superfície real aportada al polígon:**

312,77 m<sup>2</sup>

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.

**Títol:**

Finca adquirida per títol de cessió mitjançant escriptura atorgada a Vilanova i la Geltrú el 8 de juliol de 1981, davant del Notari D. Arcadio Gil Cortiella (causant la inscripció 1ª al Tom 969, Llibre 146, Folí 31 de 16 de febrer de 1982). Declarada per resta mitjançant escriptura atorgada a Sant Pere de Ribes el 22 de desembre de 1999 davant del Notari D. Fernando Manuel Peralta Ortega; així mitjançant escriptura atorgada a Sant Pere de Ribes el 29 de març de 2000 davant del Notari D. Fernando Manuel Peralta Ortega.

**Càrregues:**

Hi consten inscrites les càrregues i afeccions següents:

“Por procedencia de la finca núm. 3/749, Asiento de Inscripción 1, com fecha 22/08/1941, Tomo: 147, Libro: 6, Folio: 225, Título de Servidumbre: de VIA por medio de una carretera ya construida, de tres metros de ancho A FAVOR DE: FINCA NÚM. 922 DE RIBES.- Formalizada en escritura que resulta del indicado asiento y fecha.”

“Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación 4”.

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: (a) pel que fa l'afecció fiscal, se sol·licita la seva cancel·lació per no ésser vigent; i (b) pel que fa la servitud de pas (via) per mitjà de carretera, se sol·licita la cancel·lació d'aquesta càrrega per incompatibilitat amb les determinacions del planejament urbanístic aplicable, sense

---

correspondre indemnització al titular, en virtut d'allò que disposa l'article 11.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.



**FINCA APORTADA "SISTEMA HÍDRIC (ACA) 01"**

**Persona propietària:**

AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA

**Dades registrals:**

La finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa es sol·licita la seva immatriculació a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

**Descripció registral:**

"RÚSTICA.- Finca discontinua i de forma irregular, d'una superfície de SET-CENTS VUITANTA METRES QUADRATS AMB VUITANTA-TRES DECÍMETRES QUADRATS (780,83 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, en l'espai intersticial existent entre l'autòdrom de Terramar i la urbanització "Rocamar" de l'esmentat municipi. La finca correspon al sistema hídric identificat gràficament com a "Sistema Hídric (ACA) 01" en el plànol PR.04.sh01 del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom, de Terramar, al terme municipal de Sant Pere de Ribes. LLINDA: al Nord, al Sud i a l'Est, amb la finca registral núm. 749 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 2102, Llibre 569, foli 41, del Registre de la Propietat de Sitges; i al Sud, amb la urbanització "Rocamar" de Sant Pere de Ribes."

**Parcel·la cadastral:**

Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.

**Superfície registral:**

780,83 m2 (finca no inscrita).

**Superfície real aportada al polígon:**

780,83 m2

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.

**Títol:**

(Se sol·licita al Registre de la Propietat de Sitges la immatriculació registral d'aquesta finca a favor de l'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació, essent que es correspon amb un sistema hídic).

**Càrregues:**

Lliure de càrregues i gravàmens.



**FINCA APORTADA "SISTEMA HÍDRIC (ACA) 02"**

**Persona propietària:**

AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA

**Dades registrals:**

La finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa es sol·licita la seva immatriculació a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

**Descripció registral:**

"RÚSTICA.- Finca rectangular allargassada, ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, d'una superfície total de TRES-CENTS CINQUANTA-VUIT METRES QUADRATS AMB SETANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS (358,75 m<sup>2</sup>), corresponent al sistema hídric que transcorre en paral·lel amb el camí d'accés Nord a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, de Sant Pere de Ribes. LLINDA: pels seus costats Oest, amb la finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1202, Llibre 194, foli 40, del Registre de la Propietat de Sitges. Pel seu costat Est, amb camí d'accés Nord a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar. Pel seu costat Nord, amb el límit de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, esmentat; i pel seu costat Sud, amb la finca registral núm. 1.012 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1353, Llibre 261, foli 125, del Registre de la Propietat de Sitges."

**Parcel·la cadastral:**

Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.

**Superfície registral:**

358,75 m<sup>2</sup> (finca no inscrita).

**Superfície real aportada al polígon:**

358,75 m2

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.

**Títol:**

(Se sol·licita al Registre de la Propietat de Sitges la immatriculació registral d'aquesta finca a favor de l'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació, essent que es correspon amb un sistema hídic).

**Càrregues:**

Lliure de càrregues i gravàmens.



### **FINCA APORTADA "CAMÍ 01"**

#### **Persona propietària:**

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

#### **Dades registrals:**

La finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa es sol·licita la seva immatriculació a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

#### **Descripció registral:**

"RÚSTICA.- Finca estreta i forma irregular, d'una superfície de MIL NOU-CENTS SETANTA-UN METRES QUADRATS AMB SEIXANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (1.971,67 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'alçada de l'autòdrom de Terramar i al límit amb el municipi de Sant Pere de Ribes i el municipi de Sitges, destinada a camí. LLINDA: pel seu costat Est, amb el terme municipal de Sitges; i pels seus costats Nord, Sud i Oest, amb la finca registral núm. 1.012 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1353, Llibre 261, foli 125, del Registre de la Propietat de Sitges; i amb la finca registral núm. 25.451 Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1935, Llibre 506, foli 61, del Registre de la Propietat de Sitges."

#### **Parcel·la cadastral:**

Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.

#### **Superfície registral:**

1.971,67 m2 (finca no inscrita).

#### **Superfície real aportada al polígon:**

1.971,67 m2

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.

**Títol:**

(Se sol·licita al Registre de la Propietat de Sitges la immatriculació registral d'aquesta finca a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació, essent que es correspon amb un camí d'ús i titularitat pública).

**Càrregues:**

Lliure de càrregues i gravàmens.





**FINCA APORTADA "CAMÍ 02"**

**Persona propietària:**

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**Dades registrals:**

Finca registral núm. 25.452 Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1935, Llibre 506, foli 64 del Registre de la Propietat de Sitges.

**Descripció registral:**

"URBANA: zona verde. PORCIÓN DE TERRENO, de superfície de seiscientos cuarenta y tres metros sesenta decímetros cuadrados, que linda al norte con vial que es el límite de la U.A.; al Sur, con terreno edificable (9.1e); al Este con vial central de la Urbanización, y al Oeste con vial. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: suelo público, parques, jardines y plazas públicas (A-2)."

**Parcel·la cadastral:**

Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.

**Superfície registral:**

643,60 m<sup>2</sup>

**Rectificació de la cabuda:**

A l'empara d'allò que disposa l'article 146, apartat a), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es sol·licita al Registre de la Propietat que es practiqui la rectificació de la descripció registral de la finca de referència pel que fa la seva entitat superficial, a raó de la superfície real justificada sobre topografia actualitzada aportada amb la reparcel·lació, de tal

manera que quedi definida a la superfície total de SIS-CENTS TRENTA-UN METRES QUADRATS AMB QUARANTA DECÍMETRES QUADRATS (631,40 m2).

**Superfície real aportada al polígon:**

631,40 m2

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.

**Títol:**

Finca adquirida per títol de reparcel·lació, mitjançant certificació administrativa atorgada a Sant Pere de Ribes, en data 29 de setembre de 2005, per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, causant la inscripció 1ª al Tom 1935, llibre 506, foli 64 de 3 de novembre de 2007.

**Càrregues:**

Hi consten inscrites les càrregues i afeccions següents:

“Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación

1.

“Afecta a la revisió del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción / anotación

2.”

En relació a aquestes càrregues, que graven la finca aportada, se sol·licita al Registre de la Propietat: la cancel·lació de les afeccions fiscals esmentades, atès que no són vigents.



#### **FINCA APORTADA "CAMÍ 03"**

**Persona propietària:**

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**Dades registrals:**

La finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa es sol·licita la seva immatriculació a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

**Descripció registral:**

"RÚSTICA.- Finca rectangular allargassada, ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, d'una superfície total de SIS-CENTS VUITANTA METRES QUADRATS AMB VINT DECÍMETRES QUADRATS (680,20 m2), corresponent a un tram del camí d'accés Nord a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, de Sant Pere de Ribes. LLINDA: pel seu costat Est, amb la finca registral núm. 12.201 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1202, Llibre 194, foli 40, del Registre de la Propietat de Sitges. Pel seu costat Oest, amb Sistema hídric de titularitat de l'Agència Catalana de l'Aigua. Pel seu costat Nord, amb el límit de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar. esmentat; pel seu costat Sud, amb la finca registral núm. 1.012 de Sant Pere de Ribes, inscrita al Volum 1353, Llibre 261, foli 125, del Registre de la Propietat de Sitges."

**Parcel·la cadastral:**

Finca no coordinada amb el Cadastre, sense correspondència cadastral.

**Superfície registral:**

680,20 m2 (finca no inscrita).

**Superfície real aportada al polígon:**

680,20 m2

**Participació respecte l'àmbit:**

La finca no participa en el còmput de drets inicials de la reparcel·lació.

**Títol:**

(Se sol·licita al Registre de la Propietat de Sitges la immatriculació registral d'aquesta finca a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en virtut del present Projecte de Reparcel·lació, essent que es correspon amb un camí d'ús i titularitat pública).

**Càrregues:**

Lliure de càrregues i gravàmens.



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DELIMITAT PER LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES, A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR".**

**ANNEX - FINQUES RESULTANTS**

**FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC**

**FINCA RESULTANT "13-ENTITAT 1"**

**Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma majoritàriament ovalada, tret del seu costat nord-est, d'una superfície de DOS-CENTS SETANTA-UN MIL SETANTA-TRES METRES QUADRATS AMB TRENTA-UN DECÍMETRES QUADRATS (271.073,31 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "12 4-A Entitat 1" amb admissió d'usos eqüestres, terciari i centre d'esdeveniments, amb una edificabilitat màxima de 3.474,00 m<sup>2</sup>st per a ús eqüestre i de 5.833,00 m<sup>2</sup>st per a ús de serveis i centre d'esdeveniments, això en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "13-Entitat 1" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. En la finca s'hi erigeixen diverses construccions, d'entre les quals s'hi troba l'antiga pista automobilística ovalada de l'Autòdrom de Terramar (que fou declarat Bé Cultural d'Interès Local), amb les seves construccions associades com la Torre Nord, l'edifici hivernacle, la Casa dels Colons, diverses construccions de caràcter agrícola i ramader, així com "l'Edifici Champion"; edificacions identificades en la Modificació puntual del Pla General, abans citada. També s'hi troba un cobert de 25.57 m<sup>2</sup>st construïts amb un pou. Així mateix, s'hi erigeix, com a element destacat, el "Palau dels Freres" o "Clot dels Freres", d'una superfície de 500 m<sup>2</sup> de sostre aproximadament, destinada a habitatge des de temps ençà, que esdevé Bé Cultural d'Interès Nacional, amb una torre de guaita situada a

un dels seus costats. El "Palau dels Freres" és una masia de planta baixa, pis i golfes amb coberta de teula a quatre vessants, la porta d'accés és d'arc de mig punt amb gran dovelles de pedra. Un pont comunica la masia amb la torre. Llinda: al Nord, amb les finques resultants núm. 1 i "13-Entitat 2", del Projecte de Reparcel·lació; al Sud, amb les finques resultants núm. 14, 7 i 8 de l'esmentat Projecte de Reparcel·lació; a l'Est, amb la finca resultant 11 de l'esmentat Projecte de Reparcel·lació; i a l'Oest, amb les finques resultants "13-Entitat 2", 4, 5 i 3 del mateix Projecte."

**Valor:**

2.080.597,31 €

**Adjudicataria:**

PAT 1923, S.L.

**Títol i procedència:**

Per subrogació real amb les finques aportades A i B al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

**Drets adjudicats i quota de participació:**

Li correspon un percentatge de 10,532% del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. Participa en un 16,4545% dels costos d'urbanització de l'àmbit.

**Qualificació urbanística:**

Clau "12 4-A Entitat 1".

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Per raó de la seva procedència de les finques aportades A i B al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, la finca resta gravada amb una servitud de via per mitjà d'una



carretera ja construïda, de tres metres d'ample, a favor de la finca registral 922 de Sant Pere de Ribes.

El predi dominant (finca registral 922 de Sant Pere de Ribes) es correspon amb la finca de titularitat del [REDACTED], corresponent al "Maset de Can Baró", ubicada al camí de Can Baró, s/n.

**Càrregues nova creació:**

Per responsabilitat en les despeses d'urbanització i les demés del Projecte, integrants dels conceptes a què es refereix l'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i en els termes assenyalats en els articles 19 i següents del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, la finca queda afecta al pagament de la quantia de 955.593,14 €, IVA no inclòs, esdevenint una quantia total d'1.156.267,69 € (IVA inclòs) en concepte de liquidació provisional; així com afecta al compte de liquidació definitiu, que incorporarà, de forma proporcional, tots els costos que puguin recaure en un futur derivats d'obligacions que puguin imposar les Administracions amb competències afectades pel projecte de l'Autòdrom de Terramar en matèria de mobilitat, infraestructures viàries, mediambient (inclòs, en especial, un Sistema Urbà de Drenatge Sostenible (SUDS) per a la recollida d'aigües pluvials, que s'haurà d'executar seguint les indicacions del Projecte d'Urbanització) i protecció acústica; i, en general, qualsevol altre condició imposada per una Administració pública que generi una obligació amb contingut econòmic.

Es constitueix sobre aquesta finca una servitud pública perpètua d'aqüeducte subterrània per a la conducció i subministrament d'aigua que transcorre la finca de Nord a Sud, en paral·lel al Torrent del Clot dels Frases, des de la carretera B-211 (on enllaça amb la xarxa general de subministrament d'aigua), a través de l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar i fins a la urbanització Rocamar. Aquesta servitud té una amplada d'un (1) metre i té per objecte garantir el pas de les conduccions d'aigua, d'un diàmetre nominal FD K-9 DN-150, per a l'abastament tant de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar com de la urbanització Rocamar, de Sant Pere de Ribes. La finca resultant "13-Entitat 1" és predi servent d'aquesta servitud, essent el predi dominant la finca "13-Entitat 2".

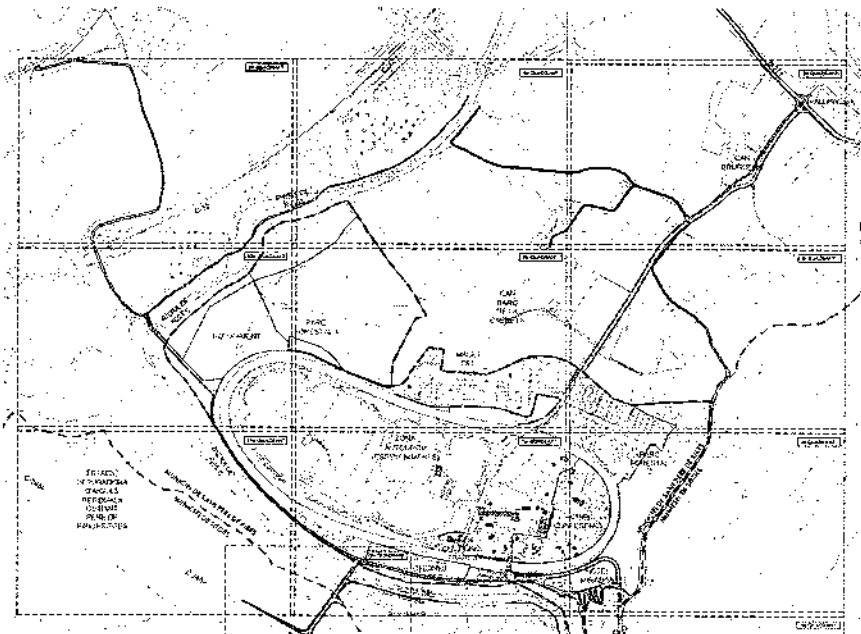
Es constitueix sobre aquesta finca una servitud de pas per a vehicles de serveis, d'assistència i d'emergència, d'una amplada de 3,5 metres, per a donar sortida d'emergència a la finca resultant núm. 4 del Projecte de Reparcel·lació, de la que n'és predi dominant, essent predi servent la

present resultant "13-Entitat 1". La servitud transcorre des de la sortida de la finca núm. 4 esmentada fins a l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

*(A títol merament informatiu, s'aporta el plànol descriptiu del traçat de la servitud d'aqüeducte descrita):*



*(A títol merament informatiu, s'aporta el plànol descriptiu del traçat de la servitud de pas per a vehicles descrita):*







### FINCA RESULTANT "13-ENTITAT 2"

**Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de TRENTA-SET MIL TRES METRES QUADRATS (37.003,00 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "12 4-A Entitat 2" amb admissió d'usos eqüestres, terciari i centre d'esdeveniments, amb una edificabilitat màxima de 9.479,77 m2st per a ús eqüestre i de 2.198,00 m2st per a ús de serveis i centre d'esdeveniments, això en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "13-Entitat 2" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: al Nord, amb finques que confinen amb l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació; al Sud i a l'Est, amb la finca resultant "13-Entitat 1" de l'esmentat Projecte de Reparcel·lació; i a l'Oest, amb el bosc de Can Baró".

**Valor:**

1.884.606,08 €

**Adjudicatari:****Títol i procedència:**

Per subrogació real amb la finca aportada "D" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

**Drets adjudicats i quota de participació:**

Li correspon un percentatge de 9,5398 % del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. Participa en un 0,00% dels costos d'urbanització de l'àmbit.

**Qualificació urbanística:**

Clau "12 4-A Entitat 2".

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Càrregues nova creació:**

Lliure de càrregues i gravàmens [atès que totes les càrregues d'urbanització del sector es concentren, de forma proporcional i en les quanties que respectivament s'indiquen en aquest Projecte, tant en la finca resultant "13-Entitat 1" com en la finca resultant "15" (en aquest cas, només sobre la quota de 84,709% adjudicada en proïndivís a "PAT 1923, S.L.") i en la finca resultant "16", de conformitat amb l'acord assolit al respecte entre totes les persones propietàries de sòl dins l'àmbit de gestió i a l'emparament d'allò que preveu l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme].

Aquesta finca és predi dominant d'una servitud pública perpètua d'aqüeducte subterrània per a la conducció i subministrament d'aigua que transcorre la finca de Nord a Sud, en paral·lel al Torrent del Clot dels Frares, des de la carretera B-211 (on enllaça amb la xarxa general de subministrament d'aigua), a través de l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar i fins a la urbanització Rocamar. Aquesta servitud té una amplada d'un (1) metre i té per objecte garantir el pas de les conduccions d'aigua, d'un diàmetre nominal FD K-9 DN-150, per a l'abastament tant de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar com de la urbanització Rocamar, de Sant Pere de Ribes. La finca resultant "13-Entitat 1" i la finca resultant "7" són predis servents d'aquesta servitud.

Es constitueix sobre aquesta finca una servitud de pas per a vehicles de serveis, d'assistència i d'emergència, d'una amplada de 3,5 metres, per a donar sortida d'emergència a la finca resultant núm. 4 del Projecte de Reparcel·lació, de la que n'és predi dominant, essent predi servent la present resultant "13-Entitat 2". La servitud transcorre des de la sortida de la finca núm. 4 esmentada fins a l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.



## **FINCA RESULTANT "14"**

### **Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma quasi rectangular, d'una superfície de vuit mil CINQ-CENTS TRETZE METRES QUADRATS AMB TRENTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS (8.513,35 m2s), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar. Aquesta finca està qualificada amb la Clau "12-4.D, Espai Autòdrom", destinada a usos terciaris així com complementaris de serveis, oficines i vinculats al motor, entre d'altres, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020), i li correspon, d'acord amb l'esmentat planejament, una edificabilitat màxima de 5.979 m2st. Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "14" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, adjudicada en concepte de cessió, lliure i gratuïta, del 10% de l'aprofitament urbanístic del referit àmbit. Dins d'aquesta finca s'hi erigeixen diverses construccions, en concret: l'edifici conegut com "les grades" de l'antic circuit automobilístic de l'Autòdrom de Terramar, d'una superfície construïda de 1.479,00 m2st, amb una edificació auxiliar de 93 m2st construïts i una construcció coneguda com "Edifici de l'Holandès", de 73 m2st construïts (edificacions identificades en la Modificació puntual del Pla General, abans citada). Llinda: pels seus costats Nord i Oest, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pels seus costats Sud i Est, amb la finca resultant "7" de l'esmentat Projecte".

### **Valor:**

1.653.014,13 €

### **Adjudicatari:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

### **Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de



l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Drets adjudicats i quota de participació:**

Li correspon un percentatge de 8,3675% del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. Participa en un 0,00 % dels costos d'urbanització de l'àmbit.

**Qualificació urbanística:**

Clau: "12-4.D, Espai Autòdrom".

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Càrregues nova creació:**

Lliure de càrregues i gravàmens [atès que totes les càrregues d'urbanització del sector es concentren, de forma proporcional i en les quanties que respectivament s'indiquen en aquest Projecte, tant en la finca resultant "13-Entitat 1" com en la finca resultant "15" (en aquest cas, només sobre la quota de 84,709% adjudicada en proindivís a "PAT 1923, S.L.") i en la finca resultant "16", de conformitat amb l'acord assolit al respecte entre totes les persones propietàries de sòl dins l'àmbit de gestió i a l'emparament d'allò que preveu l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme].

## FINCA RESULTANT "15"

### Descripció:

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de VINT-I-CINC MIL CINC-CENTS NORANTA-SET METRES QUADRATS AMB VUITANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (25.597,87 m2s), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Est de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "12.4-B, Espai Conference", amb admissió de l'ús hotel·ler i terciari, amb una edificabilitat màxima de 19.619,00 m2st, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "15" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. En la finca s'hi erigeix la masia coneguda com a "Clot d'en Sidós", d'una superfície construïda de 795 m2st, ubicada dins l'antic circuit automobilístic i destinada a habitatge des de temps ençà. És un edifici aïllat de planta rectangular que es compon de dos cossos adossats en paral·lel. Està construïda aprofitant el desnivell del terreny, pel que un volum consta de planta baixa i dos pisos i l'altre de planta baixa i pis. El primer té la coberta a una sola vessant i el segon a dues vessants amb el carener paral·lel a la façana. A l'extrem del volum principal hi ha unes escales que condueixen al segon volum, que sobresurt respecte la resta de la construcció. A banda d'aquesta edificació, s'hi troben tres edificacions més, de superfícies construïdes 58 m2st, 93 m2st i 96 m2st, la primera d'elles sense ús determinat i les dues altres destinades històricament a magatzem, edificacions identificades en la Modificació puntual del Pla General, abans citada. Líinda: per tots els seus costats, amb la parcel·la resultant "13- Entitat 1" del Projecte de Reparcel·lació de l'Autòdrom de Terramar."

### Valor:

11.491.829,25 €

### Adjudicatàries:

Finca adjudicada en proindivís, a les persones següents:

- Un 84,709%, s'adjudica a PAT 1923, S.L.
- I en un 15,291%, s'adjudica a les persones següents i en la proporció que s'exposa:



- o [REDACTED], en quant a 1/7 part indivisa del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).
- o [REDACTED], en quant a 2/7 parts indivises del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).
- o [REDACTED], en quant a 3/14 parts indivises del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).
- o [REDACTED], en quant a 3/14 parts indivises del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).
- o [REDACTED], en quant a ¼ d'1/7 part indivisa del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).
- o [REDACTED], en quant a ¼ d'1/7 part indivisa del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).
- o [REDACTED], en quant a ¼ d'1/7 part indivisa del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).
- o [REDACTED], en quant a ¼ d'1/7 part indivisa del percentatge abans indicat (és a dir, respecte el 15,291% de la finca).

**Títol i procedència:**

Per subrogació real amb les finques aportades "A", "B" i "C" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

**Drets adjudicats i quota de participació:**

Li correspon un percentatge de 58,171% del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. El proindivís adjudicat a la societat mercantil PAT 1923, S.L. (corresponent al 84,709% del ple domini de la total finca), participa en un 76,9861% dels costos d'urbanització de l'àmbit. Pel que fa el proindivís adjudicat als titulars del 15,291% del ple domini de la finca, no participa en les despeses d'urbanització.

**Qualificació urbanística:**

Clau: "12.4-B, Espai Conference".

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Càrregues nova creació:**

Usdefruit a favor de PAT 1923, S.L. sobre les edificacions preexistents sobre la finca, conegudes com a "Can Sidós" i annexes, limitat temporalment a l'inici de les obres de transformació de la finca resultant "15", d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

Per responsabilitat en les despeses d'urbanització i les demés del Projecte, integrants dels conceptes a què es refereix l'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i en els termes assenyalats en els articles 19 i següents del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, la finca, únicament en la part del proindivís adjudicat a PAT 1923, S.L. (84,709%), queda afectada al pagament de la quantia de 4.470.974,30 €, IVA no inclòs, esdevenint una quantia total de 5.409.878,91 € (IVA inclòs) en concepte de liquidació provisional; així com afecta al compte de liquidació definitiu, que incorporarà, de forma proporcional, tots els costos que puguin recaure en un futur derivats d'obligacions que puguin imposar les Administracions amb competències afectades pel projecte de l'Autòdrom de Terramar en matèria de mobilitat, infraestructures viàries, mediambient [inclòs, en especial, un Sistema Urbà de Drenatge Sostenible (SUDS) per a la recollida d'aigües pluvials, que s'haurà d'executar seguint les indicacions del Projecte d'Urbanització] i protecció acústica; i, en general, qualsevol altre condició imposada per una Administració pública que generi una obligació amb contingut econòmic.

El restant proindivís de la finca (corresponent a la quota del 15,291%), resta lliure de responsabilitat urbanística [atès que totes les càrregues d'urbanització del sector es concentren, de forma proporcional i en les quanties que respectivament s'indiquen en aquest Projecte, tant en la finca resultant "13-Entitat 1" com en la finca resultant "15" (en aquest darrer cas, només sobre la quota de 84,709% adjudicada en proindivís a "PAT 1923, S.L."), de conformitat amb l'acord assolit al respecte entre totes les persones propietàries de sòl dins l'àmbit de gestió i a l'emparament d'allò que preveu l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme].





### FINCA RESULTANT "16"

**Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma quasi quadrada, d'una superfície de MIL DOS-CENTS SEIXANTA METRES QUADRATS AMB NORANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (1.260,97 m<sup>2</sup>s), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Est de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "12.4-C, "Espai Porta / Mirador", amb admissió de l'ús terciari i de serveis (amb exclusió de l'ús hoteler), amb una edificabilitat màxima de 3.000 m<sup>2</sup>st, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "16" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Línda: pels seus costats Nord i Sud, amb la parcel·la resultant "7" del Projecte de Reparcel·lació de l'Autòdrom de Terramar; pel seu costat Est, amb la parcel·la resultant núm. "17" de l'esmentat Projecte; i pel seu costat Oest, amb la parcel·la resultant núm. 9 del mateix Projecte."

**Valor:**

829.410,00 €

**Adjudicatària:**

PAT 1923, S.L.

**Títol i procedència:**

Per subrogació real amb les finques aportades A i B al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar.

**Drets adjudicats i quota de participació:**

Li correspon un percentatge de 4,1984% del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. Participa en un 6,5594% dels costos d'urbanització de l'àmbit.

**Qualificació urbanística:**

Clau: 12.4-C, "Espai Porta / Mirador".

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Càrregues nova creació:**

Per responsabilitat en les despeses d'urbanització i les demés del Projecte, integrants dels conceptes a què es refereix l'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i en els termes assenyalats en els articles 19 i següents del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, la finca queda afecta al pagament de la quantia de 380.937,96 €, IVA no inclòs, esdevenint una quantia total de 460.934,94 € (IVA inclòs) en concepte de liquidació provisional; així com afecta al compte de liquidació definitiu, que incorporarà, de forma proporcional, tots els costos que puguin recaure en un futur derivats d'obligacions que puguin imposar les Administracions amb competències afectades pel projecte de l'Autòdrom de Terramar en matèria de mobilitat, infraestructures viàries, mediambient i protecció acústica; i, en general, qualsevol altre condició imposada per una Administració pública que generi una obligació amb contingut econòmic.



#### FINCA RESULTANT "17"

**Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de TRES MIL METRES QUADRATS AMB CATORZE DECÍMETRES QUADRATS (3.000,14 m<sup>2</sup>s), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud-est de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "12.4-C, "Espai Porta / Mirador", amb admissió de l'ús Terciari – Hoteler, amb una edificabilitat màxima de 3.100 m<sup>2</sup>st, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "17" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pels seus costats Nord, Sud i Est, amb la parcel·la resultant núm. "7" del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pel seu costat Oest, amb la parcel·la resultant "16" de l'esmentat Projecte."

**Valor:**

1.815.825,00 €

**Adjudicatari:**

████████████████████

**Títol i procedència:**

Per subrogació real amb la finca aportada "E" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

**Drets adjudicats i quota de participació:**

Li correspon un percentatge de 9,1916 % del total dels drets de la unitat reparcel·lable que s'adjudiquen en aquest projecte. Participa en un 0,00 % dels costos d'urbanització de l'àmbit.

**Qualificació urbanística:**

Clau: 12.4-C, "Espai Porta / Mirador".

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Càrregues nova creació:**

Lliure de càrregues i gravàmens [atès que totes les càrregues d'urbanització del sector es concentren, de forma proporcional i en les quanties que respectivament s'indiquen en aquest Projecte, tant en la finca resultant "13-Entitat I" com en la finca resultant "15" (en aquest cas, només sobre la quota de 84,709% adjudicada en proindivís a "PAT 1923, S.L.") i la finca resultant "16", de conformitat amb l'acord assolit al respecte entre totes les persones propietàries de sòl dins l'àmbit de gestió i a l'emparament d'allò que preveu l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme].



#### FINCA RESULTANT "18"

**Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma allargassada, d'una superfície de CINC-CENTS SETANTA-DOS METRES QUADRATS AMB CINQUANTA-VUIT DECÍMETRES QUADRATS (572,58 m2s), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "12.4-A, Centre d'esdeveniments (DPH)", corresponent a sistema de domini públic hidràulic, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "18" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pels seus costats Nord i Est, amb la finca resultant "13-Entitat 2" del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pels seus costats Sud i Oest, amb la finca resultant "13-Entitat 1" de l'esmentat Projecte, trobant-se limitrof amb el camí d'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom."

**Adjudicatària:**

Agència Catalana de l'Aigua (ACA)

**Títol i procedència:**

Per subrogació real amb la finca aportada "SISTEMA HÍDRIC (ACA) 02" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

**Qualificació urbanística:**

Clau: 12.4-A, Centre d'esdeveniments (DPH).

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Càrregues de nova creació:**

Lliure de càrregues i gravàmens [tant perquè aquesta finca es correspon amb un curs hídric, com perquè totes les càrregues d'urbanització del sector es concentren, de forma proporcional i en les quanties que respectivament s'indiquen en aquest Projecte, tant en la finca resultant "13-Entitat 1" com en la finca resultant "15" (en aquest cas, només sobre la quota de 84,709% adjudicada en proindivís a "PAT 1923, S.L.") i la finca resultant "16", de conformitat amb l'acord assolit al respecte entre totes les persones propietàries de sòl dins l'àmbit de gestió i a l'emparament d'allò que preveu l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme].



## **FINQUES RESULTANTS QUE ES CORRESPONEN AMB SISTEMES URBANÍSTICS**

### **FINCA RESULTANT "1"**

#### **Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de SEIXANTA-VUIT MIL SETANTA-TRES METRES QUADRATS AMB VUITANTA-DOS DECÍMETRES QUADRATS (68.073,82 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Nord-oest de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "A1\*" corresponent a Sistema Forestal, en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "1" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pel seu costat Nord i Est, amb el bosc de Can Baró; pel seu costat Sud, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pel seu costat Oest, amb les finques resultants 2 i 4 de l'esmentat Projecte."

#### **Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

#### **Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

#### **Qualificació urbanística:**

Clau "A1\*" – Parc Forestal (Sistema urbanístic)

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial

d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.





### **FINCA RESULTANT "2"**

#### **Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de VINT-I-TRES MIL CINC-CENTS NORANTA-UN METRES QUADRATS AMB CINQUANTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS (23.591,59 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Nord-oest de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "A3" corresponent a "Valls de Riera", en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "2" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.. Llinda: al Nord i a l'Oest, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; pel seu costat Est, amb les finques resultants 1 i 4 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pel seu costat Sud, ab la finca resultant 5 de l'esmentat Projecte."

#### **Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

#### **Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

#### **Qualificació urbanística:**

Clau "A3" – Valls de Riera (Sistema urbanístic)

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

#### **Càrregues pel seu origen:**

---

Lliure de càrregues i gravàmens.



### **FINCA RESULTANT "3"**

#### **Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de TRES MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-DOS METRES QUADRATS AMB QUARANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS (3.462,45 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Oest de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la clau "A3" corresponent a "Valls de Riera", en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "3" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Líinda: pel seu costat Nord, amb la finca resultant 5 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; pels seus costats Sud i Oest, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pel seu costat Est, amb la finca resultant 6 del dit Projecte."

#### **Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

#### **Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

#### **Qualificació urbanística:**

Clau "A3" – Valls de Riera (Sistema urbanístic)

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.



#### FINCA RESULTANT "4"

**Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de VINT-I-CINC MIL TRES-CENTS CINQUANTA-NOU METRES QUADRATS AMB VUITANTA-SIS DECÍMETRES QUADRATS (25.359,86 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Oest de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "D4.1" –Equipament (Esportiu – Lleure a l'aire lliure), Sistema urbanístic; en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "4" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: al Nord i a l'Oest, amb la finca resultant 2 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; pel seu costat Est, amb les finques resultants 1 i "13-Entitat 1" del dit Projecte; i pel seu costat Sud, amb la finca resultant 5 del mateix Projecte."

**Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

**Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Qualificació urbanística:**

Clau "D4.1" –Equipament (Esportiu – Lleure a l'aire lliure); Sistema urbanístic

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

Aquesta finca és predi dominant d'una servitud de pas per a vehicles de serveis, d'assistència i d'emergència, d'una amplada de 3,5 metres, per a donar sortida d'emergència a la pròpia finca resultant núm. 4 del Projecte de Reparcel·lació, de la que n'és predi dominant, essent predi servent la resultant "13-Entitat 1" i la resultant "13-Entitat 2". La servitud transcorre des de la sortida de la finca núm. 4 esmentada fins a l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.



#### FINCA RESULTANT "5"

**Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de MIL VUIT-CENTS ONZE METRES QUADRATS AMB VUITANTA-DOS DECÍMETRES QUADRATS (1.811,82 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Oest de àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "B1" – Sistema viari; en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "5" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.Llinda: pel seu costat Nord, amb les finques resultants 2 i 4 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; pel seu costat Est, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del dit Projecte; pel seu costat Sud, amb la finca resultant 3 del dit Projecte; i pel seu costat Oest, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar."

**Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

**Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Qualificació urbanística:**

Clau "B1" – Sistema viari

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

---

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.





#### **FINCA RESULTANT "6"**

##### **Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de MIL QUATRE-CENTS NORANTASIS METRES QUADRATS AMB QUARANTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS (1.496,49 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "A5" – Itinerari de vianants (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "6" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. L'inda: al Nord, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte de Reparcel·lació esmentat; al Sud, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; pel seu costat Est, amb la finca resultant 7 del dit Projecte; i pel seu costat Oest, amb les finques resultants 3 i 5 del mateix Projecte."

##### **Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

##### **Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

##### **Qualificació urbanística:**

Clau "A5" – Itinerari de vianants (Sistema urbanístic)

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

---

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.



#### FINCA RESULTANT "7"

**Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de DOTZE MIL VUIT-CENTS VINT-I-TRES METRES QUADRATS AMB VINT-I-DOS DECÍMETRES QUADRATS (12.823,22 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "B1" – Sistema viari; en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "7" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: en tots el seus costats, amb diverses finques resultants del Projecte de Reparcel·lació esmentat, a les quals els hi dóna accés."

**Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

**Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Qualificació urbanística:**

Clau "B1" – Sistema viari

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

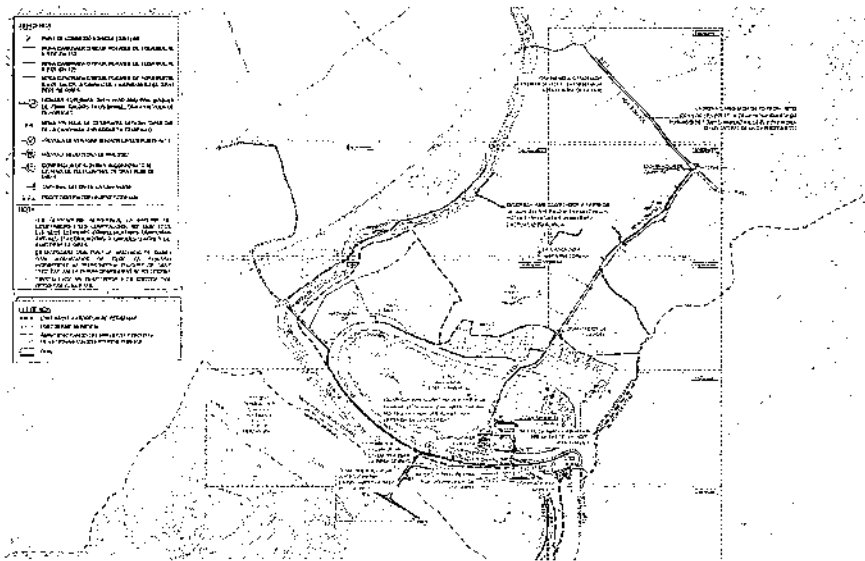
### Càrregues pel seu origen:

Lliure de càrregues i gravàmens.

### Càrregues de nova creació:

Es constitueix sobre aquesta finca una servitud pública perpètua d'aqüeducte subterrània per a la conducció i subministrament d'aigua que transcorre exclusivament dins la finca, en sentit Nord a Sud, en paral·lel al Torrent del Clot dels Frares. Aquesta conducció prové de la carretera B-211 (on enllaça amb la xarxa general de subministrament d'aigua), a través de l'accés Nord a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar i fins a la urbanització Rocamar, si bé la servitud només es projecta sobre el tram de la conducció que transcorre per dins la finca. Aquesta servitud té una amplada d'un (1) metre i té per objecte garantir el pas i el manteniment de les conduccions d'aigua, d'un diàmetre nominal FD K-9 DN-150, per a l'abastament tant de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar com de la urbanització Rocamar, de Sant Pere de Ribes. La finca resultant "7" és predi servent d'aquesta servitud, essent el predi dominant la finca "13-Entitat 2".

*(A títol merament informatiu, s'aporta el plànol descriptiu del traçat de la servitud d'aqüeducte descrita):*





#### FINCA RESULTANT "8"

**Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de TRES-CENTS NORANTA METRES QUADRATS AMB VINT-I-VUIT DECÍMETRES QUADRATS (390,28m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "C1" – Serveis tècnics (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "8" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pel seu costat Nord, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pels seus costats Sud, Est i Oest, amb la finca resultant 7 del dit Projecte."

**Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

**Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Qualificació urbanística:**

Clau "C1" – Serveis tècnics (Sistema urbanístic)

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

## **FINCA RESULTANT "9"**

### **Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de MIL TRES-CENTS VUITANTA-NOU METRES QUADRATS AMB QUARANTA-UN DECÍMETRES QUADRATS (1.389,41 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud-est de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "D1.1\_D2.1\_D3.1" – Equipament Educatiu / Sanitari-assistencial / Associatiu-cultural (sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "9" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pels costats Nord, Oest i Sud, amb la finca resultant 7 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pel seu costat Est, amb la finca resultant 16 del dit Projecte."

### **Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

### **Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

### **Qualificació urbanística:**

Clau "D1.1\_D2.1\_D3.1" – Equipament Educatiu / Sanitari-assistencial / Associatiu-cultural.

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

### **Càrregues pel seu origen:**



Lliure de càrregues i gravàmens.

## **FINCA RESULTANT "10"**

### **Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de MIL SET-CENTS DOTZE METRES QUADRATS AMB CINQUANTA-VUIT DECÍMETRES QUADRATS (1.712,58 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud-est de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "A5" – Itinerari de vianants (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "10" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llínda: pel seu costat Sud, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar; i pels seus costats Nord, Est i Oest, amb la finca resultant 7 del dit Projecte."

### **Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

### **Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

### **Qualificació urbanística:**

Clau "A5" – Itinerari de vianants (Sistema urbanístic)

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

### **Càrregues pel seu origen:**





Lliure de càrregues i gravàmens.

## **FINCA RESULTANT "11"**

### **Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de TRENTA-CINC MIL SET-CENTS SEIXANTA-CINC METRES QUADRATS AMB QUARANTA-DOS DECÍMETRES QUADRATS (35.765,42 m<sup>2</sup>), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, a l'Est de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "A1\*" – Parc Forestal (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "11" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llínda: pels seus costats Sud i Est, amb la finca resultant 7 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pel seu costat Oest, amb la finca resultant "13-Entitat 1" del dit Projecte; i pel seu costat Nord amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar."

### **Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

### **Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

### **Qualificació urbanística:**

Clau "A1\*" – Parc Forestal (Sistema urbanístic)

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).



**Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

## **FINCA RESULTANT "12"**

### **Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície d'ONZE MIL VUITANTA-QUATRE METRES QUADRATS AMB DEU DECÍMETRES QUADRATS (11.084,10 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud-est de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "A3" -- Valls de riera (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "12" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda: pels seus costats Nord i Est, amb la finca resultant 7 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pels seus costats Sud i Oest, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar."

### **Adjudicatària:**

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

### **Títol i procedència:**

Per títol de cessió lliure i gratuïta, en compliment de les obligacions urbanístiques que emanen de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

### **Qualificació urbanística:**

Clau "A3" – Valls de riera (Sistema urbanístic)

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

### **Càrregues pel seu origen:**



Lliure de càrregues i gravàmens.

## **FINCA RESULTANT "12"**

### **Descripció:**

"URBANA.- Finca de forma irregular, d'una superfície de SET-CENTS VUITANTA METRES QUADRATS AMB QUARANTA-VUIT DECÍMETRES QUADRATS (780,48 m2), ubicada al terme municipal de Sant Pere de Ribes, al Sud-est de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar, qualificada amb la Clau "A3-DPH" – Valls de riera (Sistema urbanístic); en virtut de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020). Aquesta finca s'identifica com a finca resultant "12 prima" al Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Llinda, pels seus costats Nord, Est i Oest, amb la finca resultant 12 del Projecte de Reparcel·lació esmentat; i pel seu costat Sud, amb el límit de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar."

### **Adjudicatària:**

Agència Catalana de l'Aigua

### **Títol i procedència:**

Per subrogació real en virtut de la finca aportada "Sistema hidric (ACA) 01" al Projecte de Reparcel·lació.

### **Qualificació urbanística:**

Clau "A3-DPH" – Valls de Riera (Sistema urbanístic)

La qualificació esmentada es defineix per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de data de 8 de maig de 2.020 (DOGC núm. 8168, de 3 de juliol de 2020).

### **Càrregues pel seu origen:**

Lliure de càrregues i gravàmens.



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DELIMITAT PER LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES, A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR".**

**ANNEX I – RELACIÓ DE PERSONES PROPIETÀRIES I INTERESSADES EN L'EXPEDIENT DE REPARCEL·LACIÓ**

- **TERRAMAR 1923, S.L.**

NIF: B66743220

Domicili: Passeig de Gràcia, 99 - Barcelona.

Atès que és la societat promotora del desenvolupament urbanístic i l'obligada a suportar tots els costos d'urbanització, segons consta explicat en el Projecte de Reparcel·lació.

- **PAT 1923, S.L.**

NIF: B26533695

Domicili: carrer Portal del Cristo, núm. 18 – 2on pis D – Alfaro (La Rioja).

Aquesta societat mercantil és propietària de les finques aportades "A" i "B" al Projecte de Reparcel·lació.

- [REDACTED]

DNI: [REDACTED]

Domicili [REDACTED]

Atès que és titular de la finca registral 922 de Sant Pere de Ribes, a favor de la qual consten inscrites servituds de pas sobre les finques aportades "A" i "B", així com sobre les finques aportades "E" i "H", al Projecte de Reparcel·lació.

- [REDACTED]

DNI: [REDACTED]

Domicili [REDACTED]

Atès que és titular d'1/7 part indivisa del ple domini de la finca aportada "C" al Projecte de Reparcel·lació.

- [Redacted]

NIE: [Redacted]

Domicili: [Redacted]

Atès que és titular de 2/7 parts indivises del ple domini de la finca aportada "C" al Projecte de Reparcel·lació.

- [Redacted]

DNI: [Redacted]

Domicili: [Redacted]

Atès que és titular de 3/14 parts indivises del ple domini de la finca aportada "C" al Projecte de Reparcel·lació.

- [Redacted]

DNI: [Redacted]

Domicili: [Redacted]

Atès que és titular de 3/14 parts indivises del ple domini de la finca aportada "C" al Projecte de Reparcel·lació.

- [Redacted]

Atès que és titular de 1/4 d'1/7 part indivisa del ple domini de la finca aportada "C" al Projecte de Reparcel·lació.

- [Redacted]

Atès que és titular de 1/4 d'1/7 part indivisa del ple domini de la finca aportada "C" al Projecte de Reparcel·lació.

- [Redacted]

Atès que és titular de 1/4 d'1/7 part indivisa del ple domini de la finca aportada "C" al Projecte de Reparcel·lació.

- [Redacted]

Atès que és titular de 1/4 d'1/7 part indivisa del ple domini de la finca aportada "C" al Projecte de Reparcel·lació.





- **MANCOMUNITAT INTERMUNICIPAL PENEDÈS GARRAF**

NIF: P0800008E

Domicili: Avda. de Cubelles, 88, 1er. Vilanova i la Geltrú.

Atès que és titular de la servitud d'aqüeducte que grava la finca aportada "C" i la finca aportada "D" al Projecte de Reparcel·lació.

- [REDACTED]

DNI: [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

Atès que és titular de la finca aportada "D" al Projecte de Reparcel·lació.

- [REDACTED]

DNI: [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

Atès que és titular de la finca aportada "E" al Projecte de Reparcel·lació.

- **AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES**

NIF: P0823100C

Domicili: Plaça de la Vila, 1 – Sant Pere de Ribes

Més enllà de la seva condició d'Administració actuant, és propietari de les finques aportades "F", "G" i "H", així com "CAMÍ 01", "CAMÍ 02" i "CAMÍ 03" al Projecte de Reparcel·lació.

- **AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA**

NIF: Q-0801031-F

Domicili: carrer Provença núm. 204 - Barcelona

Atès que és titular de les finques aportades "SISTEMA HÍDRIC (ACA) 01" i "SISTEMA HÍDRIC (ACA) 02", al Projecte de Reparcel·lació.

- **PERSONES INTERESSADES EN TANT QUE TITULARS DE BÉNS O DRETS UBI-CATS FORA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ, QUE PODEN RESULTAR AFECTATS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ:**

- [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]

Domicili: [REDACTED] a.

- [REDACTED] A

Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

- SR. [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

- SR. [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]



- [REDACTED]  
Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]  
Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]  
Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]  
Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]  
Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]  
Domicili: [REDACTED]

- [REDACTED]  
Domicili: [REDACTED]

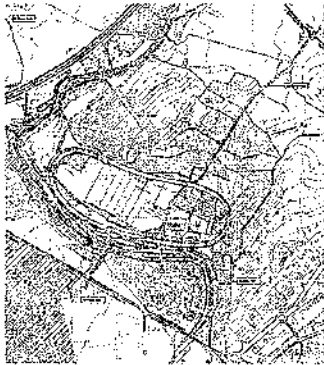
- [REDACTED]  
Domicili: [REDACTED]





AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ  
POLIGON 1



PLA PARCIAL URBANÍSTIC 17.2  
DE L'AUTODROM DE  
TERRAMAR (SANT PERE DE RIBES)  
ANNEX II. CÀLCUL VALORS DE  
REPERCUSSIÓ

aprovació inicial



## ÍNDIX

<b>ANNEX II. CÀLCUL VALOR DE REPERCUSSIÓ .....</b>	<b>4</b>
1.1. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL ESTÀTIC .....	4
1.2. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI ACABAT O VALOR EN VENDA .....	5
1.3. DETERMINACIÓ DE LES DESPESES ASSOCIADES A LA CONSTRUCCIÓ D'AQUEST PRODUCTE IMMOBILIARI .....	11
1.4. APLICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC .....	12
<b>COMPLEMENTARIS .....</b>	<b>14</b>

## ANNEX I. CÀLCUL VALORS DE REPERCUSSIÓ

Aquest document té com a objectiu determinar els valors de repercussió en €/m<sup>2</sup> de sostre per a cadascun dels usos previstos a l'àmbit reparcel·latori del PP. 17.2 de l'Autòdrom de Terramar.

El document manté els criteris base emprats al document d'Estudi Econòmic i Financer que acompanyava el la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbans de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar.

En base als criteris definits i validats en aquest document, aquest document actualitza els valors del producte immobiliari i les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari i ajusta de forma justificada algun dels criteris de concreció de l'aprofitament urbanístic dels diferents usos.

S'ha usat la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### 1.1. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL ESTÀTIC

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m<sup>2</sup> construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic.

L'Estudi Econòmic i Financer que acompanyava el la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbans de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar preveia 8 usos diferenciats dins l'àmbit del Pla Parcial. No obstant atesa l'admissibilitat real dels diferents usos dins l'àmbit i aprofitaments urbanístics vinculats, aquests a efectes de valoració en l'acte reparcel·latori s'han agrupat en tres grans grups. Aquests grups són: ús terciari – oficines, ús hoteler i ús eqüestre. A partir d'aquests grans grups, s'han obtingut els valors de mercat associats a cadascun d'ells.

Per a cadascun dels tres grans grups, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions. Així mateix, i seguint el mateix criteri, també s'han adequat els costos de construcció de cada tipus d'edificació d'ús terciari a la seva casuística particular.

Cal indicar que per al darrer ús, l'eqüestre, atès que no existeixen al mercat ofertes semblants i davant la impossibilitat d'obtenir el valor de repercussió a partir de la capitalització de rendes d'una activitat que se'n desconeixen totalment les seves hipotètiques rendes futures (al tractar-se d'una activitat innovadora), l'Estudi Econòmic i financer havia optat per assimilar l'ús eqüestre a usos coneguts.

Així mateix, i referit també a l'ús eqüestre, cal indicar que aquest disposa d'una gran superfície de sòl·liure privat que també cal urbanitzar. Per tenir en consideració aquest cost, i atenent a que no es disposava del valor del mateix, s'havia optat per compensar-lo no incrementant els valors en venda obtinguts per comparació de naus industrials. És a dir, es podia pressuposar que l'activitat eqüestre suposava un valor afegit respecte a l'ús de nau



industrial que s'havia tingut en compte per a obtenir el seu valor de mercat. Tot i això, aquest valor afegit no s'havia tingut en consideració per compensar els (possibles) alts costos d'urbanització interior de la zona eqüestre que van associats al possible desenvolupament de l'activitat.

Comparant l'argumentari previ, en fase de reparcel·lació i ateses els usos admissibles en aquests àmbits, es manté el criteri base però es considera potser excessiva la simplificació a l'ús d'una nau industrial genèrica (atesa la tipologia constructiva, el seu volum construït, l'ús polivalent possible al seu interior, etc.) utilitzada a la fase prèvia, i s'estima més adequat per a la obtenció de l'ús eqüestre utilitzar un valor promig entre l'ús d'una nau industrial genèrica i l'ús terciari – oficines.

## 1.2. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI ACABAT O VALOR EN VENDA

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels tres grans grups de base: ús terciari – oficines, ús hotel·ler i ús eqüestre.

### Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb la l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Aquests coeficients són l'anomenat coeficient de negociació i el coeficient per passar de superfície construïda a superfície construïda amb elements comuns.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades.

### Anàlisi de mercat: Ús terciari – oficines

El producte immobiliari que es preveu es correspon amb oficines ubicades en edificis íntegrament destinats a oficines.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

num	IMMOBILIARIA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFÍCIE	PREU	PREU/M2	ED. OFICINES	SUPERFÍCIE (200m2)
01	Cepoira	Castelldefels	Polígon Camí Real	93,00	199.000,00	2.139,78	SI	<200m2
02	Particular	Castelldefels	C/Pintor Serra Santa, 21	90,00	180.000,00	2.000,00	SI	<200m2
03	Particular	Castelldefels	C/Juan de la Cierva 48	90,00	90.000,00	1.000,00	SI	<200m2
04	Llars.net	Vilanova i la Geltrú	C/ Recreo	221,00	377.200,00	1.706,79	No	>200m2
05	Alicnou	Vilanova i la Geltrú	Av Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	No	<200m2
06	Alicnou	Vilanova i la Geltrú	Av Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	No	<200m2
07	Alicnou	Vilanova i la Geltrú	Av Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	No	<200m2
08	Fincas Siglo XXI	Vilanova i la Geltrú	Centrevia	123,00	145.000,00	1.178,86	No	<200m2
09	Fincas Siglo XXI	Vilanova i la Geltrú	Centrevia	120,00	148.000,00	1.233,33	No	<200m2
10	Particular	Silgès	Camí dels Capellans 89	52,00	120.000,00	2.307,69	No	<200m2
11	Escoge	Castelldefels	Gran Via del Mar-Zona Un	955,00	1.500.000,00	1.570,68	No	>200m2
12	Habitat	Castelldefels	Granvia Mar	838,00	1.050.000,00	1.252,98	SI	>200m2
13	Llars.net	Vilanova i la Geltrú	Ronda Europa 80	1339,00	2.090.500,00	1.561,24	SI	>200m2
14	Fincas Siglo XXI	Vilanova i la Geltrú	Centrevia	131,00	160.000,00	1.221,37	No	<200m2
15	Alemany real state	Vilanova i la Geltrú	C/Olèrdola	99,00	140.000,00	1.414,14	No	<200m2

El document Complementari 1 és un recull de les mostres de mercat.



Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets.

Els coeficients d'homogeneïtzació són els següents:

- Edifici d'oficines: Referit a si la mostra es troba en un edifici destinat íntegrament a oficines. Es preveu que les oficines de l'estudi estiguin en edificis destinats únicament a oficines i altres usos vinculats a les oficines. Si la mostra no s'ubica en un edifici d'oficines, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Si la mostra sí que s'ubica en un edifici d'oficines, se li aplicarà un coeficient de 1,00. S'entén que les oficines ubicades en un edifici íntegrament destinat a aquest ús tenen més valor atesa la imatge de l'edifici, etc.
- Superfície: Es considera com a valor mitjà oficines de 200 m<sup>2</sup>. Per a mostres amb una superfície entre 150 i 250 m<sup>2</sup>, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Per a mostres amb una superfície inferior a 150 m<sup>2</sup>, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Per a mostres amb una superfície superior a 250 m<sup>2</sup>, se li aplicarà un coeficient de 0,90.
- Població. Atès que s'han obtingut mostres de diferents municipis de l'entorn, per tal de tenir en consideració les diferències de preus entre municipis s'han usat els valors de les penències cadastrals. S'ha considerat que l'emplaçament de les oficines de l'estudi són assimilables a la mitjana de les zones contigües a l'autòdrom del municipi de Sitges. Per als municipis de Castelldefels i Vilanova dels Vallès, s'ha considerat el valor mitjà de cadascun dels municipis. A partir, d'aquests valors, s'obtenen els corresponents coeficients: Vilanova, 1,02; Castelldefels, 1,14. El document 2 és un recull de dades de les penències cadastrals.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num	IMMOBILIARIA	POBLACIO	ADREÇA	SUPERFICIE	PREU	PREU/M2	POBLACIO (PENENCIA)	ED. OFICINES	SUPERFICIE (200M2)	TOTAL COEF.	V.HOMO. (€/M2)
01	Capolla	Castelldefels	Plaigón Canal Rei	93,00	199.000,00	2.139,78	1,14	1,00	1,10	1,25	2.993,29
02	Particular	Castelldefels	C/Plater. Serra Santa, 21	50,00	180.000,00	3.600,00	1,14	1,00	1,10	1,25	2.508,69
03	Particular	Castelldefels	Poligón de la Ciènc. 48	90,00	99.000,00	1.100,00	1,14	1,00	1,10	1,25	1.254,00
04	Uars.net	Vilanova i la Geltrú	C/ Riera	221,00	377.200,00	1.707,24	1,02	1,10	1,00	1,12	1.915,62
05	Ailanova	Vilanova i la Geltrú	Av. Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	1,02	1,10	1,10	1,23	1.657,03
06	Ailanova	Vilanova i la Geltrú	Av. Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	1,02	1,10	1,10	1,23	1.657,03
07	Ailanova	Vilanova i la Geltrú	Av. Francesc Macià 8	108,00	145.000,00	1.342,59	1,02	1,10	1,10	1,23	1.657,03
08	Fincas Siglo 200	Vilanova i la Geltrú	Centrevia	120,00	148.000,00	1.233,33	1,02	1,10	1,10	1,23	1.454,95
09	Fincas Siglo 200	Vilanova i la Geltrú	Centrevia	120,00	148.000,00	1.233,33	1,02	1,10	1,10	1,23	1.452,16
10	Particular	Sitges	Cami dels Capellans 89	52,00	129.000,00	2.480,77	1,02	1,10	1,10	1,23	2.848,15
11	Escoge	Castelldefels	Gran Via del Mar-Zona Un	955,00	1.509.000,00	1.579,68	1,14	1,10	1,00	1,25	1.969,63
12	Habitat	Castelldefels	Gran Via Mar	838,00	1.059.000,00	1.252,98	1,14	1,00	1,00	1,14	1.428,40
13	Uars.net	Vilanova i la Geltrú	Ronda Europa 6D	1339,00	2.099.000,00	1.561,24	1,02	1,10	1,00	1,12	1.751,71
14	Fincas Siglo 200	Vilanova i la Geltrú	Centrevia	131,00	160.000,00	1.221,37	1,02	1,10	1,10	1,23	1.507,42
15	Alemany real state	Vilanova i la Geltrú	C/Oliveria	99,00	149.000,00	1.514,14	1,02	1,10	1,10	1,23	1.745,33

El valor mig homogeneïtzat és de 1.837,28 €/m<sup>2</sup>const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 15% del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 1.734,37€/m<sup>2</sup>const (sense elements comuns).

#### Anàlisi de mercat: Ús hotel·ler

El producte immobiliari que es preveu es correspon amb hotels de categoria 4\*.

Abans d'exposar les mostres d'ús hotel·ler, cal indicar una sèrie de consideracions associades a les mostres de l'ús hotel·ler i la seva homogeneïtzació.





Atesa que la funció principal d'un hotel i la major part dels seus ingressos venen generalment determinats per les pernactacions, és a dir, per les habitacions i les seves característiques i categoria, no es té en consideració la superfície de les mostres sinó el número d'habitacions de les mateixes i la seva categoria. A partir d'aquestes dues dades, es calcula la superfície teòrica que hauria de tenir un hotel en funció del nombre d'habitacions i de la categoria. La ràtio de superfície d'habitació d'hotel (incloses la part proporcional de les superfícies destinades a vestíbuls, menjadors, cuines, dependències auxiliars, etc.) s'ha obtingut del document elaborat per l'arquitecta Pilar Bienes Allas per a Tinsa: Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

num	IMMOBILIARIA	POBLACIÓ	PREU	NUM. HABITACIONS	PREU PER HABITACIÓ	CATEGORIA	sup hab teòrica (Tinsa)	SUPERFICIE TEORICA	ANYANY REFORMA	ZONA PONENCIA
01	Ave Inversores	Sitges	5.665.000,00	25	226.600,00	2*	56,00	1.400,00	A reformar	Valor mig excloent els aïls
02	Ave Inversores	Sitges	2.700.000,00	4	675.000,00	Luxe 4*	83,00	332,00	Reformat	R13-R15
03	Lucas Fox	Sant Pere de Ribes	3.300.000,00	14	235.714,29	Luxe 4*	83,00	1.162,00	Reformat	Igual Autòdrom
04	Pircaes la Clau	Sitges	4.500.000,00	22	190.000,00	2*	59,00	1.490,00	A reformar	Valor mig excloent els aïls
05	Particular	Sitges	31.250.000,00	60	520.833,33	4*	83,00	4.960,00	Reformat	R13
06	QA	Sitges	14.760.000,00	64	230.297,56	4*	83,00	5.900,00	A reformar	Valor mig excloent els aïls
07	Lucas Fox	Sant Pere de Ribes	1.560.000,00	10	150.000,00	3*	59,00	560,00	Reformat	Igual Autòdrom
08	Garaf	Sitges	5.660.000,00	25	220.000,00	2*	56,00	1.400,00	A reformar	R13-R15
09	Ilan Realty	Sitges	33.000.000,00	209	157.894,74	4*	83,00	17.347,00	Reformat	Valor mig excloent els aïls
10	Particular	Sitges	19.900.000,00	35	568.571,43	4*	83,00	2.605,00	A reformar	R13-R15

El document Complementari 1 és un recull de les mostres de mercat.

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets. També s'han considerat les despeses necessàries per a actualitzar les instal·lacions de l'hotel a un equivalent d'obra nova o reformat.

Primerament cal calcular els costos mínims necessaris per a actualitzar l'hotel des del seu estat de conservació/estat de reforma actual a un hotel reformat (equivalent a un hotel d'obra nova). S'ha considerat el 15% del valor de construcció + valor del solar per a un hotel de nova planta i en funció de la seva categoria. Aquests imports s'han obtingut del citat document de Tinsa, amb el resultat següent:

Categoria	Valor (habitació)	15,00%
5*	261.000,00 €	39.150,00 €
4*	134.600,00 €	20.190,00 €
3*	89.000,00 €	13.350,00 €
2*	75.500,00 €	11.325,00 €
1*	70.100,00 €	10.515,00 €

Font: Tinsa. Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014

Un cop descomptades les despeses necessàries per a l'actualització de l'hotel, cal aplicar els coeficients correctors. Aquests són els següents:

- Ubicació. S'ha obtingut el coeficient a partir dels valors de les ponències cadastrals d'on estan ubicades les mostres respecte als valors mitjos dels valors immediats a la zona de l'autòdrom. Atès que aquesta zona és fronterera amb una zona urbana del municipi de Sitges, els valors considerats han estat els valors mitjans d'aquestes zones urbanes contigües de Sitges. El document 3 és un recull de dades de les ponències cadastrals.
- Categoria: L'hotel que es preveu a la zona de l'autòdrom és d'una categoria de 4\*. Per a homogeneïtzar els hotels en funció de la seva categoria, s'ha partit dels ingressos mitjos per habitació associats a cadascuna de les categories per tal d'obtenir el corresponent coeficient

Ingressos mitjos per habitació	coef.	
5*	80.000,00	0,48
4*	38.000,00	1,00
3*	30.000,00	1,27
2*	25.000,00	1,52
1*	20.000,00	1,90
Autodrom: 4*	38.000,00	

Font: Insa. Notes de conjuntura, Mercat hotelero 2014

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num	IMMOBILIARIA	POBLACIÓ	PREU	COST ACTUALITZAT	VALOR REFORMAT	VALOR REFORMAT M2/TEORIC	UBICACIÓ (PONÈNCIA)	CATEGORIA	TOTAL COEF.	VALOR €/M2 TEORIC HOMOGENITZAT
01	Axe Inversores	Sitges	5.665.000,00	1.132.500,00	4.532.500,00	3.237,90	1,06	1,52	1,61	5.216,26
02	Axe Inversores	Sitges	2.700.000,00	0	2.700.000,00	8.132,50	0,67	1,00	0,67	5.448,60
03	Lucas Fox	Sant Pere de Ribes	3.300.000,00	0	3.300.000,00	2.836,93	1,06	1,06	1,06	2.836,93
04	Princes la Clau	Sitges	4.500.000,00	1.132.500,00	3.367.500,00	2.405,26	1,06	1,52	1,64	3.674,54
05	Particular	Sitges	31.250.000,00	0	31.250.000,00	6.275,10	0,48	1,09	0,48	3.012,05
06	QA	Sitges	14.700.000,00	5.158.983,86	9.543.038,14	1.600,57	1,06	1,27	1,35	2.123,93
07	Lucas Fox	Sant Pere de Ribes	1.500.000,00	0	1.500.000,00	2.542,37	1,00	1,27	1,27	3.228,61
08	Garal	Sitges	5.500.000,00	1.132.500,00	4.367.500,00	3.119,64	0,67	1,52	1,02	3.177,04
09	Ian Realty	Sitges	33.000.000,00	0	33.000.000,00	2.840,00	1,06	1,00	1,06	2.798,40
10	Particular	Sitges	19.900.000,00	11.620,00	19.888.380,00	6.846,26	0,67	1,00	0,67	4.586,99

El valor mig homogeneïtzat és de 3.753,77 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors que s'allunyen substancialment del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 3.242,83€/m2const.

### Anàlisi de mercat: Ús eqüestre

Abans d'exposar les mostres d'ús eqüestre, cal indicar una sèrie de consideracions associades a aquest ús.

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, i respecte a l'ús eqüestre, atès que no existeixen al mercat ofertes semblants i davant la impossibilitat d'obtenir el valor de repercussió a partir de la capitalització de rendes d'una activitat que se'n desconeixen totalment les seves hipotètiques rendes futures (al tractar-se d'una activitat innovadora), s'havia optat per assimilar l'ús eqüestre a l'ús d'una nau industrial genèrica. Aquesta assimilació s'havia considerat factible a l'Estudi Econòmic i Financer que acompanyava la MPGO atès que els edificis resultants destinats a ús eqüestre disposen de la polivalència equivalent a naus industrials de volum mitjà atesa la seva configuració volumètrica, la seva superfície, la seva tipologia constructiva, etc. No obstant, en fase de reparcel·lació, ateses els possibles usos potencials dins l'àmbit, s'ha considerat adequat establir un valor de mercat promig entre l'ús d'una nau industrial genèrica ja establert i l'ús terciari-oficines.

Per tant, el producte immobiliari que es preveu es correspondrà amb el promig entre el valor terciari -oficines ja obtingut i el valor naus industrials. La resta de criteris establerts ue prenen en consideració els alts costos d'urbanització de la parcel·la associats als usos potencials es mantenen.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:



num	IMMOBILIARIA	OBRA NOVA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFICIE (PREU)	PREU/M2	QUALITAT CONST.	SUPERFICI E (1000m2)
01	Forcadell	no	St. Pere Ribes	Pol. Ind. Vilanoveta	631.400.000,00	633,91	alta	<<1000m2
02	Montmar	no	St. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Cards	492.400.000,00	813,01	alta	<<1000m2
03	Montmar	no	St. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Cards	415.300.000,00	722,89	alta	<<1000m2
04	Forcadell	no	St. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Cards	415.300.000,00	722,89	alta	<<1000m2
05	Solva	no	St. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Cards	405.270.000,00	665,02	mitja	<<1000m2
06	Darder&Luggens	no	St. Pere Ribes	Vilanoveta	202.200.000,00	990,10	alta	<<1000m2
07	Mon Habitat	no	Vilanova i la Geltru	Ronda Iberica	730.304.800,00	417,53	alta	<<1000m2
08	Aliseda	no	St. Pere Ribes	Urbanitzacions	467.320.000,00	685,22	mitja	<<1000m2
09	Llars.net	no	Vilanova i la Geltru	Les Casernes-Sant Jordi	528.402.849,00	762,97	alta	<<1000m2
10	Llars.net	si	Vilanova i la Geltru	Pol. Santa Magdalena	298.284.309,00	954,06	alta	<<1000m2
11	Privado	no	Vilanova i la Geltru	Masia d'en Frederic	203.149.000,00	733,99	alta	<<1000m2

El document Complementari 1 és un recull de les mostres de mercat.

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets.

Es coeficients d'homogeneïtzació són els següents:

- Qualitat constructiva: a la zona de l'autòdrom es preveuen construccions d'alta qualitat constructiva. Si la mostra és d'alta qualitat constructiva, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Si la mostra és de qualitat constructiva normal, se li aplicarà un coeficient de 1,05. Si la mostra és de baixa qualitat constructiva, se li aplicarà un coeficient de 1,10.
- Obra nova: En el cas de les naus industrials, al igual que la qualitat constructiva, té incidència el fet que es tracti d'un edifici a estrenar. Si la mostra és d'obra nova, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Si no ho és, se li aplicarà un coeficient de 1,10.
- Superfície: Es considera com a valor mitjà naus de 1000 m2. Per a mostres amb una superfície molt inferior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,90. Per a mostres amb una superfície inferior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,95. Per a mostres amb una superfície molt superior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Per a mostres amb una superfície superior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,05.

Tal i com ja s'ha exposat anteriorment, tot i que es pot pressuposar que l'activitat eqüestre suposa un valor afegit respecte a l'ús de nau industrial que s'ha tingut en compte per a obtenir el seu valor de mercat, aquest valor afegit no s'ha tingut en consideració per compensar els (possibles) alts costos d'urbanització interior de la zona eqüestre que van associats al possible desenvolupament de l'activitat.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num	IMMOBILIARIA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFICIE (PREU)	PREU/M2	QUALITAT CONST.	SUPERFICI E (1000m2)	QUALITAT CONSTR.	OBRA NOVA	SUPERFICI TOTAL E (1000M2)	COEF.	V.HOMO. (€/M2)	
01	Montmar	St. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Cards	492.400.000,00	813,01	alta	<<1000m2		no	1,1	0,95	1,045	849,55
02	Solva	St. Pere Ribes	Mas d'en Serra, Els Cards	405.270.000,00	665,02	mitja	<<1000m2		no	1,1	0,9	1,089	723,21
03	Darder&Luggens	St. Pere Ribes	Vilanoveta	202.200.000,00	990,10	alta	<<1000m2		no	1,1	0,9	1,09	853,29
07	Mon Habitat	Vilanova i la Geltru	Ronda Iberica	730.304.800,00	417,53	alta	<<1000m2		no	1,1	0,9	1,09	413,36
08	Aliseda	St. Pere Ribes	Urbanitzacions	467.320.000,00	685,22	mitja	<<1000m2		no	1,1	0,9	1,089	746,21
09	Llars.net	Vilanova i la Geltru	Les Casernes-Sant Jordi	528.402.849,00	762,97	alta	<<1000m2		no	1,1	0,95	1,045	797,31
10	Llars.net	Vilanova i la Geltru	Pol. Santa Magdalena	298.284.309,00	954,06	alta	<<1000m2		si	1,1	0,9	0,9	858,85
11	Privado	Vilanova i la Geltru	Masia d'en Frederic	203.149.000,00	733,99	alta	<<1000m2		no	1,1	0,9	1,09	728,65

El valor mig homogeneïtzat és de 762,02€/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà  $\pm 15\%$  del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 783,77 €/m2const.



Segons els criteris establerts, el valor per a l'ús eqüestre s'obté del promig un cop aplicats els coeficients correctors entre el valor corresponent a l'ús terciari-oficines i el valor de l'ús de nau industrial.

#### Coeficient corrector. Ajust de preu per la negociació comprador-venedor

Atenent a que els preus de les mostres són preus d'oferta proposats pel venedor, s'estima que, durant el procés de negociació entre comprador i venedor el preu s'acabarà ajustant a la baixa. S'estima que els preus es veuen devaluats per un coeficient de 0,95 respecte al preu d'oferta.

#### Coeficient corrector. Ajust de superfícies construïdes i construïdes amb elements comuns per al cas de l'ús oficines

A efectes de determinar quina és la superfície de les mostres obtingudes d'oficines, sovint aquestes es refereixen a superfícies construïdes sense elements comuns.

Cal tenir present que quan determinem la superfície edificable d'una finca (edificabilitat) no només ens referim a les oficines amb les seves parets (superfície construïda), si no també als elements comuns necessaris i imprescindibles per poder fer aquestes oficines (vestíbul d'accés, escala, ascensor, vestíbuls de planta, etc). La superfície construïda amb elements comuns és la superfície construïda de cada oficina sumant la part proporcional de la superfície dels elements comuns.

Un edifici no està format només per oficines i, per tant la superfície edificable ho ha d'incloure tot, les oficines i els elements comuns. Per tant, el cost de construcció per m<sup>2</sup> inclou necessàriament els elements comuns, de manera que la superfície que s'hauria d'usar per aplicar les mostres al conjunt de l'edificabilitat prevista és superfície construïda amb elements comuns.

Per tal de tenir en consideració aquest aspecte, s'aplica un factor corrector sobre el valor de mercat real (un cop duta a terme la transacció de compra-venda) de les mostres homogeneïtzades. Aquest factor és de 0,95. Aquest coeficient serveix per adequar el preu de les mostres (superfícies construïdes sense elements comuns) a el seu preu un cop incorporada la part proporcional de superfície dels elements comuns, valor, ara sí, aplicable a la edificabilitat permesa.

#### Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda (Vv)

Dels valors homogeneïtzats calculats anteriorment, i aplicant els coeficients correctors que li siguin d'aplicació, s'obté el valor final en venda Vv:

- Ús terciari – oficines: 1.640,02 €/m<sup>2</sup>const amb elements comuns
- Ús hotelier: 3.089,77 €/m<sup>2</sup>const.
- Ús eqüestre\*: 1.192,30 €/m<sup>2</sup>const.

\*Segons els criteris establerts, el valor per a l'ús eqüestre s'obté del promig entre el valor de 1.640,02€/m<sup>2</sup>const corresponent a l'ús terciari-oficines i el valor de 744,58 €/m<sup>2</sup>const de l'ús de nau industrial. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 1.192,30€/m<sup>2</sup>const.



### 1.3. DETERMINACIÓ DE LES DESPESES ASSOCIADES A LA CONSTRUCCIÓ D'AQUEST PRODUCTE IMMOBILIARI

#### Determinació del valor de construcció (Vc)

Segons el Real Decreto 1492/2011, Vc es el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

#### Costos de construcció (CEC)

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

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

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, on concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del segon trimestre de 2021; llevat dels costos de construcció d'un hotel, que s'han obtingut d'informació web de diferents Col·legis Professionals d'Arquitectes.

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

- Pàgina 205. Edificio administrativo corriente.
- Pàgina 218. Construcción mixta compuesta por 2 plantas de oficinas y taller en planta baja cubierto a diente de Sierra.
- Pàgina 217. Nave industrial

Partint com a base d'aquests valors, s'han dut a terme ajustos i combinacions sobre els mateixos per tal de determinar els costos de construcció més adequats a cadascuna de les tipologies d'ús establertes anteriorment.

En l'apartat de càlcul del valor de repercussió s'especifiquen els ajustos i combinacions emprats per a la obtenció del cost de construcció. Així mateix, i pel que fa a costos de construcció d'hotel, també s'indica com s'obtenen els valors.

*El document Complementari 3 és una reproducció parcial de la revista BEC del primer trimestre de 2020.*

#### Determinació d'altres costos necessaris per a dur a terme el producte immobiliari

Cal determinar quines altres despeses necessàries hi ha en el procés de construcció. Aquestes són:

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció. Aquest percentatge és variable en funció del tipus d'edificació. S'especifica individualment per a cada ús en l'apartat de càlcul del valor de repercussió.

#### 1.4. APLICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

##### Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

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

Essent:

- VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.
- Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:
  - a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
  - b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la falta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals
- Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

S'ha considerat una K de 1,40 per a totes les tipologies llevat de l'ús Eqüestre, en la que s'ha aplicat una K de 1,20. S'ha considerat aquesta K diferenciada atès que l'ús eqüestre s'assimila parcialment a l'ús de nau industrial genèrica (atès la tipologia constructiva, el seu volum construït, l'ús polivalent possible al seu interior, etc.). La norma permet reduir la K fins a 1,20, i dins dels supòsits d'exemple que s'hi reflecteixen, s'inclouen les naus industrials i els usos amb un alt risc de comercialització com són els que es preveuen a l'actuació.



Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

<b>Ús Terciari - Oficines</b>		
Vv aplicable	1.640,02	€/m2 sostre
<b>Costos Vc</b>		
Cost de construcció per contracta (CEC)	802,67	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	16.053,36	€/m2 sostre
Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat	818,72	€/m2 sostre
Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,50% sobre el CEC)	76,25	€/m2 sostre
<b>Total Vc</b>	<b>894,97</b>	<b>€/m2 sostre</b>
<b>K</b>	<b>1,4</b>	
<b>Valor de repercussió</b>	<b>276,47</b>	<b>€/m2 sostre</b>
Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n TR 2021, Pàgs. 205 i 218		
Edifici administratiu o corrente (40%), Construcció mixta Oficinas + talleres, zona talleres (60%)		

<b>Ús Eqüestre.</b>		
Vv aplicable	1192,30	€/m2 sostre
<b>Costos Vc</b>		
Cost de construcció per contracta (CEC)	770,30	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	15.405,9786	€/m2 sostre
Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat	785,7049086	€/m2 sostre
Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,5% sobre el CEC)	73,18	€/m2 sostre
<b>Total Vc</b>	<b>858,88</b>	<b>€/m2 sostre</b>
<b>K</b>	<b>1,2</b>	
<b>Valor de repercussió</b>	<b>134,70</b>	<b>€/m2 sostre</b>
Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 1n TR 2021, Pàgs. 205 i 218		
Edifici administratiu o corrente (33%), Construcció mixta Oficinas + talleres, zona talleres (66%)		

<b>Ús hotel·er</b>		
Vv aplicable	3.089,77	€/m2 sostre
<b>Costos Vc</b>		
Cost de construcció per contracta [CEC]	1.454,02	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	29,08	€/m2 sostre
Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat	1483,10	€/m2 sostre
Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,5% sobre el CEC)	138,13	€/m2 sostre
<b>Total Vc</b>	<b>1621,23</b>	<b>€/m2 sostre</b>
<b>K</b>	<b>1,4</b>	
<b>Valor de repercussió.</b>	<b>585,75</b>	<b>€/m2 sostre</b>
Per als costos de construcció d'un edifici amb ús hotel·er de 4*, s'han consultat diferents web del col·legis professionals i altres organismes amb els següents resultats.		
COA Catalunya. Hotel 4* 1.454,02€/m2const		
Estudi TINSÀ inversió per habitació cat. 4* 1.621€/m2 const		
Base adades ZIPE. Medi rural 4* 1.968€/m2 const		
A partir d'aquests valors, s'ha considerat en el càlcul un cost de 1.454,02 €/m2const.		

#### **DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA**

**Document 1. Recull de les mostres de mercat**

**Document 2. Recull de les dades de les ponències cadastrals**

**Document 3. Reproducció parcial de la revista BEC del primer trimestre de 2020**

**Document 4. Reproducció parcial del Boletín Estadístico 03/2020 publicat pel Banc d'Espanya**






### Document 1. Recull de les mostres de mercat

Mostres de mercat ús oficines.

01.



Oficina en Granvia - Mar #46317 - 420645  
**199.000 €**  
93 m<sup>2</sup> con ascensor  
Referencia 5560134 Edificio exclusivo de oficinas con fachada a la autovía C-32 en Castelldefels, Polígono Canal Raf. a tan sólo 9km del Aeropuerto de Pral. Características del edificio: | Edificio a 4 plantas | Fachada acristalada con aislamiento térmico | Excelente Progen corporativa ...

[932 759 442](tel:932759442) [Contactar](#) [Favoritos](#)

02.

[9 fotos](#)

**Oficina en venta en calle del Pintor Serra Santa, 21**  
Can Rocà-Muntanyeta, Castelldefels [Ver mapa](#)

**180.000 €**  
[Calcular hipoteca](#) [Estimador hipotecario](#)

90 m<sup>2</sup> · 2.000 €/m<sup>2</sup>

Este anuncio lleva más de 5 meses sin actualizar

[Guardar favorito](#) [Describir](#) [Compartir](#)

**Pregunta al anunciante**

El anunciante prefiere ser contactado solo por teléfono.

Anuncio: 37915299

Particular:

#### Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) · Otros idiomas

\*Suelo - Mármol Gres Paredes - Vestidas de madera (una parte)  
Instalaciones - aire acondicionado, electricidad, focos, enchufes, telefonía; salida de humos, persiana eléctrica y cristalera.  
Mobiliario de oficina  
Sanitarios - Lavabo completo.\*

Publicitat

Ad closed by CRITEOL

[Ad encloses](#)

#### Características básicas

90 m<sup>2</sup> construidos  
Distribución tabicada  
1 baños dentro de la oficina  
Segunda mano/buen estado  
Certificación energética: [E](#) (IPE no indicado)

#### Edificio

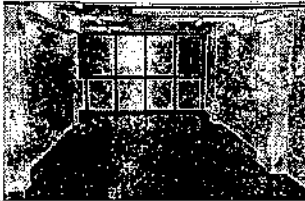
Enteplanta interior  
Uso exclusivo de oficinas

#### Equipamiento

Aire acondicionado de tubo



03.



**Pregunta al propietario**

¿Quieres saber más sobre esta oficina y su precio? PREGUNTA AL PROPIETARIO

**377.200 €**

377.200 € IVA incluido

Plano de planta

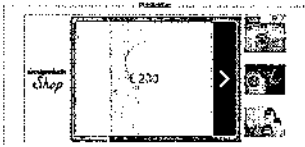
**Oficina en venta en calle Juan de la Cierva, 48**

El Centro de Negocios Castellanos, 4º planta

377.200 € IVA incluido - 377.200 €

377.200 € IVA incluido - 377.200 €

377.200 € IVA incluido - 377.200 €



**Características técnicas**

377.200 € IVA incluido

377.200 € IVA incluido

377.200 € IVA incluido

377.200 € IVA incluido

377.200 € IVA incluido

04.

**377.200 €**

**Oficina de negocio en el centro en Centrevilla Vilaverde I**

377.200 € IVA incluido

377.200 € IVA incluido

377.200 € IVA incluido

**Referencia en el centro**

Se trata de una oficina de 377.200 € IVA incluido, situada en el centro de Centrevilla Vilaverde I, en un edificio de 4 plantas. La oficina dispone de una gran zona de recepción, una zona de reuniones y una zona de trabajo. La oficina está muy bien comunicada con el resto del edificio y con el exterior. La oficina es ideal para una empresa que quiera tener una oficina en el centro de Centrevilla Vilaverde I.

Símbolo	Descripción	Detalles
377.200 €	377.200 € IVA incluido	377.200 € IVA incluido
377.200 €	377.200 € IVA incluido	377.200 € IVA incluido
377.200 €	377.200 € IVA incluido	377.200 € IVA incluido



05.06.07

145.000 €

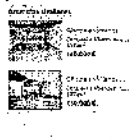
Oficina en avenida Francisco Maciá junto al ayuntamiento, en Mianca de la Selva

13.000 €

Descripción de la obra:  
Se trata de una obra de reforma y ampliación de una oficina en la avenida Francisco Maciá, junto al ayuntamiento de Mianca de la Selva. La obra consistirá en la reforma de la fachada, la instalación de una nueva puerta de acceso, la colocación de una nueva ventana y la colocación de una nueva puerta de acceso a la oficina.

Descripción	Cantidad	Unidad
Obra de reforma y ampliación de oficina	1	Ud.

Presupuesto: 145.000 €



08

145.000 €

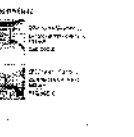
Oficina para reformar en Centro de Mianca de la Selva

13.000 €

Descripción de la obra:  
Se trata de una obra de reforma y ampliación de una oficina en el Centro de Mianca de la Selva. La obra consistirá en la reforma de la fachada, la instalación de una nueva puerta de acceso, la colocación de una nueva ventana y la colocación de una nueva puerta de acceso a la oficina.

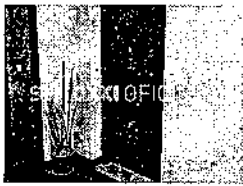
Descripción	Cantidad	Unidad
Obra de reforma y ampliación de oficina	1	Ud.

Presupuesto: 145.000 €



### Oficina en venta en Vilanova i la Geltrú, Centrevila Costa Dorada. Oficinas Vilanova i la Geltrú

Centrevila, Vilanova i la Geltrú, Provincia de Barcelona



164.000€  
Habitado Hace 4 día

120 m<sup>2</sup>  
Superficie

#### Descripción

Oficina en venta en Vilanova i la Geltrú, Centrevila Costa Dorada. Oficinas Vilanova i la Geltrú. Construcción: Superficie 120 m<sup>2</sup>, 2 Aseos. Características: Gas natural, Aire Acondicionado, Calefacción. Año de construcción 2006. Vistas a la ciudad. Cerca de tráfico, arte público. Selección de a comprar en el Gironi (Costa Daurada)

#### Practicaciones

Tipo de anuncio: Oficinas de venta  
 Tipo de vivienda: Oficina  
 Superficie: 120 m<sup>2</sup>  
 Año de construcción: 2006

#### Anuncios similares

- Oficina en Venta en Vilanova i la Geltrú, Vilanova i la Geltrú**  
145.000€  
108 m<sup>2</sup> Superficie
- Oficina en Venta en Vilanova i la Geltrú, Vilanova i la Geltrú**  
138.900€  
107 m<sup>2</sup> Superficie
- Oficina en Venta en Vilanova i la Geltrú, Vilanova i la Geltrú**  
138.900€  
107 m<sup>2</sup> Superficie

#### Avísar de anuncios similares

Enviar

¿Quieres recibir alertas de email acerca de anuncios similares a este anuncio? Indica tu dirección de correo electrónico y nosotros avisaremos cuando se encuentren anuncios similares a este anuncio.

Nombre:

Apellido:

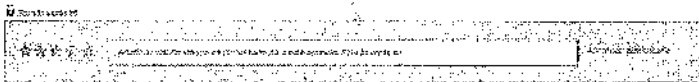
Calle:

Código Postal:

Ciudad:

País:

Enviar



120.000 € [Ver fotos y datos](#)

### Oficina en camí dels capellans oficina profesional a estrenar todos los servicios en Sitges

**Camí dels Capellans, 89**

120 m<sup>2</sup> - 1 baño - 2200€ €/m<sup>2</sup>

Demanda: [Camí dels Capellans, 89](#) [Reportar](#)

#### Particular

¿Quieres saber más sobre esta oferta? Indica tu dirección de correo electrónico y nosotros avisaremos cuando se encuentren anuncios similares a este anuncio.

Nombre:

Apellido:

Calle:

Código Postal:

Ciudad:

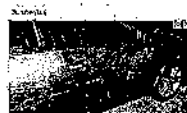
País:

Enviar

#### Oficina profesional a estrenar todos los servicios

Oficina "highlights" ubicada en Sitges "la playa", en perfecta estado, todos los servicios centralizado y armonioso. Se trata de una ubicación muy privilegiada, para visitar la playa y disfrutar de todo el nivel que ofrece un barrio tranquilo y agradable, ideal para profesionales, abogados, médicos, arquitectos, etc.

La oficina es muy moderna y cómoda.  
 Próxima de transporte muy cómodo, excelente ubicación respecto del valor de la vivienda.  
 ¡No pierdas esta oportunidad!  
 ¡Quiero saber más!



¡No está para estar por ahí!  
 Desahogada, luminosa, en perfecta y armoniosa estado. ¡No pierdas esta oportunidad!  
 ¡Quiero saber más!

Distribución: Superficie 120 m<sup>2</sup> - 1 Aseo - Desahogada



11.

**El tema**  
**Oficina en venta en Gran Vía del Mar-Zona Universitaria**  
 Calle: Zona Universitaria  
 1.500.000 €  
 La oficina dispone de escritura registrada  
 VOTAR | 100% C/100

**Comentarios del anunciante**  
 Dependencia: (Zona) | (Zona) | (Zona)  
 \*Estado: VENTA  
 Para: Empresa/Local/Modular/Comercial/Residencial  
 Oficina situada en Gran Vía del Mar y Calle 100, Zona Universitaria de oficinas.  
 Servicio de asesoramiento.  
 Plan de obra.  
 7 habitaciones.  
 PDI a:  
 Disponibilidad de plaza de aparcamiento, ubicada en el propio inmueble.  
 Superficie construida de la oficina: 200 m<sup>2</sup>.  
 Superficie útil: 100 m<sup>2</sup>. Planta: 4, planta única.  
 Oficina reformada.  
 Estación con abundante luz natural.  
 Planta completa. Ascensor con decoración multi-espacial.  
 Distribución: 7 habitaciones, 2 baños de servicio, 2 aseo (1 de ellos, para personal con movilidad reducida), zona de cocina, cuarto de servicio - sala de reuniones y oficina.  
 Referencia de referencia.  
 Copia de escritura.  
 Cálculo de impuestos: escritura y registro.  
 VOTAR | 100% C/100

**Características técnicas**

Superficie construida: 200 m <sup>2</sup>	Edificio
Superficie útil: 100 m <sup>2</sup>	Planta: 4ª planta
Planta completa	3 dormitorios
Planta de oficinas: 4 oficinas	2 baños completos
Planta de servicios: 2 baños	2 aseo
Planta de cocina: 1 cocina	1 sala de reuniones
Planta de oficina: 1 oficina	1 sala de reuniones
Planta de oficina: 1 oficina	1 sala de reuniones
Planta de oficina: 1 oficina	1 sala de reuniones

**Pregunta al anunciante**  
 ¿Qué condiciones de financiación me podrías ofrecer para esta oficina?  
 100% C/100

**Comentarios**  
 932 758 728  
 C/100, 100

**Detalles:**  
 Estado:  
 Oficina:  
 Oficina:

**ESTADO**

12.

**El tema**  
**Oficina en venta en Gran Vía del Mar-Zona Universitaria**  
 Calle: Zona Universitaria  
 1.500.000 €  
 La oficina dispone de escritura registrada  
 VOTAR | 100% C/100

**Comentarios del anunciante**  
 Dependencia: (Zona) | (Zona) | (Zona)  
 \*Estado: VENTA  
 Para: Empresa/Local/Modular/Comercial/Residencial  
 Oficina situada en Gran Vía del Mar y Calle 100, Zona Universitaria de oficinas.  
 Servicio de asesoramiento.  
 Plan de obra.  
 7 habitaciones.  
 PDI a:  
 Disponibilidad de plaza de aparcamiento, ubicada en el propio inmueble.  
 Superficie construida de la oficina: 200 m<sup>2</sup>.  
 Superficie útil: 100 m<sup>2</sup>. Planta: 4, planta única.  
 Oficina reformada.  
 Estación con abundante luz natural.  
 Planta completa. Ascensor con decoración multi-espacial.  
 Distribución: 7 habitaciones, 2 baños de servicio, 2 aseo (1 de ellos, para personal con movilidad reducida), zona de cocina, cuarto de servicio - sala de reuniones y oficina.  
 Referencia de referencia.  
 Copia de escritura.  
 Cálculo de impuestos: escritura y registro.  
 VOTAR | 100% C/100

**Características técnicas**

Superficie construida: 200 m <sup>2</sup>	Edificio
Superficie útil: 100 m <sup>2</sup>	Planta: 4ª planta
Planta completa	3 dormitorios
Planta de oficinas: 4 oficinas	2 baños completos
Planta de servicios: 2 baños	2 aseo
Planta de cocina: 1 cocina	1 sala de reuniones
Planta de oficina: 1 oficina	1 sala de reuniones
Planta de oficina: 1 oficina	1 sala de reuniones
Planta de oficina: 1 oficina	1 sala de reuniones

**Pregunta al anunciante**  
 ¿Qué condiciones de financiación me podrías ofrecer para esta oficina?  
 100% C/100

**Comentarios**  
 932 758 728  
 C/100, 100

**Detalles:**  
 Estado:  
 Oficina:  
 Oficina:

**ESTADO**



13.



**Pregunta al anunciante**

Habría que avisar a esta oficina y me gustaría hacer una visita. Un saludo

[Contactar](#)

Anuncio: 858 37916

[Reservar](#)

5 fotos

**Oficina en venta en paseo de Vilafranca, 17**

Centro, Sitges. Ver mapa

198.000 €

Calcular hipoteca Estado: Nueva

46 m<sup>2</sup> 4.304 €/m<sup>2</sup>

Este anuncio lleva más de 3 meses sin actualizarse

[Cambiar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Conveniente del anunciante**

Disponible en: Estado | Europa

\*Local oficina en CC Comercial Oasis, para diferentes actividades.

Propietario directo vende 2 locales juntos con salida a plaza central del CC comercial Oasis Locales 6 y 7, dos escaparates, baño y pequeña despacho, AA.

Construido en 1988.

Tiene 46 más cuadrados de superficie.

**ABSTENERSE AGENCIAS\***

14.

579 fotos

★★★★★ **¡Atención! Su valor real puede ser diferente para una misma zona de venta de...**

[Añadir en favoritos](#)

160.000 € [Ver cómo se ve](#)

**Oficina en venta en Centrevila Vilanova i la Geltrú**

Centrevila

131 m<sup>2</sup> 2 baños 1.221 €/m<sup>2</sup>

[Descartar](#) [Calcular hipoteca](#) [Compartir](#)

**Fincas Siglo XXI**  
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitas en cualquier momento al anunciante?

[Contactar con el anunciante](#)

**Oficina en venta en Vilanova i la Geltrú**

A la venta fabulosa oficina para reformar a dos plantas de 131 m<sup>2</sup> totalmente diáfana en Av. Financé Macia de Vilanova i la Geltrú, en plena zona comercial y peatonal a escasos metros del Mercado del Centro de Vilanova i la Geltrú y junto al Ayuntamiento.

tbl: 1.506/año.

La oficina está dotada de amplios ventanales con orientación SUR y NORTE por lo que la convierten en una oficina muy soleada y alegre, en la actualidad tiene 4 despachos, un amplio recibidor, suelo de gres, tiene dos aseos, un trastero, finca con ascensor, dos veredas porrellana. Edificio tranquilo y muy bien estructurado con todo tipo de transportes publico.

Si puede estar interesado en esta oficina o quiere conocer, ¿reuesta amplia cartera de productos, contactar con el Depto. de locales de Fincas Siglo XXI, somos una empresa líder en el sector con una larga trayectoria. Nuestros consultores encontrarán el inmueble que más se ajuste a sus necesidades.

**Anuncios similares:**

Oficina en Sant Pere...  
Raqueles Sant Pere D...  
59 m<sup>2</sup>  
120.000 €

Oficinas en Vilanova...  
Raül De Mar Vilanova...  
107 m<sup>2</sup>  
138.900 €

Oficina en Vilanova...  
Raül De Mar Vilanova...  
107 m<sup>2</sup>  
138.900 €



15.

15

**140.000 €** aprox.

**Oficina fantástica oficina en alquiler en Molí de Vent en Vilanova i la Geltrú**

25 m<sup>2</sup> 2 baños 1.416 Lm<sup>2</sup>

Reservar Ver más detalles

---

**Fantástica Oficina en Alquiler en Molí de Vent**

25 metros cuadrados, en Vilanova i la Geltrú, zona de Molí de Vent, oficina de 29 m<sup>2</sup> en planta, oficina, oficina en carpintería, aluminio, con aire acondicionado, 1 baño, 1416 m<sup>2</sup> de parcela, 1600 m<sup>2</sup> de parcela, etc.

SI DISPONEN DE ALGUNOS DE LOS SERVICIOS MENCIONADOS EN ESTE ANUNCIO, POR FAVOR, CONTACTAR CON EL AGENTE QUE SE INDICA EN ESTE ANUNCIO, PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN Y VERIFICAR EL ESTADO DE LA PROPIEDAD. SI NO TIENE UNA PROPIEDAD EN ALQUILER O ALQUILER NO DISPONE DE COMPAGNIA, PUEDE CONTACTAR CON EL AGENTE QUE SE INDICA EN ESTE ANUNCIO, PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN Y VERIFICAR EL ESTADO DE LA PROPIEDAD. SI NO TIENE UNA PROPIEDAD EN ALQUILER O ALQUILER NO DISPONE DE COMPAGNIA, PUEDE CONTACTAR CON EL AGENTE QUE SE INDICA EN ESTE ANUNCIO, PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN Y VERIFICAR EL ESTADO DE LA PROPIEDAD.

La oferta no incluye impuestos ni gastos de declaración ni gastos de registro. El precio incluye IVA en el momento de la firma del contrato. En caso de no haberse firmado el contrato, el precio incluye IVA en el momento de la firma del contrato.

**Analistas similares**

- 30 m<sup>2</sup> en Vilanova i la Geltrú, zona de Molí de Vent, oficina de 30 m<sup>2</sup> en planta, oficina, oficina en carpintería, aluminio, con aire acondicionado, 1 baño, 1416 m<sup>2</sup> de parcela, 1600 m<sup>2</sup> de parcela, etc.  
**120.000 €**
- 25 m<sup>2</sup> en Vilanova i la Geltrú, zona de Molí de Vent, oficina de 25 m<sup>2</sup> en planta, oficina, oficina en carpintería, aluminio, con aire acondicionado, 1 baño, 1416 m<sup>2</sup> de parcela, 1600 m<sup>2</sup> de parcela, etc.  
**120.000 €**
- 25 m<sup>2</sup> en Vilanova i la Geltrú, zona de Molí de Vent, oficina de 25 m<sup>2</sup> en planta, oficina, oficina en carpintería, aluminio, con aire acondicionado, 1 baño, 1416 m<sup>2</sup> de parcela, 1600 m<sup>2</sup> de parcela, etc.  
**120.000 €**
- 25 m<sup>2</sup> en Vilanova i la Geltrú, zona de Molí de Vent, oficina de 25 m<sup>2</sup> en planta, oficina, oficina en carpintería, aluminio, con aire acondicionado, 1 baño, 1416 m<sup>2</sup> de parcela, 1600 m<sup>2</sup> de parcela, etc.  
**120.000 €**

Mostres de mercat ús hotelers.

01.

# 501796246

★★★★★ **Hotel apartaments para hotel en Centre Sitges** # 501796246

5.665.000 € # 501796246

Hotel apartaments para hotel en Centre Sitges # 501796246

Vista 1 12 fotos 13424 m<sup>2</sup>

3 fotos 12 fotos 13424 m<sup>2</sup>

OPORTUNITAT DEL PÀRS HOTEL·

WELLNESS SPA

El projecte de 150.000 m<sup>2</sup> inclou un edifici de 100.000 m<sup>2</sup> amb 150 habitacions i un edifici de 50.000 m<sup>2</sup> amb 100 places de parking. El projecte està completat i està llest per a l'ús. El preu és de 5.665.000 €.

El projecte està completat i està llest per a l'ús. El preu és de 5.665.000 €.

El projecte està completat i està llest per a l'ús. El preu és de 5.665.000 €.

Distribució	Superfície útil	Trànsit
100 habitacions	100.000 m <sup>2</sup>	100.000 m <sup>2</sup>
100 places de parking	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>

El projecte està completat i està llest per a l'ús. El preu és de 5.665.000 €.

02.

# 501796246

★★★★★ **Hotel de lujo junto al mar en Centre Sitges** # 501796246

2.700.000 € # 501796246

Hotel de lujo junto al mar en Centre Sitges # 501796246

Vista 1 12 fotos 13424 m<sup>2</sup>

3 fotos 12 fotos 13424 m<sup>2</sup>

OPORTUNITAT DEL PÀRS HOTEL·

WELLNESS SPA

El projecte de 150.000 m<sup>2</sup> inclou un edifici de 100.000 m<sup>2</sup> amb 150 habitacions i un edifici de 50.000 m<sup>2</sup> amb 100 places de parking. El projecte està completat i està llest per a l'ús. El preu és de 2.700.000 €.

El projecte està completat i està llest per a l'ús. El preu és de 2.700.000 €.

El projecte està completat i està llest per a l'ús. El preu és de 2.700.000 €.

Distribució	Superfície útil	Trànsit
100 habitacions	100.000 m <sup>2</sup>	100.000 m <sup>2</sup>
100 places de parking	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>

El projecte està completat i està llest per a l'ús. El preu és de 2.700.000 €.

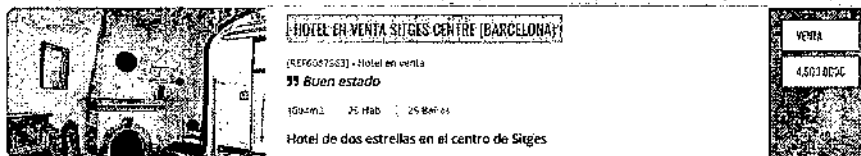




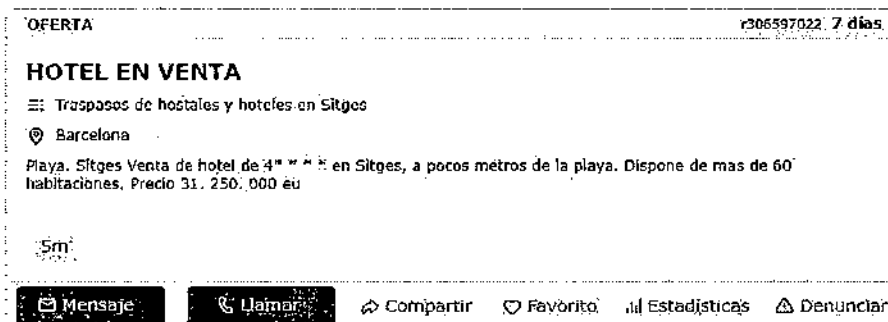
03.



04.



05.



06.

**14.700.000 €** Así como abajo

**Hotel en Centre Sitges**  
Centre - Sitges

5.300 m<sup>2</sup> 2.770 €/m<sup>2</sup>

Decorar Compartir Guardar

---

Aparece así en venta, en Sitges (Barcelona),

Arbolado de primera y en una zona delimitada.

Para más detalles y fotografías  
 o en contacto con el

Para más datos y fotografías  
 contacta con nosotros al 934 200

---

**Distribución** Superficie 5300 m<sup>2</sup>

---

**Características generales** Obra nueva

**Certificado energético:**  
 Eficiencia energética **A**  
 Consumo energético **100 kWh/m<sup>2</sup> año**  
 Valor medio de emisiones de CO<sub>2</sub> **10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año**

---

**Publicitat:**  
 Adquisición de un inmueble en Sitges (Barcelona) en un terreno de 5300 m<sup>2</sup> con una parcela de 2770 m<sup>2</sup>.  
 El inmueble se encuentra en una zona delimitada y cuenta con un arbolado de primera.

934 200 934 200

934 200 934 200

934 200 934 200

934 200 934 200

07.

Barcelona - Sitges - Costa del Regencós - Torredembarra - Sitges

**1.500.000 €**  
**Casa / Villa en venta**

100 m<sup>2</sup> 12.000 m<sup>2</sup> 600 m<sup>2</sup> 1.000 m<sup>2</sup>  
Superficie Parcela Terreno Construcción

Financiar Compartir Guardar

Ver perfil del agente inmobiliario

Ver perfil del agente inmobiliario

Buscar de nuevo



08.



Una Limpieza, Salud, Respetando, Cuidando, Sereno

Hotel en Sitges de 25 habitaciones

www.viviendasegura.com



**Me gusta mucho**  
 Este hotel de 4 estrellas en Sitges ofrece un servicio de primera calidad. El hotel cuenta con 25 habitaciones, una piscina exterior, un restaurante y un bar. El hotel está situado en una zona residencial y tranquila, a solo unos minutos de la playa y del centro de la ciudad.

El hotel cuenta con un servicio de recepción 24 horas, un servicio de limpieza y un servicio de mantenimiento. El hotel también ofrece un servicio de transporte para y desde el aeropuerto de Barcelona.

El hotel cuenta con un servicio de recepción 24 horas, un servicio de limpieza y un servicio de mantenimiento. El hotel también ofrece un servicio de transporte para y desde el aeropuerto de Barcelona.

El hotel cuenta con un servicio de recepción 24 horas, un servicio de limpieza y un servicio de mantenimiento. El hotel también ofrece un servicio de transporte para y desde el aeropuerto de Barcelona.

El hotel cuenta con un servicio de recepción 24 horas, un servicio de limpieza y un servicio de mantenimiento. El hotel también ofrece un servicio de transporte para y desde el aeropuerto de Barcelona.

**Hotel GARAL**

Hotel de 4 estrellas en Sitges, Cataluña



.../...

09.

ilanRealty  
luxury real estate

Inversiones

BCN30447



**Inversión con alta rentabilidad: hotel 4\* estrellas en prime línea de mar en Sitges, Barcelona**

🏠 1250m<sup>2</sup>

📏 76241m<sup>2</sup>

🛏️ 209

🚗 0

Espectacular hotel 4\* situada en una apacible zona de la archiconocida ciudad de Sitges.

Entre otros: amplios detalles, terraza por su lado de playa privada, habitaciones con baño, piscina de tinte o su proximidad a campo de golf o la maravillosa ciudad de Barcelona a sólo 40 minutos con coche o tren.

Precio venta: 33.000.000 €

Distancias

📍 150m  
🚗 10km

📍 2km  
🚗 20m

📍 2km



10

OFERTA r251444595 7 días

### HOTEL EN VENTA

☰ Traspasos de hostales y hoteles en Sitges

📍 Barcelona

Hotel en venta de 4\* \*\* \* dispone de restaurante, piscina, salones. A un paso de la playa. Oportunidad por precio: 19.900.000 €

**19€**

1m


---

✉ Mensaje ☎ Llamar 🔗 Compartir 📌 Favorito 📊 Estadísticas ⚠ Denunciar



Mostres de mercat ús eqüestre.

01.



**Propuesta de adquisición**

Hecho por Colombia de Internet y de Internet de Internet

---

**Referencia:**

**U. 972 824 679**

**Ref: Luso**

---

**Propietario:**

**Teresa Montero**

**PROCESA S.L.**

**SAN PEDRO DE SIERRA**

**MONIWAR**

**Nuevo en venta en Mas d'En Serra-Els Cords**

San Pedro de Serra 911m<sup>2</sup>

600.000 €

A. CARRETERA / L. CANTON DE SIERRA

479 m<sup>2</sup> / 479 m<sup>2</sup>

Detalles  Comprar  Compartir

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Castellón / España / España

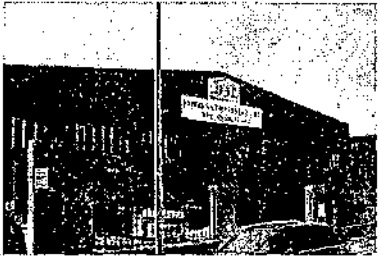
Se vende una casa de 479 m<sup>2</sup> en un terreno de 479 m<sup>2</sup> en un terreno de 479 m<sup>2</sup>. Tiene una planta de 7 metros de altura bastante alta con una de canchales. La planta baja está destinada a utilizar en los establos de distribución de leche. 7 unidades y dos líneas de leche para la venta de leche. Más de 30 m<sup>2</sup> de terreno con un arroyo y un pozo de agua, con un sistema de riego automático, en el lado de la casa y un terreno de 479 m<sup>2</sup>. La casa es para cualquier negocio.

**Tipos de servicios de la zona:**

Características técnicas	Equipo
Edificio	Alto
Terreno	Equipo
Equipamiento	Dispositivos

02.





**Pregúntale al anunciante**

¡HAGÁME SABER ESTO REMUEVE Y ME PUEDE HABER COMO VISITA EN SU OFICINA!

**Comentarios**

1.965.005 €  
 Ref: 27-0016-0001

Profesional:  
 SOLVIA INMOBILIARIA  
 SÓLO EN OCCASIONES  
 ALICIA P. J. ALICIA P.

**Solvía**

**Local o nave en venta en calle els Boters, 13**  
 Mas de la Sopa de Carà, Sant Pere de Ribes. 9. Ver mapa

270.000 €  
 A Caràbia hipoteca / Financiació hipotecaria

406 m<sup>2</sup> | 665 €/m<sup>2</sup>

**W. Guanyas Espigado** [Especificar](#) [Compartir](#)

**Comentario del anunciante**  
 Responder en Español / English

Encuentra Naves en venta o alquilar en Vilanova y Geltrú con Solvia. Te ofrecemos la mejor selección de activos inmobiliarios para que pongas en marcha todos tus proyectos.

Nave industrial con una superficie de 406 m<sup>2</sup> situada en un polígono industrial compuesto por edificios de nuevas edificaciones y acabadas, rodeado junto a la carretera que une Vilanova y Geltrú con Sitges, cercano al acceso a la autopista C-32. Dispone de un pórtico delantero de 30 m<sup>2</sup> y cuenta con tubería de chapa metálica y tablero de bóveda white. En Solvia poseemos y te ofrecemos de mano rápida y sencilla todo tipo de Naves en Vilanova y Geltrú para tu negocio.

**Características básicas**  
 406 m<sup>2</sup> construidos  
 Certificado energético no incluido

03.

**200.000 €** Financiación hipotecaria

**Nave Industrial Zona Vilanova y Geltrú en Sant Pere de Ribes**  
 102 m<sup>2</sup> 1000 €

**D.L.** **EXCELTA, agente inmobiliario**  
**EXCELTA INMOBILIARIA**  
**EXCELTA INMOBILIARIA**  
**EXCELTA INMOBILIARIA**

**Plaza Industrial Zona Vilanova y Geltrú**  
 Se trata de un terreno industrial en venta, con un terreno de 102 m<sup>2</sup> situado en la zona industrial de Sant Pere de Ribes. El terreno está rodeado por parcelas de 1000 m<sup>2</sup> y 2000 m<sup>2</sup>. El terreno está rodeado por parcelas de 1000 m<sup>2</sup> y 2000 m<sup>2</sup>. El terreno está rodeado por parcelas de 1000 m<sup>2</sup> y 2000 m<sup>2</sup>.

**Características básicas**  
 102 m<sup>2</sup> construidos  
 Certificado energético no incluido

**EXCELTA INMOBILIARIA**  
 EXCELTA INMOBILIARIA



04.

Alquiler y venta de un local para este anuncio solo en móvil

160.000 €

**Oficina en venta en Centrevila Vilanova i la Geltrú**

Centrevila

131 m<sup>2</sup> 2 baños 1.221 €/m<sup>2</sup>

**Fincas Siglo XXI**  
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pídele al agente inmobiliario.

**¡Contacta con el anunciante!**

**Oficina en venta en Vilanova i la Geltrú**

A la venta fabulosa oficina para reformar a doscientos de 131 m<sup>2</sup> totalmente diáfana en Av. Francesc Macià de Vilanova i la Geltrú, en plena zona comercial y peatonal a escasos metros del Mercado del Centro de Vilanova i la Geltrú y junto al Ayuntamiento.

La oficina está dotada de amplias ventanas con orientación SUR y NORTE por lo que lo convierten en una oficina muy soleada y alegre, en la actualidad tiene 4 despachos, un amplio recibidor, suelo de gres, tiene dos aseos, un trastero, línea con ascensor, dos vecinos por celloso. Edificio tranquilo y muy bien comunicado con todo tipo de transportes público.

Si quiere estar interesado en esta oficina o quiere conocer nuestra amplia cartera de propiedades, contacte con el Dpto. de locales de Fincas Siglo XXI, somos una empresa líder en el sector con una larga trayectoria. Nuestros consultores encontrarán el inmueble que más se ajuste a sus necesidades.

**Anuncios similares**

Oficina en Sant Pe...  
Requesens Sant Pere D...  
89 m<sup>2</sup>  
120.000 €

Oficina en Vilanova...  
Barri de Mar Vilanova...  
107 m<sup>2</sup>  
138.900 €

Oficina en Vilanova...  
Barri de Mar Vilanova...  
107 m<sup>2</sup>  
138.900 €

05.

Alquiler y venta de un local para este anuncio solo en móvil

320.000 €

**Nave industrial en margenera 0 en Urbanitzacions Sent Pere de Ribes**

Urbanitzacions Sent Pere de Ribes

427 m<sup>2</sup> 683 €/m<sup>2</sup>

**aliseda**  
Aliseda  
Inmobiliaria

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pídele al agente inmobiliario.

**¡Contacta con el anunciante!**

Industria de gran tamaño en la zona de margenera 0 en Sent Pere de Ribes, en el municipio de Sant Pere de Ribes, Barcelona. Esta nave dispone de una gran superficie para la actividad y salida de mercancías y una gran altura para su uso. Está en venta con un precio muy atractivo en el mercado actual. Cuenta con un gran espacio para almacenar mercancías y para el transporte, y una gran trastero a las cubetas. La zona es tranquila y muy bien comunicada por las líneas de autobús por sus cercanías con el resto de zonas de la zona de Ribes. La nave también dispone de una conexión a fibra óptica y con agua y electricidad. Está en un terreno de 427 m<sup>2</sup> con un precio de 683 €/m<sup>2</sup>. El terreno tiene una parcela de 100 m<sup>2</sup> con un precio de 100.000 €. El terreno tiene una parcela de 100 m<sup>2</sup> con un precio de 100.000 €.

**Anuncios similares**

Nave Industrial en...  
Urbanitzacions Sent P...  
427 m<sup>2</sup>  
320.000 €

Nave Industrial en...  
Urbanitzacions Sent P...  
427 m<sup>2</sup>  
320.000 €

Nave Industrial en...  
Urbanitzacions Sent P...  
427 m<sup>2</sup>  
320.000 €

Nave Industrial en...  
Urbanitzacions Sent P...  
427 m<sup>2</sup>  
320.000 €

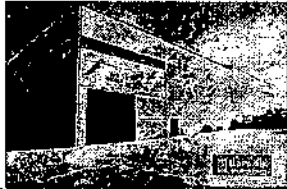
**Distribución**

Mapa de la zona de venta y sus alrededores

Mapa de la zona de venta y sus alrededores



06.



**Pregunta al arquitecte**

¿Qué me puedes decir de este edificio y su historia?

**Consultar**

933 933 037  
 06/06/2015

Provincia: BARCELONA  
 Dirección: C/ Sant Joan de l'Espluga de Noya, 10

**Nuevo del templo de Sant Joan de Noya**  
 en Girona - C/ Sant Joan de l'Espluga de Noya, 10  
 06/06/2015  
 A Carlos Barrio y Esteban López  
 10/06/2015 11:23:47

**Comunidad del arquitecto**

**Resumen de datos | Datos | Comentarios**

Este edificio es el templo de Sant Joan de Noya, un templo que se construyó en el año 1100. Fue el primer templo de la orden de San Agustín en Cataluña. El templo es de estilo románico y tiene una planta de cruz latina. El templo es un ejemplo de la arquitectura románica catalana. El templo es un ejemplo de la arquitectura románica catalana. El templo es un ejemplo de la arquitectura románica catalana.

Características básicas	Edificio
Uso actual	Templo
Tipo	Templo
Superficie construida	1000 m <sup>2</sup>
Distribución interior	Planta de cruz latina
Material principal	Piedra
Estado actual	En uso
Coordenadas UTM	30Q UTM
Coordenadas geográficas	41.71 N 1.83 E

07.



**Pregunta al arquitecto**

¿Qué me puedes decir de este edificio y su historia?

**Consultar**

933 933 037  
 06/06/2015

Provincia: BARCELONA  
 Dirección: C/ Sant Joan de l'Espluga de Noya, 10

**Nuevo del templo de Sant Joan de Noya**  
 en Girona - C/ Sant Joan de l'Espluga de Noya, 10  
 06/06/2015  
 A Carlos Barrio y Esteban López  
 10/06/2015 11:23:47

**Comunidad del arquitecto**

**Resumen de datos | Datos | Comentarios**

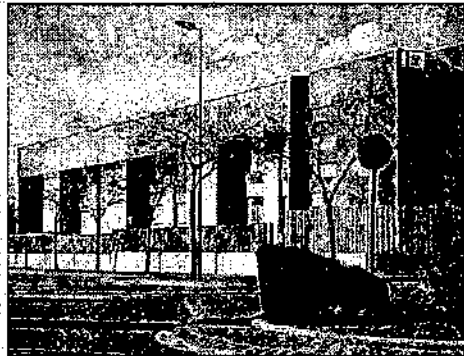
Este edificio es el templo de Sant Joan de Noya, un templo que se construyó en el año 1100. Fue el primer templo de la orden de San Agustín en Cataluña. El templo es de estilo románico y tiene una planta de cruz latina. El templo es un ejemplo de la arquitectura románica catalana. El templo es un ejemplo de la arquitectura románica catalana. El templo es un ejemplo de la arquitectura románica catalana.

Características básicas	Edificio
Uso actual	Templo
Tipo	Templo
Superficie construida	1000 m <sup>2</sup>
Distribución interior	Planta de cruz latina
Material principal	Piedra
Estado actual	En uso
Coordenadas UTM	30Q UTM
Coordenadas geográficas	41.71 N 1.83 E





08.



#### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

#### Contactar

T: 932 931 076

M: 6081742

Servicio Home De Bienes

Barcelona

Ver perfil

3 fotos

#### Nave en venta en camino Rai, 6

Raid, Vilanova i la Geltrú. Ver mapa

149.000 €

Alquiler hipotecado ✓ Incluir bróker

203 m<sup>2</sup> | 734 €/m<sup>2</sup>

Guardar favorito

Descartar

Compartir

#### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Inglés

"Nave industrial adosada distribuida en planta baja más altillo, y que dispone de carpintería exterior de aluminio. Ubicada en el Polígono Masís d'En Frederic, muy bien comunicada con el eje urbano de Vilanova. Infórmate."

#### Características básicas

203 m<sup>2</sup> construidos, 189 m<sup>2</sup> útiles

Segunda mano/buen estado

Construido en 2000

Certificado energético: no insuflado

---

**Document 2. Recull de les dades de les ponències cadastrals**



SITGES						
Z. Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Indust.	Turístico	Garaj/Tras
PR16	1.426	713	856	713	1.426	171
PR20	1.136	568	682	568	1.136	136
PR24	904	452	543	452	904	108
R10	2.219	1.110	1.382	1.110	2.219	266
R13	1.700	850	1.020	850	1.700	204
R14	1.602	531	1.020	850	1.700	204
R15	1.512	756	908	756	1.512	192
R15C	1.512	1.512	908	756	1.512	192
R16	1.426	713	856	713	1.426	171
R17	1.346	673	808	673	1.346	161
R18	1.270	635	762	635	1.270	152
R22	1.016	508	610	508	1.016	122
R24	904	452	543	452	904	108
R25	851	426	511	426	851	102
R26	800	400	480	400	800	96
R48	116	58	70	58	116	14
V. Mig	1.234	647	744	620	1.240	150

VILANOVA I LA GELTRÚ						
Z. Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Indust.	Turístico	Garaj/Tras
R17	1135	568	1135	568	1135	170
R20	951	476	951	476	951	143
R23	799	400	799	400	799	120
R24	754	603	754	377	754	113
R24A	754	377	754	377	754	113
R26	665	333	665	333	665	100
R27	623	312	623	312	623	99
R28	585	293	585	293	585	88
R29	552	276	552	276	552	83
R30	521	261	521	261	521	78
R31	490	245	490	245	490	74
R32	459	230	459	230	459	69
R33	429	215	429	215	429	64
R47	107	107	107	107	107	40
V. Mig	630	335	630	319	630	96

CASTELDEFELS						
Z. Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Indust.	Turístico	Garaj/Tras
PR24	998	699	699	699	998	120
PR25	998	657	657	657	998	120
R16	1568	1098	1098	880	1568	130
R17	1488	1042	1042	880	1488	130
R18	1408	986	986	880	1408	130
R18B	1408	1042	1042	880	1408	130
R19	1328	930	930	880	1328	130
R20	1258	881	881	880	1258	130
R21	1188	832	832	832	1188	130
R22	1118	783	783	783	1118	130
R23	1058	741	741	741	1058	130
R24	998	699	699	699	998	130
R24B	998	783	783	783	998	130
R25	938	657	657	657	938	130
R26	878	615	615	615	878	130
R27	828	580	580	580	828	130
R28	778	545	545	545	778	130
R29	728	510	510	510	728	130
R31	633	443	443	443	633	130
R32	588	412	412	412	588	130
R33	540	378	378	378	540	130
R35	480	322	322	322	480	130
R36	420	294	294	294	420	130
R37	385	270	270	270	385	130
R38	355	249	249	249	355	130
R39	330	231	231	231	330	130
R40	306	214	214	214	306	130
R41	280	196	196	196	280	130
R42	255	179	179	179	255	130
R43	230	161	161	161	230	130
R45	190	133	133	133	190	110
V. Mig	802	567	567	544	802	129

Coeficients						
Zona de Sitges triada per autòdrom: Valor mig entre R22 i PR20:						
	Vivienda	Comercial	Oficinas	Indust.	Turístico	Garaj/Tras
Zona Autòdrom	1076	538	646	538	1076	129
Vilanova	630	335	630	319	630	96
Castelldefels	802	567	567	544	802	129
Coef. Vilan.	1,71	1,60	1,02	1,69	1,71	1,34
Coef. Castell.	1,34	0,95	1,14	0,99	1,34	1,00

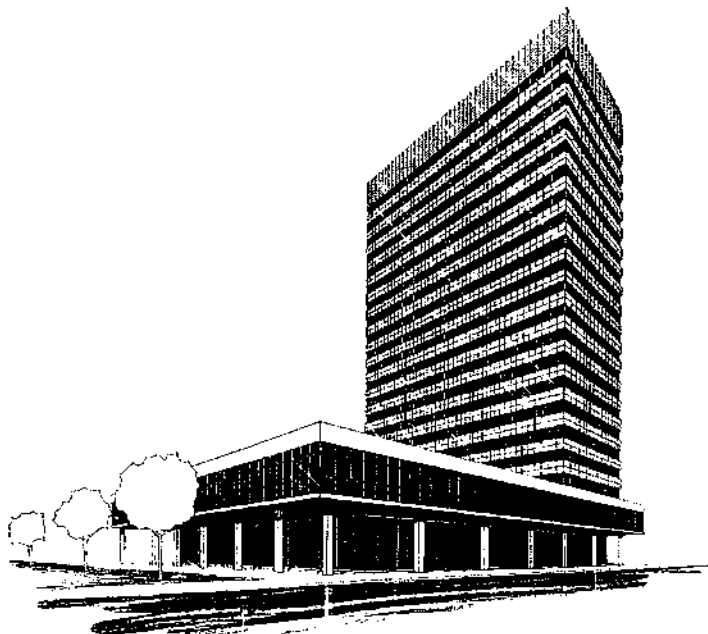


---

Document 3. Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2021



## EDIFICIO PUBLICO DE CATEGORIA



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	30,19	Fontanería	55,16
Cimentación	67,27	Material sanitario y grifería	10,04
Estructura	456,03	Electricidad	102,16
Saneamiento (horizontal y vertical)	34,40	Aire acondicionado	133,53
Albañilería gruesa	249,74	Instalaciones especiales	57,03
» azoteas e impermeab.	57,90	Fumistería y muebles de cocina	5,19
» acabados de fachada	76,49	Ascensores	63,18
» solados	153,20	Vidriería	91,41
» acabados interiores	44,34	Pintura	32,18
» ayudas a industriales	73,50	<b>Total</b>	<b>2.199,03</b>
Yesería y cielorrasos	82,32	Seguridad y salud, 2 %	43,98
Cerrajería	40,63	Honorarios técnicos y permisos de obra, 8,5 %	186,92
Carpintería exterior	193,41	<b>Total €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.429,93</b>
» interior	58,55		
Persianas interiores	31,18		

### DESCRIPCION

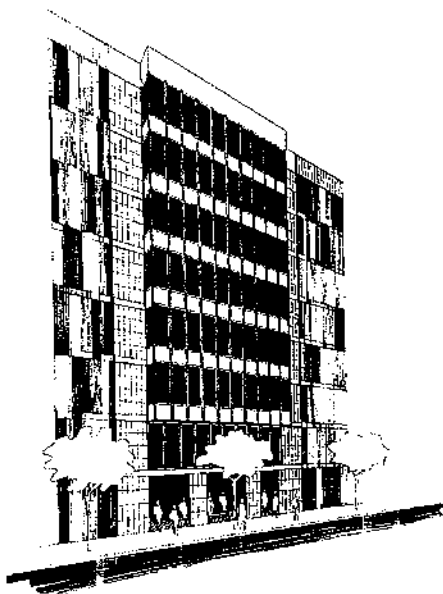
**Movimiento de tierras:** La necesaria para tres sótanos y cimentación. – **Cimentación:** Hormigón armado y muros pantalla. – **Estructura:** Metálica y forjado semiviga. – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo gero de 15 cm de espesor y tabicones de 10 cm. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Azotea plana transitable. – **Albañilería acabados de fachada:** Granito nacional en el 20 % de la fachada. – **Albañilería solados:** Granito en escalera y vestíbulo, gres en servicios, y mármol nacional o terrazo de calidad en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Azulejo importación o mármol nacional en servicios y granito en vestíbulo. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes maestreadas, cielorrasos de fibra mineral y perfil visto. – **Cerrajería:** Hierro pintado. – **Carpintería exterior:** Muro cortina en aluminio anodizado. – **Carpintería interior:** En madera noble barnizada. – **Persianas interiores:** Louverdrape en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de cobre e instalación de gas. – **Material sanitario y grifería:** Importación de calidad. – **Electricidad:** Cuadros parciales por planta, grado de electrificación elevada (8 circuitos). – **Aire acondicionado:** Aire frío y caliente tipo convencional. – **Instalaciones especiales:** Red telefónica interior, antena colectiva TV-FM, infraestructura de telecomunicaciones, góndola limpiacristales y pararrayos. (No se incluye la instalación de protección contra incendios por ser muy específica en cada edificio.) – **Fumistería y muebles de cocina:** Office por planta con placa cocción, microondas, campana extractora y 2 ml de muebles de cocina. – **Ascensores:** 8 con dos velocidades a 2,5 m/seg., puertas automáticas y memoria. – **Vidriería:** Doble acristalamiento parasol bronce. – **Pintura:** Al plástico o acrílica vinílica interiores.

Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótanos, destinados a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 30 % y el 40 % del valor construido sobre rasante.

204



## EDIFICIO ADMINISTRATIVO CORRIENTE



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	6,46	Fontanería .....	29,75
Cimentación .....	8,55	Material sanitario y grifería .....	5,33
Estructura .....	198,09	Electricidad .....	60,87
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	19,36	Calefacción .....	64,45
Albañilería gruesa .....	164,52	Instalaciones especiales .....	16,99
» azoteas e impermeab. ..	31,60	Fumistería y muebles de cocina ...	4,75
» acabados de fachada ...	51,00	Ascensores .....	10,70
» solados .....	73,02	Vidriería .....	12,98
» acabados interiores .....	34,12	Pintura y estucos .....	33,65
» ayudas a industriales .....	33,44	<b>Total .....</b>	<b>1.087,05</b>
Yesería y cielorrasos .....	60,69	Seguridad y salud, 2 % .....	21,74
Cerrajería .....	26,50	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior .....	67,93	obra, 9,5 % .....	103,27
» interior .....	63,79	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.212,06</b>
Persianas .....	8,51		

### DESCRIPCION

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación. - **Cimentación:** Hormigón armado. - **Estructura:** Pilares de hormigón y forjado reticular (lucos 7 x 7). - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Paredes de cerramiento de 15 cm de espesor en fachada posterior, cámara con aislamiento térmico. Divisiones interiores: ladrillo hueco 1/4 y tabicón de tochana en aseos. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Azotea invertida no transitable. - **Albañilería acabados de fachada:** Mármol o piedra artificial en fachada principal y estucado en frío en fachada posterior. - **Albañilería solados:** Mármol en vestíbulo y escalera, gres en servicios y terrazo en el resto. - **Albañilería acabados interiores:** Cerámica, colores lisos a toda altura y mármol nacional en vestíbulo general. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y cielorrasos en zona oficinas de fibra mineral y perfil visto. - **Cerrajería:** Hierro pintado. - **Carpintería exterior:** Muro cortina en aluminio anodizado en fachada principal y carpintería de aluminio lacado en blanco en fachada posterior. - **Carpintería interior:** En madera noble barnizada. - **Persianas:** De aluminio prelacado con tornos. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de cobre en grupos servicios concentrados en planta. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad. - **Electricidad:** Cuadros parciales por planta, electrificación elevada (8 circuitos). - **Calefacción:** Central, bitubular y radiadores de fundición. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocina, microondas, campana extractora y 2 ml de muebles de cocina. - **Ascensores:** Dos, con dos velocidades y puertas automáticas. - **Vidriería:** Doble acristalamiento incoloro. - **Pintura y estucos:** Al plástico en paredes y estucos acrílicos o vinílicos en escaleras.

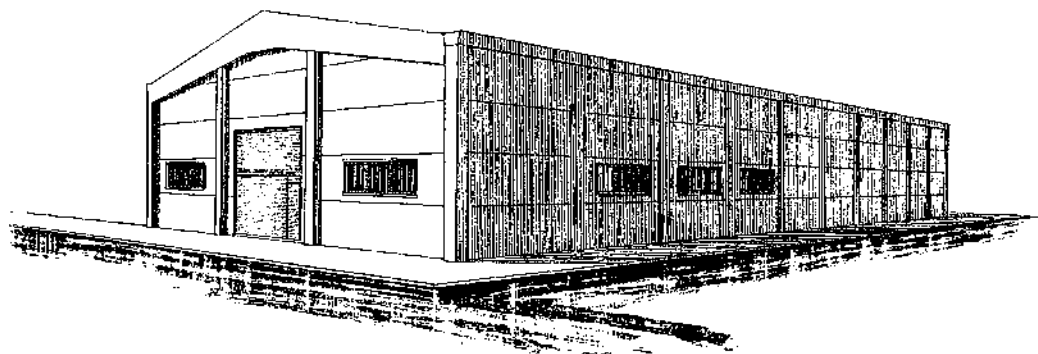
Caso de incluir aparatos de iluminación instalados, se deberá incrementar en 27,87 €/m<sup>2</sup>.

Caso de incluir aire acondicionado (frío y calor), se deberá incrementar en 107,97 €/m<sup>2</sup>, eliminando la partida de calefacción.

Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45 % y el 55 % del valor construido sobre rasante.



## NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	5,25	Fontanería .....	4,26
Cimentación .....	31,79	Material sanitario y grifería .....	3,22
Estructura, pórticos y correas .....	97,08	Electricidad .....	23,72
Saneamiento .....	27,47	Vidriería .....	1,36
Albañilería gruesa .....	78,54	Pintura .....	2,65
» cubierta .....	53,64	<b>Total .....</b>	<b>442,24</b>
» solados .....	60,12	Seguridad y salud, 2 % .....	8,85
» acabados interiores .....	4,36	Honorarios técnicos y permisos de	
» ayudas a industriales ...	5,40	obra, 11,5 % .....	50,86
Yesería y cielorrasos .....	26,72	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>501,95</b>
Cerrajería .....	4,79		
Carpintería exterior .....	9,75		
» interior .....	2,12		

### DESCRIPCION

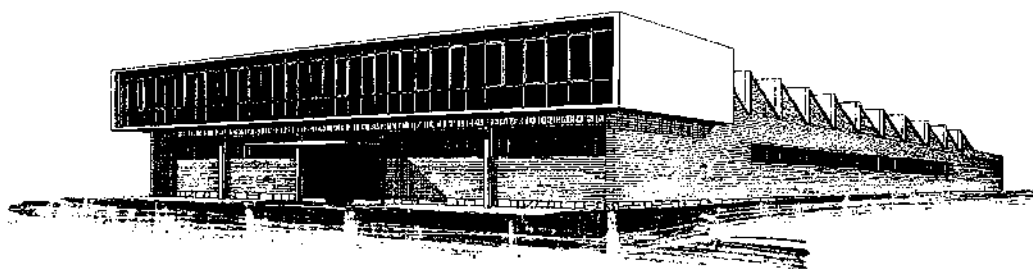
**Movimiento de tierras:** La necesaria para la cimentación y red de albañiles. – **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. – **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal a ambos lados de la nave y viguetas de hormigón armado autorresistentes. – **Saneamiento:** Rod separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón de 12 cm, sin acabados posteriores por ambas caras. Divisiones interiores: fábrica de ladrillo hueco de 10 cm. – **Albañilería cubierta:** Placa metálica grecada con aislamiento térmico incorporado, lucernarios (12 % superficie de la cubierta) de P.V.C. translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. – **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre encachado de grava y acabado con grano de cuarzo de 3 mm de grueso, terrazo zona oficinas y gres en aseos. – **Albañilería acabados interiores:** Revoco y posterior alicatado en aseos, rodapié de mármol prefabricado en zona oficinas. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y aislante térmico en cielorraso de la nave. – **Cerrajería:** Rejas perfiles laminado en frío en ventanas. – **Carpintería exterior:** De hierro en ventanas y puertas basculantes metálicas en acceso nave. – **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. – **Fontanería:** Acometida en hierro y derivaciones en cobre, sólo agua fría. – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, grifería calidad normal. – **Electricidad:** La necesaria para iluminación, no se ha contado la propia de la industria. – **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). – **Pintura:** Al plástico en interior oficinas y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 6 % de la superficie de la nave.

Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 4,27 €/m<sup>2</sup>.

En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,16 €/m<sup>2</sup>.

**CONSTRUCCION MIXTA COMPUESTA POR 2 PLANTAS DE OFICINAS  
Y TALLER EN PLANTA BAJA CUBIERTO A DIENTE DE SIERRA**



**Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales**

<b>Precio aplicar zona Oficinas</b>		<b>Precio aplicar zona diente de sierra</b>	
Movimiento de tierras .....	9,94	Movimiento de tierras .....	7,23
Albañilería .....	825,40	Albañilería .....	457,86
» ayudas a industriales ...	27,30	Carpintería de taller .....	14,77
Carpintería de armar .....	3,46	Herrería .....	60,85
» de taller .....	31,19	Cerrajería .....	15,11
» metálica de hierro .....	23,75	Piedra artificial .....	1,30
Herrería .....	4,75	Material sanitario .....	1,08
Elementos de hormigón armado ...	2,02	Vidriería .....	6,72
Cerrajería .....	10,97	Cierres metálicos .....	2,10
Cantería .....	10,37	Electricidad .....	13,74
Piedra artificial .....	1,13	Lampistería .....	6,73
Material sanitario .....	1,55	Yesería .....	15,20
Vidriería .....	5,01	Estucos .....	3,46
Electricidad .....	20,98	Pintura .....	6,93
Instalaciones especiales .....	14,31	<b>Total .....</b>	<b>613,08</b>
Lampistería .....	9,46	Seguridad y salud, 2 % .....	12,26
Fumistería .....	3,12	Honorarios técnicos y permisos de	
Refrigeración y ventilación .....	83,23	obra, 7,5 % .....	45,98
Yesería .....	31,33	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>671,32</b>
Estucos .....	1,38		
Pintura .....	8,99		
<b>Total .....</b>	<b>1.129,64</b>		
Seguridad y salud, 2 % .....	22,59		
Honorarios técnicos y permisos de			
obra, 10 % .....	112,96		
<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.265,19</b>		

**DESCRIPCION**

**Estructura:** Pies derechos, armaduras, viguetas y jácenas de perfiles laminados u hormigón armado y placa metálica grecada con aislamiento térmico en la cubierta. - **Exteriores:** Piedra artificial y fábrica de ladrillo aparente con bastidores de hormigón vibrado. - **Carpintería de taller:** Sustituida en exteriores por bastidores de hormigón vibrado y en interiores puertas prefabricadas lisas. - **Pavimentos:** De hormigón con chapa de cemento o losetas de cemento comprimido (panots) y gres esmaltado de 40x40 en la zona de oficinas. - **Lampistería o fontanería:** Red de agua fría y caliente en duchas. - **Instalación eléctrica:** Circuitos necesarios para puntos de luz y enchufes. - **Instalaciones especiales:** Red telefónica interior. - **Pintura:** Al temple liso. - **Vidriería:** Baldosilla estriada armada para cubierta y vidrio impreso blanco en aseos.





Document 4. Reproducció parcial del Boletín Estadístico 06/2021 publicat pel Banc d'Espanya

## III. OTRAS DISPOSICIONES

## BANCO DE ESPAÑA

- 9272** *Resolución de 2 de junio de 2021, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Mayo de 2021

Tipo de referencia <sup>1</sup>	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,350

Madrid, 2 de junio de 2021.—El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

<sup>1</sup> La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.



EDIFICIS SUBJACENTS	9
EDIFICIS INCOMPLETOS	9
ALTRES EDIFICIS CONSTRUÏTS	9
PLANTACIONS	
OCUPACIONS ACTIVITATS	
ELEMENTS CATALOGATS	
EDIFICIS EN RENOVACIÓ	

— FOMES APORTADES  
— PARELLELS RESULTANTS

LIMIT TERRES MUNICIPALS

PROJECCIÓ INCLINACIÓ P  
12.2 AUTÒNOM DE BARCELONA

SANT PERE DE RIBES

Annex III.a

plànol d'INDICACIÓ, PUNTS, REPERES I

estadidat el 08/12/2007

data 08/12/2007

data 08/12/2007

plànol d'INDICACIÓ, PUNTS, REPERES I

plànol d'INDICACIÓ, PUNTS, REPERES I

Infermes	
ID Finca	Núm Descripció
	Sastre existent Ús actual:

COMPATIBLES	
Edificacions	
A	1 Edifici garxes 1 Sense Us
A	5 Torre Nord Sense Us
A	6 Torre de Guaita, Orlana Gran Pix Sense Us
A	7 Palau dels Flores (899) Orlana Gran Pix Sense Us
A	9 Edifici hivernal Sense Us
A	10 Casa Calons 175,00 m <sup>2</sup> Runa
A	11 Canlira Sense Us
A	12 Boves 1 93,00 m <sup>2</sup> Magatzem
A	13 Boves 2 96,00 m <sup>2</sup> Magatzem
A	14 Edifici Champion, fabrica Champions 550,00 m <sup>2</sup> Magatzem
A	15 Ciot d'en Sida's (197c) 795,00 m <sup>2</sup> 2 Habitacles
A	17 Granja 538,00 m <sup>2</sup> Runa
A	18 Granja 382,00 m <sup>2</sup> Runa
A	19 Granja 394,00 m <sup>2</sup> Runa
A	20 Granja 528,00 m <sup>2</sup> Runa
A	21 Granja 666,00 m <sup>2</sup> Runa
A	22 Granja 487,00 m <sup>2</sup> Runa
A	23 Granja 685,00 m <sup>2</sup> Runa
A	24 Nou 24 2160,00 m <sup>2</sup> Runa
A	25 Nou descobert 1953,00 m <sup>2</sup> Runa
A	26 Granja 388,00 m <sup>2</sup> Runa
A	27 Granja 543,00 m <sup>2</sup> Runa
A	28 Pla 36,542,85 m <sup>2</sup> Sense Us/Runa
A	38 Cobert 18,12 m <sup>2</sup> Sense Us
A	39 Cobert 28,57 m <sup>2</sup> Sense Us
E	40 Cobert 28,57 m <sup>2</sup> Sense Us
Altres elements construïts	
A	39 Pou (regim d'exploració tècnica de 1.152 l 28,57 m <sup>2</sup> Runa
A	43 Besses-kurs 156,00 m <sup>2</sup>
Altres Usdefruit temporal	
A	15 Ciot d'en Sida's (197c) 795,00 m <sup>2</sup> 2 Habitacles
A	12,48 381 improductiu 25.97,87 m <sup>2</sup>

COMPATIBLES AMB CANVI DE PROPIETAT	
Edificacions	
A	2 Edifici garxes 2 1.479,00 m <sup>2</sup> Magatzem
A	3 Edificació menor 1 93,00 m <sup>2</sup> Sense Us
A	4 Edifici de Hivernal Sense Us
A	8 Et 23,00 m <sup>2</sup> Magatzem, Adm
A	9 Et 28,00 m <sup>2</sup> Serveis tècnics
E	40 Pou (regim d'exploració tècnica de 664 m <sup>3</sup> /dia) 28,57 m <sup>2</sup>

Infermes	
ID Finca	Núm Descripció
	Sastre existent Ús actual:

INCOMPATIBLES	
Edificacions	
A	16 Granja 292,00 m <sup>2</sup> Runa
A	28 Granja 580,00 m <sup>2</sup> Runa
A	29 Granja 926,00 m <sup>2</sup> Runa
A	30 Granja 494,00 m <sup>2</sup> Runa
A	31 Granja 321,00 m <sup>2</sup> Runa
A	32 Granja 471,00 m <sup>2</sup> Runa
A	33 Granja 428,00 m <sup>2</sup> Runa
A	34 Granja 588,00 m <sup>2</sup> Runa
A	35 Granja 574,00 m <sup>2</sup> Runa
A	36 Granja 573,00 m <sup>2</sup> Runa

Inclucions i cultius en curs	
E	41 Perdua cultius en curs 20.555,90 m <sup>2</sup> Corneu actiu
D	42 Perdua cultius en curs 28.412,00 m <sup>2</sup> Corneu actiu
Zonipais activitats	
A	4 Habitacle
A	7 Habitacle
A	5 Habitacle
A	Activitat: Termar 1923
C	Activitat: CUS Aeromèdica de Caras.



EDIFICACIONS D'ACTIVITATS	1
EDIFICACIONS D'USOS RESIDUALS	2
EDIFICACIONS D'USOS COMERCIALS	3
EDIFICACIONS D'USOS INDUSTRIALS	4
EDIFICACIONS D'USOS CULTURALS	5
EDIFICACIONS D'USOS ESCOLARS	6
EDIFICACIONS D'USOS SANITARIS	7
EDIFICACIONS D'USOS DEPORTIUS	8
EDIFICACIONS D'USOS DIVERSOS	9

— FINQUES APORTADES  
— PARCEL·LES RESULTANTS

IMIT TERRE MUNICIPAL

HORIS HIRACELACÓ P  
17.2 JARDINA DE TERANNA

SANT PERE DE RIBES

**Annex III d1**

EMPLAÇAMENT DE LES FINQUES APORTADES

ESCALA: 1:1000

DATA: JUNY 2021

ELABORADOR: [SIGNATURE]

COL·LABORADOR: [SIGNATURE]





<ul style="list-style-type: none"> <li>— TANTORS, PALANCS</li> <li>— CANALS</li> <li>— CANALS D'ABRIL</li> <li>— CANALS D'ESTIV</li> <li>— CANALS D'INVERN</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN I</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN II</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN III</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN IV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN V</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN VI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN VII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN VIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN IX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN X</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XIV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XVI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XVII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XVIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XIX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXIV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXVI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXVII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXVIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXIX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXXI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXXII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXXIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXXIV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXXV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXXVI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXXVII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXXVIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XXXIX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XL</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XLI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XLII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XLIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XLIV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XLV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XLVI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XLVII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XLVIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XLIX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN L</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LIV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LVI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LVII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LVIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LVIX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXIV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXVI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXVII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXVIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXIX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXIV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXVI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXVII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXVIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXIX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXXI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXXII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXXIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXXIV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXXV</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXXVI</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXXVII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXXVIII</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN LXXXIX</li> <li>— CANALS D'ESTIV I INVERN XLXXX</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— EDIFICACIONS COMPATIBLES</li> <li>— EDIFICACIONS INCOMPATIBLES</li> <li>— ALTRES ELEMENTS CONSTRUCTIUS</li> <li>— PLANTACIONS</li> <li>— OBRAS D'ACTIVITAT</li> <li>— ELEMENTS CATALDOANTS</li> <li>— EDIFICACIONS A RECONSTRUIR</li> </ul>
--	--

—	FINQUES PORTADES
—	PARCEL·LES RESERVANTS

— UNITAT TERME MUNICIPAL

PROJECCIO D'ANEXIACIO PP  
17.2 ANEXIACIO DE TERMINA

SANT PERE DE RIBES

**Annex 11.1.d2**

plànol: TERME MUNICIPAL DE RIBES

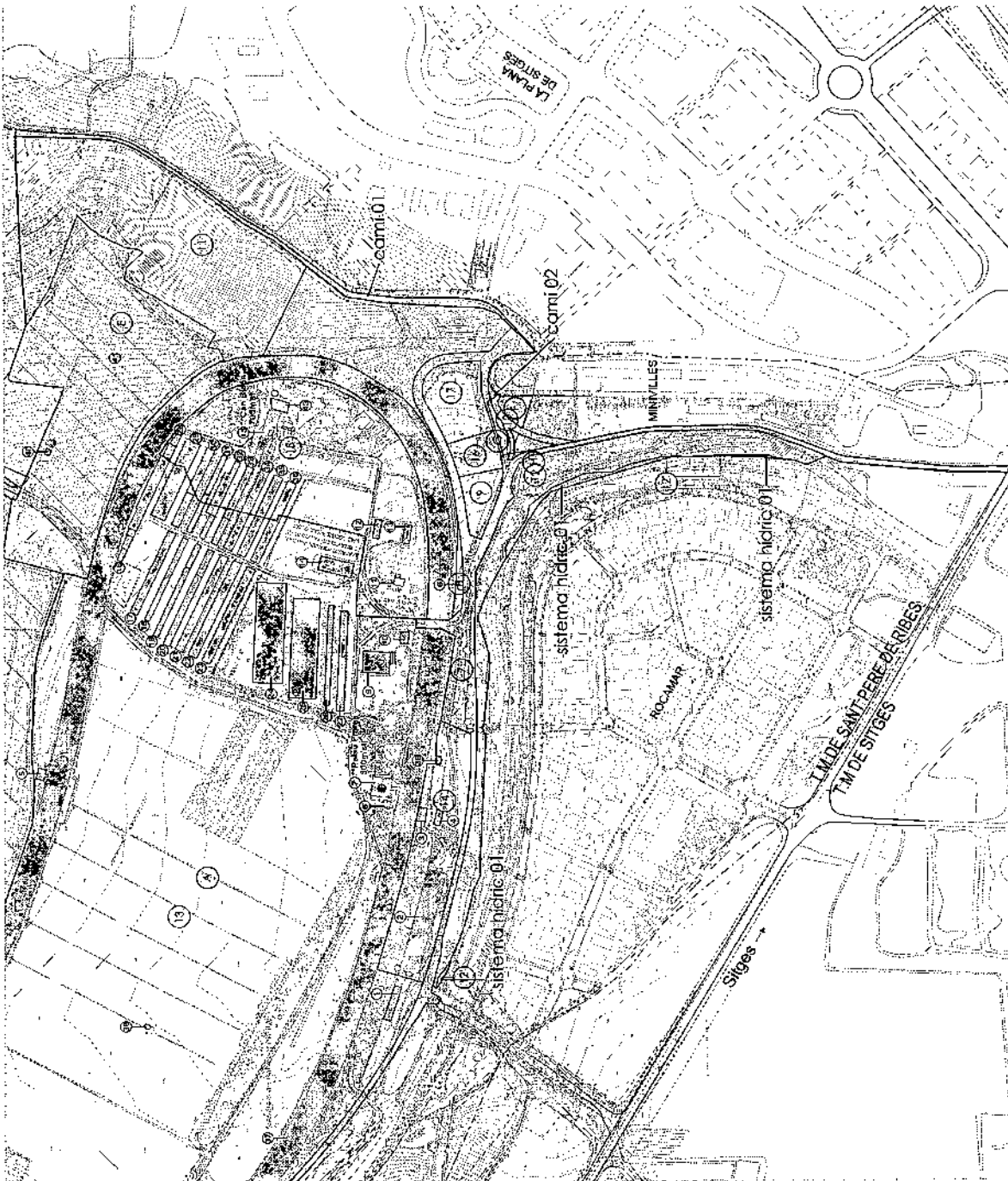
escala: 1:5000

data: 05/12/2000

data: Juny 2021

autor: Institut

col·laborador: ELSA 2000



MUR DEL POLICÓN  
 SALCARRIGUES EXTERNES

EMPLACAMENTS COMPARTIBLES	1/100
EMPLACAMENTS INDIVIDUALS	1/20
ALTRES ELEMENTS CONSTRUÏTS	1/50
PLANTACIONS	1/50
COMUNIS ACTIUDES	1/50
ELEMENTS CATALOGATS	1/50
EMPLACAMENTS A RECONSTRUIR	1/50

FINQUES APTURADES  
 PARCEL·LES RESULTANTS

LÍMIT TERRME MUNICIPAL

PROJECTE REANCLACIÓ I  
 17.2 AUCCIÓ DE BESANNA

SANT PERE DE RIBES

**Annex III.a**

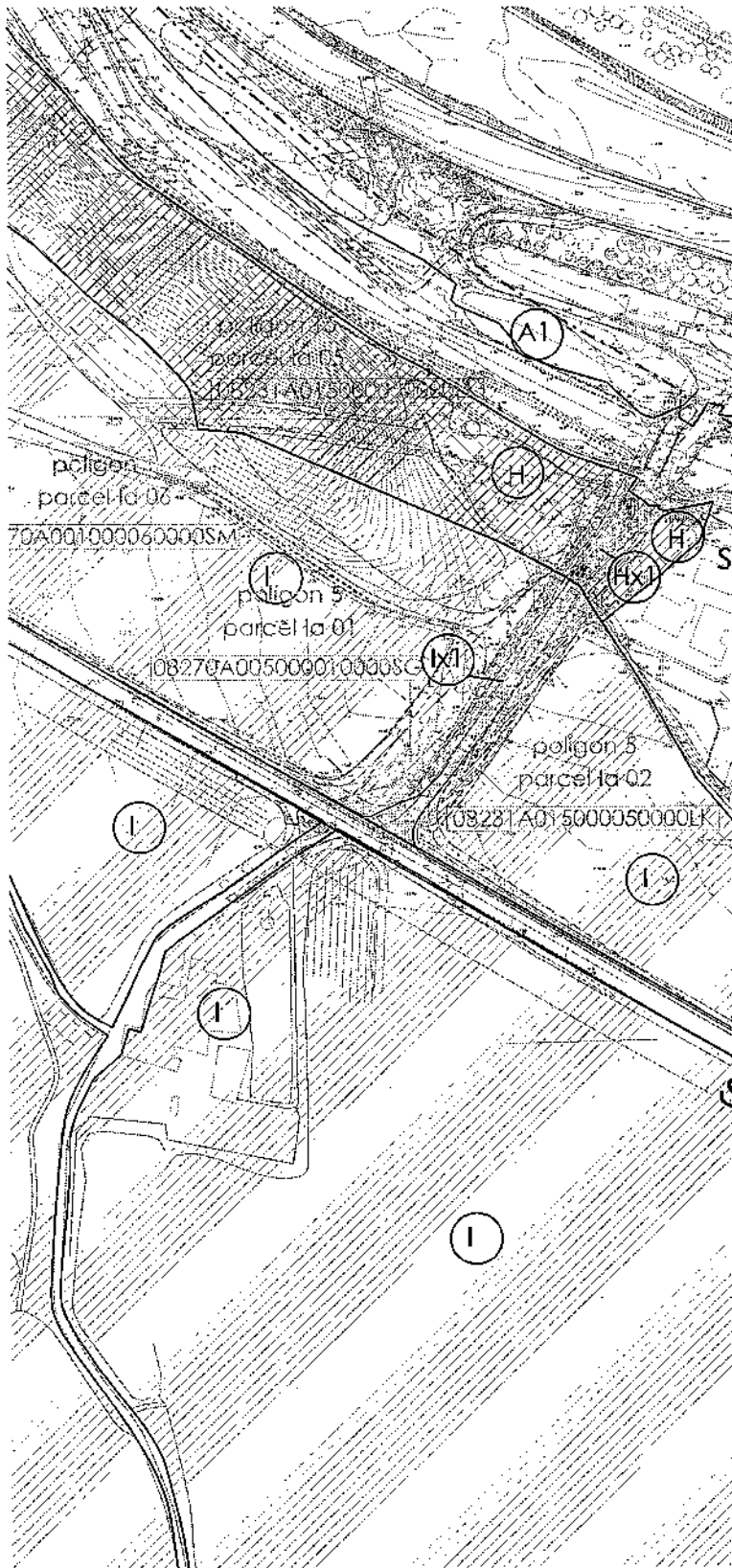
PLÀNOL  
 TÈCNIC: APLIC. D'URB.

ESCALA  
 1:10.000

DATA  
 JUNY 2021

DISENYADOR  
 COL·LEGIAT





ÀMBIT DEL POLÍGON  
SÒL CÀRREGUES EXTERNES

EXTERNES SUD  
FINCA H: Hx1= 358,41m<sup>2</sup>  
FINCA I: Ix1= 2.246,82m<sup>2</sup> (1.01 SITGES)

Cerques i tralls públics  
sistema hoxa I

LÍMIT TERME MUNICIPAL

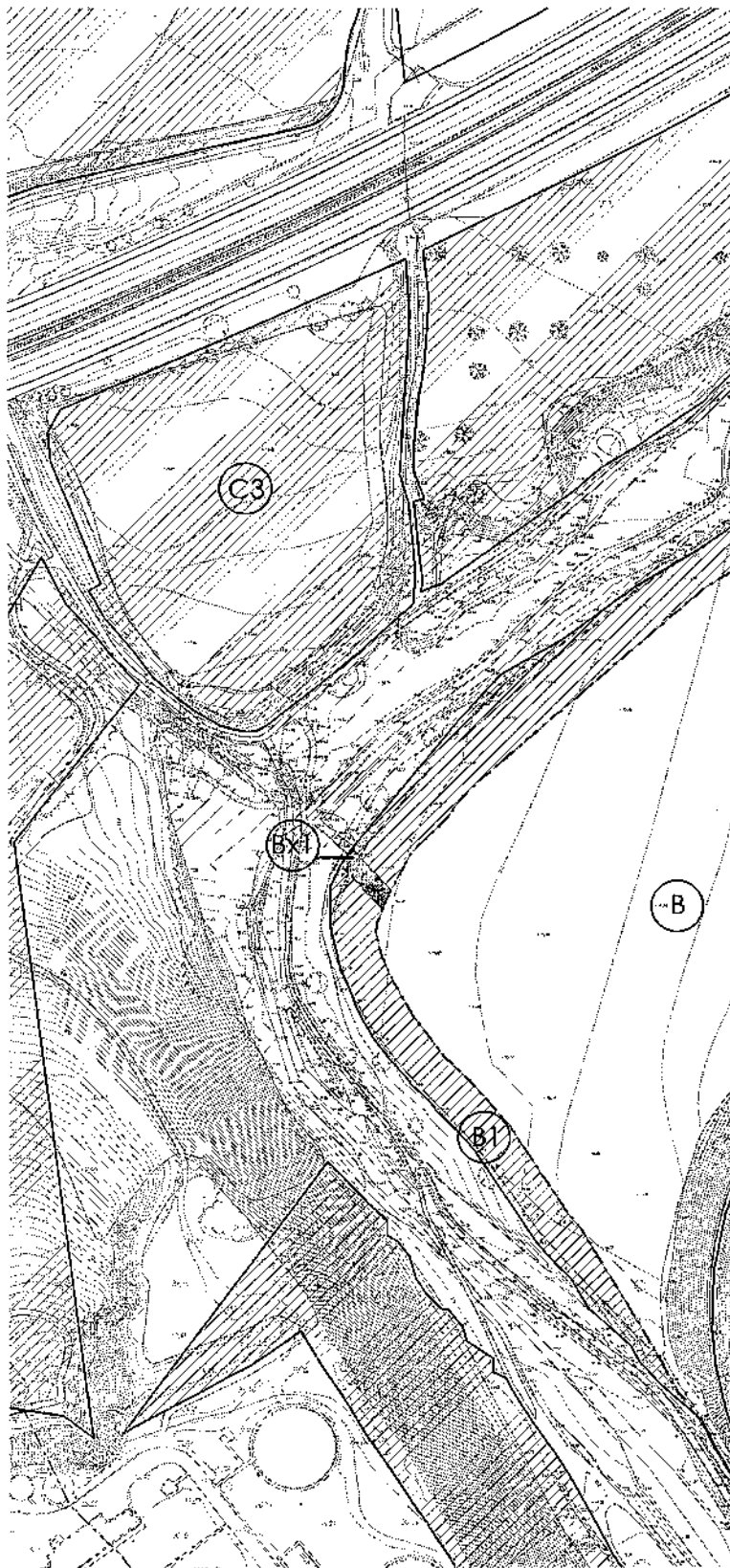
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PP  
17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

n.º **Annex III**  
IDENTIFICACIÓ DE DRETS  
plànol SÒLS CÀRREGUES EXTERNES. 01. SUD  
escala 1:12.000  
fase \_\_\_\_\_  
data Juny 2021  
equip redactor \_\_\_\_\_  
col·laboradors \_\_\_\_\_







ÀMBIT DEL POLIGON  
 SÒL CÀRREGUES EXTERNES

EXTERNES OEST

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PP  
 17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

nº **Annex III**  
 IDENTIFICACIÓ DE DRETS  
 plànols SÒLS CÀRREGUES EXTERNES. 02. OEST

escala a4:1/2.000

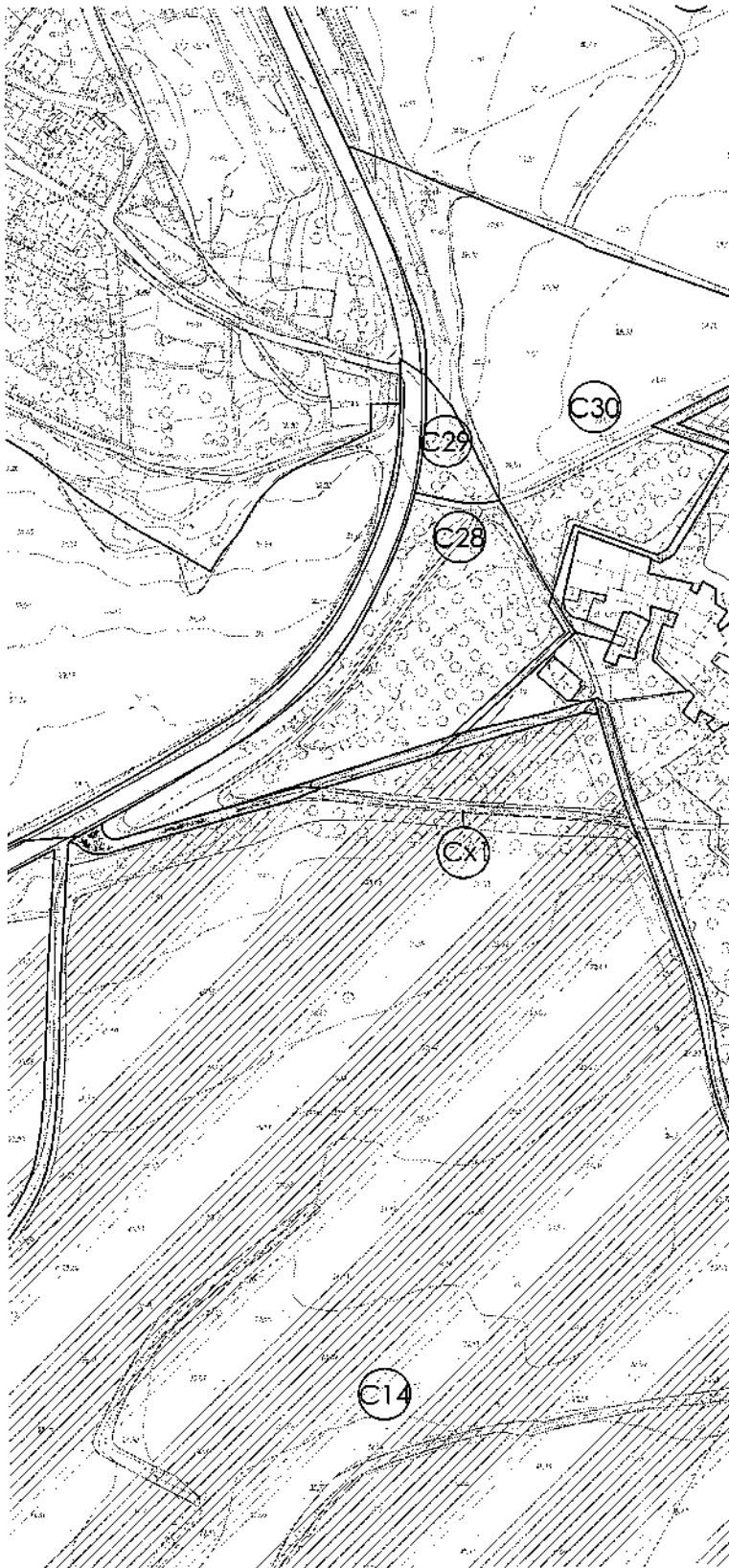
fase

data Juny 2021

equip redactor **ODIA**

col·laboradors






ÀMBIT DEL POLÍGON  
SOL CARREGUES EXTERNES

EXTERNES OEST  
FINCA C CX1 = 175,24 m<sup>2</sup>

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PP  
17.2 AUTÒRROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

nº **Annex III**  
IDENTIFICACIÓ DE GRETS  
plànolsÒLS CARREGUES EXTERNES. 03. OEST  
escala 1:4.172.000  
fase \_\_\_\_\_  
data Juny 2021  
equip redactor   
col·laboradors \_\_\_\_\_



LÍNEAS DE TENDIDO  
 EN LAS CALLES EXTERNAS  
 EN LAS CALLES EXTERNAS

EXTENSIÓN DE TENDIDO  
 EN LAS CALLES EXTERNAS

PLANOS DE TENDIDO  
 EN LAS CALLES EXTERNAS

PLANOS DE TENDIDO  
 EN LAS CALLES EXTERNAS

PLANOS DE TENDIDO  
 EN LAS CALLES EXTERNAS

LÍNEA DE TENDIDO MUNICIPAL

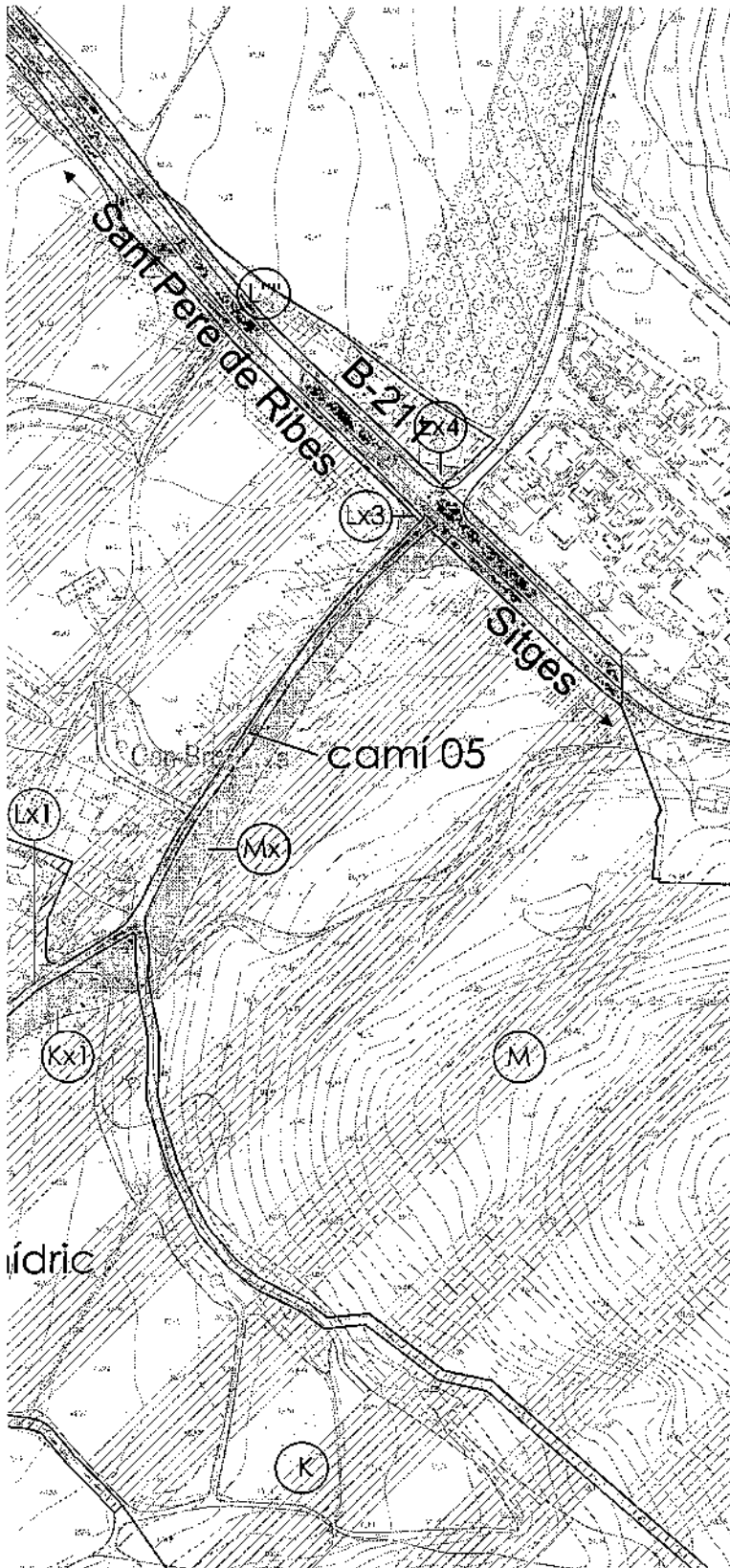
PROYECTO DE SEPARACIÓN DE  
 17.2 ALMEDIAS DE TENDIDO  
 EN LAS CALLES EXTERNAS

SANT PERE DE RIBES

**Annex III**  
 DEPARTAMENT DE DIBUJOS  
 DEPARTAMENT DE DIBUJOS

ESCALA: 1:500  
 DATA: JUNY 2024  
 AUTORIA: [Nom del autor]  
 COL·LABORANT: [Nom del col·laborant]





**ÀMBIT DEL POLIGON**

**SOL CÀRREGUES EXTERNES**

**EXTERNES NORD**

FINCA L Lx1= 703,38m<sup>2</sup>  
Lx3= 87,94m<sup>2</sup>  
Lx4= 67,53m<sup>2</sup>

FINCA M Mx1= 1.887,51m<sup>2</sup>

**LÍMIT TERME MUNICIPAL**

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PP  
17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

**SANT PERE DE RIBES**

nº **Annex III**  
IDENTIFICACIÓ DE DRETS  
plànols CÀRREGUES EXTERNES. DS. NORD

escala 1:12.000

fase

data Juny 2021

equip redactor

col·laboradors





AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

PROJECTE D'ORDENANÇES D'APROVACIÓ

**POLIGON 1**



PLA D'ORDENANÇES D'APROVACIÓ  
DE L'AUTODROM DE  
TERRAMAR (SANT PERE DE RIBES)

**ANNEX III**

**VALORACIÓ DE DRETS**

aprovació inicial



Equip redactor:

██████████, arquitecte

██████████, advocat



ÍNDEX

<b>ANNEX III. VALORACIÓ DE DRETS .....</b>	<b>5</b>
1.1. CRITERIS VALORACIÓ DE DRETS .....	5
1.2. VALORACIÓ EDIFICACIONS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT. ....	5
1.2.1. Criteris de valoració.....	5
1.2.2. Identificació drets incompatibles.....	6
1.3. DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE BÉNS I DRETS COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT .....	7
1.4. DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE BÉNS I DRETS COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT AMB CANVI DE PROPIETAT .....	8
1.5. VALORACIÓ SÒLS EN SITUACIÓ RURAL QUE PERMETEN EXPLOTACIÓ.....	9
<b>DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA.....</b>	<b>12</b>



## ANNEXI VALORACIÓ DE DRETS

### 1.1. CRITERIS VALORACIÓ DE DRETS

El projecte de reparcel·lació conté la identificació dels drets i elements que resulten incompatibles amb la nova ordenació, i determina a l'apartat corresponent els criteris de valoració als efectes de quantificar la corresponent indemnització.

Així mateix, i de conformitat amb l'art 144.g del RLU s'identifiquen els elements o drets que no s'han d'indemnitzar, atesa llur comptabilitat amb l'ordenació urbanística que s'executa.

La seva identificació gràfica detallada es descriu al **Document Complementari 6**. Documentació gràfica identificació de drets.

A banda, els elements urbanístics que resulten modificats, com tanques, traces de carrers, moviments de terres, reposició d'elements, etc. quedaran valorats al corresponent projecte d'urbanització, ja que es contempen com actes pròpies de l'acte urbanitzador.

### 1.2. VALORACIÓ EDIFICACIONS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.

#### 1.2.1. Criteris de valoració.

En l'àmbit objecte de reparcel·lació existeixen diverses edificacions, elements constructius i instal·lacions que s'han d'enderrocar com a conseqüència de l'execució del planejament, en la mesura que resulten incompatibles amb l'ordenació establerta. Tal i com assenyala l'article 126.1.f) del TRLU, aquests elements han de ser valorats amb independència del sòl i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

**Criteris de valoració dels elements construïts.** La valoració de les construccions afectades per la nova ordenació s'ha de determinar pel mètode de reposició, d'acord amb el que estableix l'article 23.1.b) del TRLU, per relació a l'article 22.3, del mateix text legal. Per a la determinació del valor de reposició de les construccions s'han d'observar les previsions del Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual es van establir les Normes Tècniques de valoració i el quadre marc de valors de sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

Aquest mètode consisteix en determinar el cost de la nova construcció d'una edificació de les mateixes característiques a l'afectada amb valors actualitzats de mercat. Al valor així determinat se li apliquen els coeficients de conservació i antiguitat per tal d'adequar-lo a l'estat real de l'edificació. Els valors dels elements constructius es determinen segons els que apareixen al Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) i al "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2020. Barcelona".

**Criteris de valoració de les plantacions i cultius en curs.** La valoració per a la pèrdua de cultiu en curs s'ha determinat a partir de l'aplicació d'un valor per unitat de cultiu afectat establert pel sistema de capitalització de rendes.

**Criteris de valoració dels ocupants i activitats.** La valoració de ocupants i activitats no ha estat necessària. No es fa constància de cap contracte d'arrendament, ocupació o activitat incompatible que hagi de ser extingit o traslladat.









Finca aportada D

**-Plantacions i cultius en curs.** Per a la pèrdua de cultiu en curs s'aplica un valor per unitat de cultiu afectada deduït del full d'apreujament establert per sistema de capitalització de rendes establert al **Document Complementari 5**.

A la superfície de la finca se li aplica el valor dels ingressos bruts de pèrdua cultiu de vinya en curs:

ID Finca	Núm. Descripció	Àrea existents	Àrea actual	Ús actual	Ús planejat	Tipologia compatible	Indre unitats	Valor unitat	Valor total	Valor actual	Valor planejat	Cost de construcció	Cost de manteniment	Valor de venda	Valor de liquidació	Valor total	Valor total
<b>Plantacions i cultius en curs</b>																	
D	42	Pèrdua cultiu en curs	26.412,00 m <sup>2</sup>		Conreu actiu	Incompatible	1	420,16 €/m <sup>2</sup>	11.108.352 €							11.108.352 €	11.108.352 €

**1.3. DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE BÉNS I DRETS COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT**

Aquest apartat conté la identificació i valoració de les edificacions, instal·lacions i d'altres que resulten compatibles amb el planejament.

Els béns que són compatibles amb el planejament que s'executa es traslladen per defecte a les corresponents finques resultant sempre que els titulars de les finques originals en siguin els adjudicataris en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb l'article 148.1, lletra b, c i d, del RLU.

ID Finca	Núm. Descripció	Àrea existents	Àrea actual	Ús actual	Ús planejat	Tipologia compatible	Indre unitats	Valor unitat	Valor total	Valor actual	Valor planejat	Cost de construcció	Cost de manteniment	Valor de venda	Valor de liquidació	Valor total	Valor total
<b>Edificacions</b>																	
A	1	Edifici graner	188,00 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	7.560,00 €							7.560,00 €	7.560,00 €
A	5	Torre Nord	48,00 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	1.930,08 €							1.930,08 €	1.930,08 €
A	6	Torre de Guara, Clot de	90,00 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	3.618,90 €							3.618,90 €	3.618,90 €
A	7	Falud de Freres (69x30)	207,00 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	8.324,37 €							8.324,37 €	8.324,37 €
A	9	Edifici d'habitatge	451,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	110,39 €/m <sup>2</sup>	49.789,81 €							49.789,81 €	49.789,81 €
A	10	Casa Collera	175,00 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	7.036,75 €							7.036,75 €	7.036,75 €
A	11	Casa	83,00 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	3.337,43 €							3.337,43 €	3.337,43 €
A	12	Barra 1	53,00 m <sup>2</sup>		Magatzem	Compatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	2.131,13 €							2.131,13 €	2.131,13 €
A	13	Barra 2	56,00 m <sup>2</sup>		Magatzem	Compatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	2.251,76 €							2.251,76 €	2.251,76 €
A	14	Edifici d'habitatge	355,00 m <sup>2</sup>		Magatzem	Compatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	14.274,75 €							14.274,75 €	14.274,75 €
A	15	Casa de Guara (69x30)	207,00 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	8.324,37 €							8.324,37 €	8.324,37 €
A	17	Grana	58,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	10.980,40 €							10.980,40 €	10.980,40 €
A	18	Grana	302,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	57.119,60 €							57.119,60 €	57.119,60 €
A	19	Grana	374,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	70.785,20 €							70.785,20 €	70.785,20 €
A	20	Grana	326,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	61.845,80 €							61.845,80 €	61.845,80 €
A	21	Grana	654,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	123.925,20 €							123.925,20 €	123.925,20 €
A	22	Grana	697,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	132.200,60 €							132.200,60 €	132.200,60 €
A	23	Grana	666,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	126.286,80 €							126.286,80 €	126.286,80 €
A	24	Nou 24	216,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	41.000,80 €							41.000,80 €	41.000,80 €
A	25	Nou descoberta	183,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	34.532,40 €							34.532,40 €	34.532,40 €
A	26	Grana	380,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	72.124,00 €							72.124,00 €	72.124,00 €
A	27	Grana	343,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	189,80 €/m <sup>2</sup>	65.110,60 €							65.110,60 €	65.110,60 €
A	28	Cobert	36,54 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	1.479,55 €							1.479,55 €	1.479,55 €
A	38	Cobert	18,12 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	729,78 €							729,78 €	729,78 €
A	39	Cobert	25,37 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	1.024,30 €							1.024,30 €	1.024,30 €
A	40	Cobert	25,37 m <sup>2</sup>		Sense ús	Incompatible	1	40,21 €/m <sup>2</sup>	1.024,30 €							1.024,30 €	1.024,30 €
<b>Altres elements constructius</b>																	
A	39	Pou (època d'exploració)	33,07 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	520,00 €/m <sup>2</sup>	17.196,40 €							17.196,40 €	17.196,40 €
A	49	Basses-Mim	156,00 m <sup>2</sup>		Runa	Compatible	1	10,00 €/m <sup>2</sup>	1.560,00 €							1.560,00 €	1.560,00 €

La valoració detallada de les edificacions que havien estat objecte de reforma o rehabilitació identificades amb el N° 6, 7, 15 s'estableix al **Document Complementari 4**. Informe de valoració dels edificis Clot dels Freres i Clot d'en Sidós de l'Autòrium de Terramar, Sant Pere de Ribes.

En relació a aquestes edificacions actualment en ús, i sòl circumdant en el cas de Clot d'en Sidós, es preveu la constitució d'un dret real sobre la finca resultant sobre la que s'emporten que reconegui el dret d'usdefruit temporal d'aquests béns per parts dels titulars actuals. La cancel·lació d'aquest usdefruit es produirà en el moment d'edificació de les parcel·les que s'estima d'acord amb el Pla d'Etapes establert a la MPGO de planejament.



Atenent als criteris establerts per la reparcel·lació no es considera necessari la constitució d'un usdefruit sobre la resta d'edificacions i sòls circumdants.

La valoració de l'usdefruit s'ha de determinar proporcional a la valor total dels bé, a raó de el 2 per 100 per cada període d'un any, sense excedir de l'70 per 100. La temporalitat es determina en relació al Pla d'etapes previst al planejament (7 anys per a les diferents edificacions i sòls circumdants). El valor del dret de nua propietat es computarà per la diferència entre el valor del bé i el valor de l'usdefruit.

ID Finca	Núm	Descripció	Sòl	Ús actual	Propie. Compatible	Valor unitari	Valor total	Valor amb
<b>Altres elements construïts</b>								
A	15	Sòl de bàscul (9%)	795,00 m <sup>2</sup>	2. Mobilitat	Compatible	0,00 €	91.485,81 €	12.807,92 €
A	12-A	Sòl productiu	25.997,87 m <sup>2</sup>				53.650,78 €	7.095,73 €

#### 1.4. DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE BÉNS I DRETS COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT AMB CANVI DE PROPIETAT

En el cas de drets compatibles no es puguin traslladar sobre finca adjudicatària al propietari original es preveu que aquest sigui valorat i compensat en el marc de la reparcel·lació. Aquests apartat conté la identificació i valoració d'aquests bens.

ID Finca	Núm	Descripció	Sòl	Ús actual	Propie. Compatible	Valor unitari	Valor total	Valor amb
<b>Altres elements construïts</b>								
A	2	Edifici grades 2	147,90 m <sup>2</sup>	Mogoltem	Compatible	1.483 €/m <sup>2</sup>	218.030 €	279.520,65 €
A	3	Edificació menor	93,00 m <sup>2</sup>	Sense ús	Compatible	21.883 €/m <sup>2</sup>	2.044,42 €	2.365,39 €
A	4	Edifici de l'edifici	73,00 m <sup>2</sup>	Mogoltem, Adm	Compatible	147,24 €/m <sup>2</sup>	10.749,78 €	10.947,65 €
A	6	ET	26,00 m <sup>2</sup>	Servei tècnic	Compatible			
<b>Altres elements construïts</b>								
E	40	Plaça d'empedrada total	75,57 m <sup>2</sup>		Compatible	559,00 €/m <sup>2</sup>	42.250,65 €	1.627,15 €

Tanmateix d'acord amb el que preveu el TRLU, els propietaris tenen l'obligació de cedir a l'ajuntament, de forma obligatòria i gratuïta, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, però no tenen l'obligació de cedir les construccions que existeixin sobre aquest sòl. Per aquest motiu, la comunitat reparcel·latària tampoc té el deure de fer-se càrrec d'indemnitzar al propietari per la pèrdua d'aquesta propietat.

Es preveu valorar les edificacions, només les que es preveuen reutilitzables, que passen a ser titularitat de l'Ajuntament, a fi de compensar el seu valor en l'adjudicació de la parcel·la corresponent al 10% de Cessió.

La valoració detallada de les edificacions que havien estat objecte de reforma o rehabilitació identificades amb el N° 2 s'estableix al **Document Complementari 3**. Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.



### 1.5. VALORACIÓ SÒLS EN SITUACIÓ RURAL QUE PERMETEN EXPLOTACIÓ

Pel que fa al mètode de valoració a emprar en el cas de sòls en situació bàsica de sòl rural, l'article 36 del TRLS fixa els criteris per a la valoració del sòl rural.

Així mateix, el RD 1492/2011 en el seu article 7 indica el mètode de valoració per a sòls en situació de sòl rural.

Tal i com es pot apreciar, el RLS diferencia dues casuístiques per a la situació bàsica de sòl rural. Per una banda, aquells sòls que en el que hi ha una explotació (i per tant una renda) real o potencial i aquells sòls en els que no existeix explotació ni aquesta pot existir. En funció d'aquesta casuística, el sòl es valora segons articles del reglament diferents:

-Valoració de sòl en situació rural que permeten explotació. El RD 1492/2011 article 9,11b), 12 i 17.

-Valoració de sòls en situació rural amb impossible explotació. El RD 1492/2011 article 16.

Per tant, i a mode de resum, els terrenys en situació bàsica de sòl rural es valoraran pel mètode de capitalització de rendes. Les rendes es determinen a partir dels usos del sòl determinats a Cadastre, ajustat a les dues situacions majoritàries, on apareixen diferents tipus de cultius i zones sense producció. Les zones sense producció de rendes, se les considera un sòl amb impossible explotació, i la renda a capitalitzar serà una renda teòrica establerta en una tercera part (1/3) de la renda real mínima.

Aplicat aquests criteris, el valor obtingut és de 10,07€/m<sup>2</sup> sòl "Viñas secano" i 1,98€/m<sup>2</sup> sòl improductiu. Aquest valor exclou el premi d'afecció indicat al Document complementari 5.

La valoració detallada dels sòls en situació rural es descriu al **Document Complementari 5**.

En el cas d'afeccions de sòls en els que es produeixen altres tipus de servituds: aèries, subterrànies o ocupacions temporals, en base al valor de sòl prèviament obtingut es determina la valoració aplicant un % segons el tipus d'afecció:

-Valoració servitud aèria: 20%

-Valoració servitud subterrània: 40%

-Valoració ocupació temporal: 10% del % anual previst

La valoració detallada de les afeccions es detalla en els quadres adjunts:

-Valoració de sòls vinculats com a càrregues externes. detall

-Valoració d'altres afeccions sobre els sòls vinculats com a càrregues externes. Resum

-Valoració d'altres afeccions sobre els sòls vinculats com a càrregues externes. Detall

**INDEMITZACIONS DE DRETS. VALORACIÓ DE SÒL VINCLAT A CÀRREGUES EXTERNES.**

Finca		Superfície m²		Valoració €* 1,98 €/m²      10,07 €/m²			
Localització	Identificació	Total	Segons aprofitament		Improductiu	Correu secà, Vinya	Total
			Improductiu	Correu secà, Vinya	Improductiu	Correu secà, Vinya	
Externes Nord	Dx1	136,38 m²s	136,38 m²s		270,03 €	0,00 €	270,03 €
	Dx2	174,02 m²s		174,02 m²s	0,00 €	1.752,38 €	1.752,38 €
	Jx	1.025,23 m²s		1.025,23 m²s	0,00 €	10.324,07 €	
	Jx2	3.208,31 m²s	2.243,29 m²s	1.141,23 m²s	4.441,71 €	11.492,19 €	
	Jx3	922,28 m²s	922,28 m²s		1.826,11 €	0,00 €	28.084,08 €
	Kx	1.455,51 m²s		1.455,51 m²s	0,00 €	14.656,99 €	14.656,99 €
	Lx	703,38 m²s	443,06 m²s	260,32 m²s	877,26 €	2.621,42 €	4.296,75 €
	Lx3	67,94 m²s		67,94 m²s	0,00 €	684,16 €	
	Lx4	57,53 m²s	57,53 m²s		113,91 €	0,00 €	
	Mx	1.887,51 m²s		1.887,51 m²s	0,00 €	19.007,23 €	19.007,23 €
Acces sud	Hx1	359,41 m²s	359,41 m²s		711,63 €	0,00 €	
	IX1	2.246,83 m²s	1.041,49 m²s	1.205,34 m²s	2.062,15 €	12.137,77 €	14.911,56 €
Externes Oest	Bx1	155,92 m²s	155,92 m²s		308,72 €	0,00 €	
	Cx1	475,24 m²s	475,24 m²s		940,98 €	0,00 €	1.249,70 €
Serveis oest	C7	9,00 m²s		9,00 m²s	0,00 €	90,63 €	90,63 €
Serveis Sud	F1	9,00 m²s		9,00 m²s	0,00 €	90,63 €	90,63 €
<b>Total</b>							<b>84.409,97 €</b>

\* Document Complementari 5, Informe de valoració de sòls en situació rural entorn de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes. No inclou premi d'afecció 5%

**ALTRES (SERVITUDS AERIES, SERVITUDS SUBTERRÀNIES I OCUPACIONS TEMPORALS)**

Tipus afecció	Valoració €
Valoració Servituds aèries	4.879,39 €
Valoració Servituds subterrànies	4.903,80 €
Valoració Ocupacions temporals	9.102,06 €
<b>TOTAL</b>	<b>18.885,26 €</b>

Veure quadre detallat valoració drets afectats

<b>TOTAL VALORACIÓ DRETS AFECTATS</b>	<b>103.295,22 €</b>
---------------------------------------	---------------------



VALORACIÓ DE BENS ARGENTINS

Bens immobles

Municipi amb subdivisió i plànol annex (V Annex 0)		BREU	Polígona	FACEDA	PREAFECTUACIÓ PREAFECTUACIÓ	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	IMP COMPLETADA	
021																						
022																						
023																						
024																						
025																						
026																						
027																						
028																						
029																						
030																						
031																						
032																						
033																						
034																						
035																						
036																						
037																						
038																						
039																						
040																						
041																						
042																						
043																						
044																						
045																						
046																						
047																						
048																						
049																						
050																						
051																						
052																						
053																						
054																						
055																						
056																						
057																						
058																						
059																						
060																						
061																						
062																						
063																						
064																						
065																						
066																						
067																						
068																						
069																						
070																						
071																						
072																						
073																						
074																						
075																						
076																						
077																						
078																						
079																						
080																						
081																						
082																						
083																						
084																						
085																						
086																						
087																						
088																						
089																						
090																						
091																						
092																						
093																						
094																						
095																						
096																						
097																						
098																						
099																						
100																						
TOTAL																						



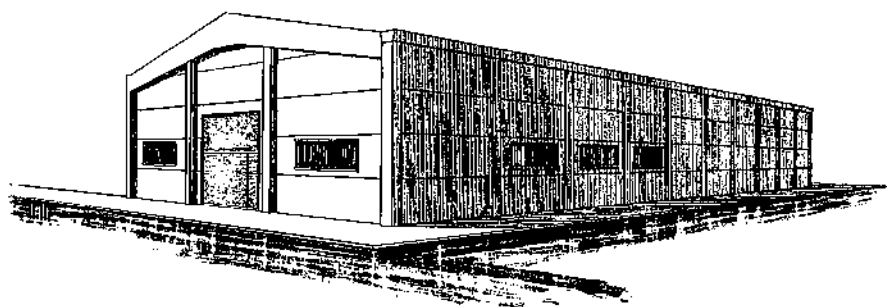
## **DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA**

- Document 1. Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2021**
- Document 2. Reproducció parcial del document "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2021. Barcelona"**
- Document 3. Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.**
- Document 4. Informe de valoració dels edificis Clot dels Frares i Clot d'en Sidós de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.**
- Document 5. Informe de valoració de sòls en situació rural entorn de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.**
- Document 6. Documentació gràfica Identificació de drets.**



**Document 1. Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2021**

## NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	5,25	Fontanería .....	4,26
Cimentación .....	31,79	Material sanitario y grifería .....	3,22
Estructura, pórticos y correas .....	97,08	Electricidad .....	23,72
Saneamiento .....	27,47	Vidriería .....	1,36
Albañilería gruesa .....	78,54	Pintura .....	2,65
» cubierta .....	53,64	<b>Total .....</b>	<b>442,24</b>
» solados .....	60,12	Seguridad y salud, 2 % .....	8,85
» acabados interiores .....	4,36	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,5 % .....	50,86
» ayudas a industriales ...	5,40	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>501,95</b>
Yesería y cielorrasos .....	26,72		
Cerrajería .....	4,79		
Carpintería exterior .....	9,75		
» interior .....	2,12		

### DESCRIPCION

**Movimiento de tierras:** La necesaria para la cimentación y red de albañilerías. - **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. - **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal a ambos lados de la nave y viguetas de hormigón armado autorresistentes. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el alifón general. - **Albañilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón de 12 cm, sin acabados posteriores por ambas caras. Divisiones interiores: fábrica de ladrillo hueco de 10 cm. - **Albañilería cubierta:** Placa metálica grecada con aislamiento térmico incorporado, lucernarios (12 % superficie de la cubierta) de P.V.C. translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. - **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre encachado de grava y acabado con grano de cuarzo de 3 mm de grueso, terrazo zona oficinas y grés en aseos. - **Albañilería acabados interiores:** Fievelco y posterior alicatado en aseos, rodapié de mármol prefabricado en zona oficinas. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y aislante térmico en cielorraso de la nave. - **Cerrajería:** Rejas perfiles laminado en frío en ventanas. - **Carpintería exterior:** De hierro en ventanas y puertas basculantes metálicas en acceso nave. - **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. - **Fontanería:** Acometida en hierro y derivaciones en cobre, sólo agua fría. - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, grifería calidad normal. - **Electricidad:** La necesaria para iluminación, no se ha contado la propia de la industria. - **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). - **Pintura:** Al plástico en interior oficinas y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 6 % de la superficie de la nave.

Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 4,27 €/m<sup>2</sup>.

En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,16 €/m<sup>2</sup>.

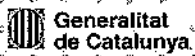




**Document 2. Reproducció parcial del document "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2021. Barcelona"**



**Agència Tributària  
de Catalunya**



**20**

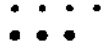
**21**

# **Valors bàsics immobles rústics**

cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors

**Barcelona**

**2021**



● ● **Agència Tributària**  
● **de Catalunya**

## **Valors bàsics de les construccions agràries i dels terrenys al voltant de les masies i similars.**

### **1. Aspectes generals**

Els valors bàsics representen els valors unitaris de les diverses construccions agràries i els dels terrenys del voltant de les masies o altres construccions, quan no concorrin circumstàncies especials que alteren el valor.

La unitat de mesura és el m<sup>2</sup> i, de manera excepcional, el m<sup>3</sup> (cambres frigorífiques, dipòsits, basses, femers, sitges i fosses) i el m lineal (pous).

Per a la determinació dels valors bàsics de les construccions agràries s'ha emprat el mètode de reposició, i per al dels terrenys al voltant de les masies i similars s'ha pres com a referència els que figuren en les ponències de valoració cadastrals, conforme s'indica posteriorment.

## 2. Quadre de valors bàsics

<u>Tipologia</u>	<u>Unitat</u>	<u>Euros</u>
1 Bassa terraplè compactat	m3	7,80
2 Bassa terraplè revestit butil	m3	18,00
3 Cambra frigorífica	m3	180,00
4 Central hortofrutícola	m2	280,00
5 Cobert sense tancaments	m2	90,00
6 Dipòsit i bassa de formigó	m3	100,00
7 Estable climatitzat	m2	200,00
8 Estable sense climatitzar	m2	135,00
9 Femer	m3	48,00
10 Fossa enreixada purins	m3	200,00
11 Fossa purins sense enreixar	m3	67,00
12 Hivernacle plàstic, estructura fusta	m2	22,00
13 Hivernacle plàstic, estructura metàl·lica	m2	48,00
14 Hivernacle vidre, estructura fusta	m2	64,00
15 Hivernacle vidre, estructura metàl·lica	m2	110,00
16 Hivernacle en túnel	m2	18,00
17 Magatzem	m2	190,00
18 Nau de cria	m2	180,00
19 Pati pavimentat	m2	20,00
20 Pati sense pavimentar	m2	15,00
21 Pou revestit	m	550,00
22 Pou sense revestir	m	320,00
22 Sala de munyir, lleteria, parts...	m2	180,00
24 Sitja metàl·lica	m3	85,00
25 Sitja trinxera	m3	60,00
26 Trull	m2	170,00



● ● **Agència Tributària**  
● **de Catalunya**

27 Terreny al voltant de la masia o altra construcció

allunyada de nucli urbà	m <sup>2</sup>	5,80
propera a nucli urbà	m <sup>2</sup>	9,00
tocant a nucli urbà	m <sup>2</sup>	11,50

28 Masia (o habitatge rural) de qualitat molt bona

- estat de l'edificació

bo	m <sup>2</sup>	1.247,00
regular	m <sup>2</sup>	936,00
deficient	m <sup>2</sup>	624,00
dolent	m <sup>2</sup>	312,00

29 Masia (o habitatge rural) de qualitat bona

- estat de l'edificació:

bo	m <sup>2</sup>	945,00
regular	m <sup>2</sup>	709,00
deficient	m <sup>2</sup>	473,00
dolent	m <sup>2</sup>	236,00

30 Masia (o habitatge rural) de qualitat mitjana

- estat de l'edificació:

bo	m <sup>2</sup>	756,00
regular	m <sup>2</sup>	567,00
deficient	m <sup>2</sup>	378,00
dolent	m <sup>2</sup>	189,00

31 Masia (o habitatge rural) de qualitat modesta

- estat de l'edificació:

bo	m <sup>2</sup>	605,00
regular	m <sup>2</sup>	454,00
deficient	m <sup>2</sup>	302,00
dolent	m <sup>2</sup>	151,00

32 Masia (o habitatge rural) de qualitat molt modesta

- estat de l'edificació:

bo	m <sup>2</sup>	454,00
regular	m <sup>2</sup>	340,00
deficient	m <sup>2</sup>	227,00
dolent	m <sup>2</sup>	113,00



**Document 3. Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar,  
Sant Pere de Ribes.**

**Informe de valoració de  
l'edifici de les grades de  
l'Autòdrom de Terramar,  
municipi de Sant Pere de  
Ribes**

**agost 2020**

**PROMOTOR**  
QUA Gestió del Territori i Urbanisme SL

**ARQUITECTES**  
[REDACTED]

Referència interna arquitectes 70163 | DATA 08/2020





## Índex

1. OBJECTE DE L'INFORME DE VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA.....	3
2. ANÀLISI.....	3
2.1 IDENTIFICACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS.....	3
2.2 DESCRIPCIÓ DELS BÈNS A VALORAR.....	4
2.3 CONDICIONANTS PREVIS QUE AFECTEN LA VALORACIÓ.....	7
2.4 SUPERFÍCIES A EFECTES DE VALORACIÓ.....	9
3. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ.....	9
3.1 NORMATIVA APLICACIÓ.....	9
3.2 MÈTODE DE VALORACIÓ.....	10
4. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ.....	10
4.1 SUPÒSITS PREVIS. CONDICIONANTS DE LA VALORACIÓ.....	10
4.2 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ PER A L'ÚS DE MAGATZEM-NAU INDUSTRIAL.....	11
4.3 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ PER A L'ÚS COMERCIAL-RESTUARACIÓ-MUSEÍSTIC.....	13
4.4 CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS.....	14
5. CONCLUSIONS.....	15

### DOCUMENTS ANNEXOS

*Document 1. Reportatge fotogràfic de l'edifici*

*Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC, 2n Trimestre de 2020*

*Document 3. Reproducció de la certificació de les obres de reparació i manteniment més recents executades a l'edifici (facilitat per OUA)*



arquitecte

Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar  
Municipi de Sant Pere de Ribes

Pàg. 1

DATA 08.2020



[REDACTED], arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el [REDACTED] Diplomat en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses amb exercici de la professió a la [REDACTED] de Barcelona, amb telèfon [REDACTED] i mail [REDACTED]

Ha estat requerit per OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL, amb CIF B-63572267, amb domicili a Barcelona, Carrer Viladomat, 317, entresòl, per tal de que dugui a terme un informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, al terme municipal de Sant Pere de Ribes; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) segons el seu ús actual i respecte a la compatibilitat per a usar l'edifici segons els usos permesos per la MP del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

Data de referència de la valoració: 23/07/2020, data en que es va fer la visita a les edificacions.

El tècnic que subscriu, al seu lliçal saber i entendre i amb els coneixements adquirits en la seva pràctica professional i cursos de formació, després de recollir les dades que han pogut estar del seu interès; té a bé emetre el següent:





## INFORME DE VALORACIÓ

### 1. OBJECTE DE L'INFORME DE VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor de la construcció de les grades de l'Autòdrom de Terramar, al terme municipal de Sant Pere de Ribes; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) respecte a la compatibilitat per a usar l'edifici segons el seu ús actual i els usos permesos per la MP del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

Data de referència de la valoració: 23/07/2020, data en que es va fer la visita a les edificacions.

### 2. ANÀLISI

L'objecte de l'anàlisi és, prèviament a l'informe de valoració, determinar les dades de partida, normativa i conceptes necessaris per donar resposta a la mateixa.

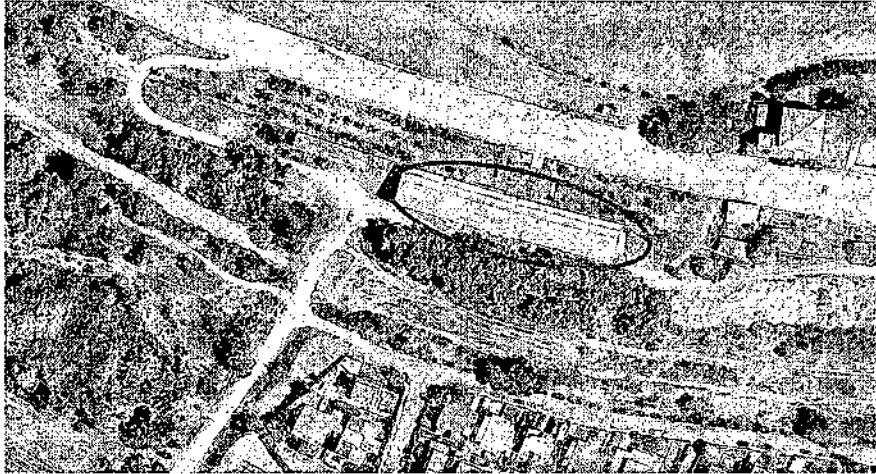
#### 2.1 IDENTIFICACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

Les grades es situen en el perímetre sud del traçat del circuit, formant dos volums diferenciats. El volum principal es troba a l'est i un altre volum, més petit i parcialment enderrocat, es situa a l'oest. L'abast del present informe de valoració es circumscriu a l'edificació situada a l'est.



Localització de les edificacions dins de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar. Font: Cartografia 1:5000 ICGC.





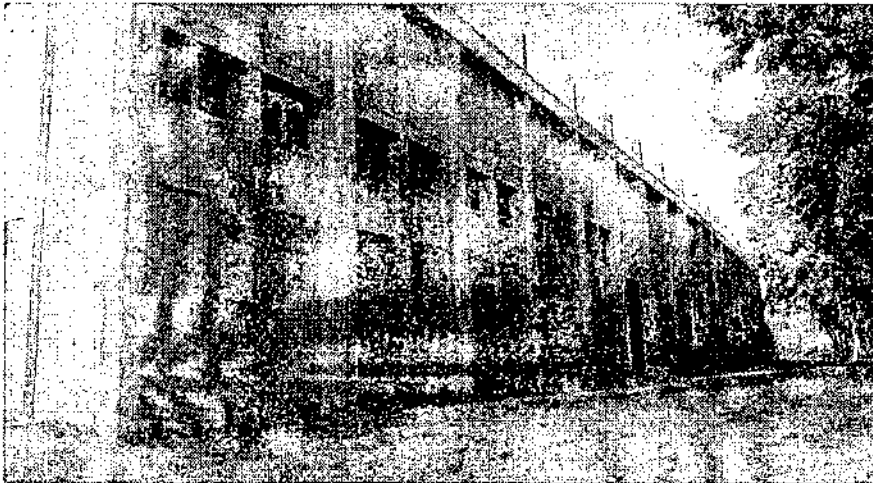
Localització de les edificacions dins de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar. Font: Ortofoto 1:2500 ICGC. Es marca en vermell l'edifici objecte de la valoració (a l'est).

No hi ha dades cadastrals de l'edifici a valorar.

El pèrit que subscriu, acompanyat pel Sr. Sebastian (el vigilant del complex de l'Autòdrom) ha pogut accedir a l'interior de l'edificació principal.

## 2.2 DESCRIPCIÓ DELS BÉNS A VALORAR

Edifici principal de les graderies de l'Autòdrom de Terramar, també anomenat Autòdrom de Rocamar.



Fotografia de la façana sud de l'edifici principal de les grades de l'Autòdrom de Terramar.



arquitecte

Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar  
Municipi de Sant Pere de Ribes

Pàg. 4

DATA 08.2020



Consta a l'inventari del Patrimoni Cultural Immoble, Patrimoni arquitectònic; del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya (EGIPCI) (número d'inventari IPA 4462): BCIL / Immoible / 4899-1 / Aprovació definitiva comissió urbanisme / 17/10/2001 / DOGC / 21/11/2001 / PGOU. 2001 Fitxa 69c

Inclòs en el llistat d'elements catalogats del Pla General de Sant Pere de Ribes, article 412 de les NNUU, element 3a (del llistat d'altres elements arquitectònics).

#### Notícies històriques:

L'any 1908 Enric Ràfols va promoure la organització de la Copa Catalunya, una carrera automobilística que transcorria per Sitges, Sant Pere de Ribes, Canyelles i Vilanova i la Geltrú. La cursa va tenir un gran ressò mediàtic, pel que se li va voler donar continuïtat. Aviat, però, els problemes financers van fer que la carrera es traslladés al Maresme. L'industrial sabadellenc, Francesc Armengol va voler aprofitar l'interès que havia despertat la cursa per projectar un circuit d'automòbils tancat a la mateixa zona. El 22 d'abril de l'any 1922 es va crear la societat Autódromo Nacional, S.A., que va comprar els terrenys del Mas Clot a mossèn Antoni Miret i Massó, així com la partida del Clot d'en Sidós a en Salvador Vilanova. El circuit va ser projectat per l'arquitecte Jaume Mestres i Fossas, mentre que les tribunes i il·lotges les va dissenyar Josep m. Martino i Arroyo. Va començar a construir-se el 30 de juny del 1923 i van finalitzar les obres la tardor del mateix any. La inauguració oficial de l'autódrom va ser el 28 d'octubre d'aquest any, amb la presència de destacades autoritats, com el representant del rei l'infant Alfons de Borbó. En la cursa que s'hi va celebrar va guanyar el francès Albert Divo, amb un automòbil del model Sunbeam. El 18 de maig del 1923 s'hi disputà el Campionat d'Espanya Gran Premi de Motocicletes, que va comptar amb l'assistència del monarca Alfons XIII. La constant modernització dels vehicles de motor i de les seves prestacions, juntament amb la notable inversió econòmica del projecte, van suposar que aviat el circuit quedés obsolet. El 14 de juny del 1927 l'Estat va embargar els terrenys de l'autódrom. Uns anys més tard, el setembre del 1930, el pilot de proves Edgar de Morawitz el va comprar amb la idea de revitalitzar la iniciativa. Hi va fer instal·lar un taller de foneria de pistons i va organitzar noves carreres, però no va prosperar. Durant la Guerra Civil, el circuit va ser utilitzat com a camp d'instrucció de soldats. Un cop acabada aquesta, la van adquirir els actuals propietaris, que van instal·lar al centre del traçat unes naus per utilitzar-ho com a granja de gallines. En l'actualitat, els masos del Clot dels Frares i del Clot d'en Sidós s'utilitzen com a residència, els camps es conreen i la pista i les seves instal·lacions resten en estat d'abandó.

Font: Mapa de patrimoni cultural de la Diputació de Barcelona.

#### Descripció de l'edifici principal de les grades (situat a l'est):

Per a la descripció de l'edifici cal remarcar que la imatge actual del mateix es deu a dues etapes constructives ben diferenciades. Per una banda, la construcció original, consistent en l'estructura de les grades i, per l'altra banda, el tancament de l'espai que quedava sota les grades per mitjà del tancament dels tres costats oberts de l'edifici. El quart costat no disposa pròpiament de façana atès que aquesta són les pròpies grades, que formen simultàniament la coberta i la façana orientada al circuit.

Respecte a la construcció original, es tracta d'una estructura de formigó armat típica d'unes grades per a un espectacle, format per diferents crugies de pòrtics de pilars i jàsseres que van seguint el pendent i la geometria de les graderies. Atès que les graderies es van construir l'any 1923, el formigó armat presenta una delicadesa i detalls d'execució propis de l'època. Tota l'estructura està encofrada "in situ", per deixar el formigó amb un acabat vist i sense utilitzar cap element prefabricat. L'alçada de les graderies en el seu punt més alt s'acosta a l'alçada d'una edificació de tres plantes convencionals. Cada certa distància, i amb una directriu perpendicular a l'eix llarg de l'edifici, hi ha un seguit de lloses d'escala



arquitecte

Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autódrom de Terramar  
Municipi de Sant Pere de Ribes

Pàg. 5

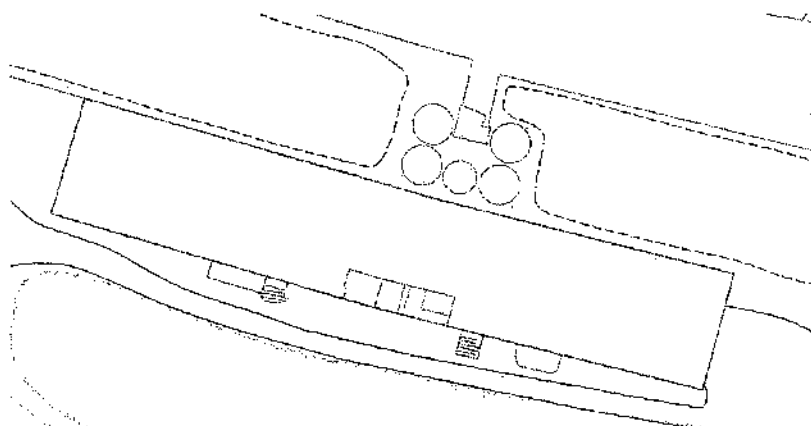
DATA 08.2020



que servien per accedir a les diferents zones de les graderies. Per tant, i atès que originalment l'objectiu de l'edifici era la creació de les grades, l'espai sota les mateixes era un espai diàfan que originalment estava totalment obert i que servia com a zona d'aparcament a l'ombra dels vehicles del públic assistent.

Respecte a l'alteració que es va fer sobre la construcció original, aquesta bàsicament va consistir en tancar l'espai que cobrien les grades per mitjà d'una façana d'obra més o menys opaca. També es va dur a terme un petit forjat intermedi interior (a la part més alta de les grades) per crear una mena d'altell interior, ocupant únicament 5 crugies en el sentit de la façana llarga i una única crugia en el sentit perpendicular a la façana llarga.

Atès que no es disposa de dades cadastrals de l'edifici de les grades, s'ha fet un amidament sobre lla cartografia de la Diputació de Barcelona a escala 1:1000, obtenint una superfície en planta de 1.530 m<sup>2</sup>.



Cartografia 1:1000 de la Diputació de Barcelona (DIBA)

Actualment, no s'aprecia cap ús específic a l'espai, tot i que per les seves característiques es podria usar perfectament com a magatzem. Segons informació facilitada pel vigilant, ocasionalment s'utilitza l'espai per a fer esdeveniments de pública concurrència puntuals, sobretot relacionats amb el món del motor. Respecte a l'altell interior, l'accés es produeix directament des de l'exterior. Està distribuït en un seguit d'estances probablement en origen destinades a oficina de mesures diverses (despullades de mobillari) i d'un aseó.

Sota l'espai de l'altell, a nivell de la planta baixa, s'ha tancat amb envans part de la superfície, creant diferents habitacions de mesures diverses.

#### Estat de conservació de l'edifici principal de les grades (situat a l'est):

Tal i com ja s'indicava a l'apartat de descripció de l'edifici, cal diferenciar la construcció original de les graderies del tancament posterior que es va fer de l'espai sota l'estructura de formigó de les grades.

Respecte a l'estructura de les grades, cal remarcar que es tracta únicament d'una estructura de formigó armat datat de l'any 1923 (segons fitxa de l'Egipci) en pendent per tal de conformar unes graderies i les corresponents escales d'accés als diferents sectors de les graderies.





L'estructura de formigó es troba en un bon estat de conservació aparent i únicament s'han detectat (a simple vista i havent examinat una part parcial de l'estructura a causa de la manca d'il·luminació de l'espai) que, en algunes parts, ha desaparegut puntualment part del formigó de recobriment i es veuen les armadures. Així mateix, també s'aprecia que recentment s'han dut a terme obres de manteniment consistents en la reparació i el pintat de part dels pilars i jasseres de l'estructura. El paviment de tot l'espai sota l'estructura, i segons informació facilitada pel vigilant, és la solera de formigó original. Sobre aquesta solera original, en els darrers temps (no sembla que sigui més enllà de fa 5 anys), s'aprecia que s'ha executat una nova capa de regulació i acabat del paviment per mitjà del que sembla un morter autonivellant. Finalment, en els darrers temps, s'han dut a terme tasques de impermeabilització de les graderies per tal de garantir l'estanqueïtat de l'espai inferior.

Respecte als tancaments posteriors, aquests daten de la dècada dels anys 60 del s. XX (segons informació facilitada pel vigilant del complex i corroborada per OUA). Es tracta de tancaments d'obra de fàbrica de fulla senzilla de 15 cm de gruix amb acabat exterior arrebossat i pintat i acabat interior deixant l'obra de fàbrica vista. S'aprecien diverses obertures a mitja alçada que han estat tapiades. En l'àmbit de l'altell, s'aprecien unes obertures de finestres de dues fulles batents amb marc de fusta i vidre senzill. També hi ha un seguit de grans obertures amb porta enrotllable metàl·lica.

L'acabat interior de l'altell és el propi de l'època en que es va construir: envans de ceràmica enguixada i pintada, paviment de terratzo i fusteria senzilla de fusta envernissada.

L'altell disposa d'instal·lació elèctrica i de fontaneria pròpies i necessàries per al seu ús d'oficines mentre que l'espai principal (el magatzem) no disposa d'instal·lació elèctrica més enllà d'algunes caixes de protecció distribuïdes per l'espai interior i un sistema d'il·luminació parcial.

Per tant, i mode resum l'edificació presenta el següent estat de conservació i antiguitat aparent:

Tipus d'element	origen any 1923	origen anys 60 s. XX	Intervenció posterior	any Intervenció posterior	any considerat	antiguitat	
Estructura	si	no	si	2017	1990	30	(4)
Impermeabilització	no	si	si	2017	2017	3	
Soleres/paviments	si	no	si	2017	2017	3	
Tancaments	no	si	no (1)	1967	1967	53	(5)
Instal·lacions	no	si (2)	no	1967	1980	40	(6)
Obertures pract.	no	si (3)	no	1967	1967	53	
(1): Únicament s'ha pintat.							
(2): Únicament a la zona de l'altell							
(3): Únicament a la zona de l'altell							
(4): Bona part de l'estructura ha estat reparada l'any 2017. Es considera una antiguitat equivalent de 30 anys							
(5): La pintura no té antiguitat de 53 anys, sino de 3 anys							
(6): Part de la instal·lació s'ha adequat/reformat l'any 2017. Es considera una antiguitat equivalent de 40 anys							

El document núm. 1 és un reportatge fotogràfic d'ambdues edificacions.

### 2.3 CONDICIONANTS PREVIS QUE AFECTEN LA VALORACIÓ

L'edifici a valorar presenta una doble casuística que afecta a la present valoració.

Per una banda, hi ha la realitat física actual associada al seu ús actual (magatzem amb un altell d'oficines).

Per altra banda hi ha l'ús o usos que preveu per a l'edifici la MP del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. En aquest supòsit, cal considerar l'adequació i compatibilitat de l'edifici existent als nous usos que es preveuen a la MP.

Finalment, i en ambdós casos però sobretot en el cas dels usos futurs que preveu la MP, cal tenir en consideració que es tracta d'un edifici amb valor patrimonial i de representació. A criteri del tècnic que subscriu, aquest valor s'adquireix per la singularitat de la geometria de l'edifici (unes grades d'un circuit de curses històriques de motor), i pel fet que es tracta d'un edifici que està protegit patrimonialment atesa la seva rellevància històrica. Aquest valor afegit es trasllada als nous usos previstos per la MP del PGOU que es col·loquen en el seu interior. És a dir, els nous usos que s'instal·lin a l'edifici gaudiran de la singularitat d'espais i geometria de la edificació actual, així com de la seva rellevància històrica.

#### *Supòsit primer. Valoració segons el seu ús actual*

Aquest primer supòsit preveu la determinació del valor de l'edifici atenent a la seva realitat constructiva, d'estat de conservació i ús actual. Tal i com ja s'ha indicat, el seu ús actual és el de magatzem amb un petit altell destinat a oficines. Cal destacar que en els darrers anys també s'han dut a terme esdeveniments de promoció i presentació associades al món dels vehicles de motor.

#### *Supòsit segon. Valoració segons els usos previstos a la MP del PGOU*

Aquest segon supòsit preveu la determinació del valor patrimonial de l'edifici atenent a la seva realitat constructiva, d'estat de conservació i compatibilitat amb els usos futurs que li atorga la MP del PGOU.

En aquest sentit, cal determinar quins elements constructius són compatibles amb els usos que es preveuen per aquest edifici per la MP. Els usos permesos són: Oficines i serveis; Comerç petit; Restauració; Taller reparació vehicles; Magatzem; Aparcament; Serveis tècnics; Educatiu; Esportiu; Cultural; i Lleure.

De tots els usos previstos, es considera que els més adequats per a l'edifici existent són l'ús de terciari-oficines, l'ús comercial-restauració i el cultural (museístic). D'aquests tres, es considera com a més adient els dos darrers, comercial-restauració i cultural (museístic) atès que son usos que requereixen d'una arquitectura més singular que no pas l'ús de terciari-oficines: els comerços, restaurants i espais museïtzats poden aprofitar millor la singularitat dels espais existents de l'edifici a valorar.

#### Compatibilitat de l'ús comercial-restauració-museístic amb la geometria i distribució de l'edificació:

Tal i com ja s'ha indicat, els usos de comerç, restauració i museístic sovint necessiten d'una arquitectura i espais interiors singulars. En aquest sentit, el volum interior resultat de la construcció de les graderies és un espai diàfan, de geometria singular que permet una flexibilització màxima de distribució dels espais interiors associats als usos de comerç, de restauració i museístic.

A aquesta casuística, derivada de la pròpia geometria de l'edifici, cal sumar-hi el valor associat a que l'edifici que està protegit patrimonialment atesa la seva rellevància històrica.

Per tant, es pot concloure raonablement que l'edifici actual disposa d'una geometria que és perfectament compatible amb els usos comercial, de restauració i museístic. Finalment, la petita superfície d'altell actual, també es considera compatible amb aquests usos.







#### Compatibilitat de l'ús comercial-restauració-museístic amb els elements constructius de l'edificació:

Tal i com ja s'ha apuntat en els paràgrafs anteriors, l'ús comercial-restauració-museístic és perfectament compatible amb l'edificació a valorar. Tot i això, cal determinar quins elements constructius i d'instal·lacions actuals son compatibles amb l'ús comercial-restauració-museístic.

En aquest sentit, i tal i com ja s'apuntava, la única part de l'edifici existent que es considera compatible amb l'ús comercial-restauració-museístic és l'estructura (i fonamentació i moviment de terres associada a la mateixa), la impermeabilització de la coberta (que manté la geometria de les graderies) i parcialment el sanejament i la solera existent.

#### *Consideracions respecte al valor patrimonial*

El valor patrimonial s'ha de tenir en consideració atès que revaloritza qualsevol activitat oberta al públic que pugui desenvolupar-se al seu interior, sobretot en l'ús comercial-restauració-museístic.

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, el valor afegit ve donat per dues casuístiques. Per una banda, el que està associat a la seva arquitectura i geometria singulars degut al seu ús original i, per altra banda, el valor associat al fet que es tracta d'un edifici que està protegit patrimonialment atesa la seva rellevància històrica.

### 2.4 SUPERFÍCIES A EFECTES DE VALORACIÓ

Les superfícies considerades a efectes de valoració son aquelles que s'han calculat a partir de la cartografia 1:1000 de la Diputació de Barcelona: 1.530 m<sup>2</sup>.

D'altra banda, també cal considerar la superfície de l'altell interior de l'edificació i amb ús actual d'oficines. Aquest altell ocupa una superfície de 5 crugies en el sentit paral·lel a l'eix llarg de l'edificació per una única crugia en el sentit perpendicular a l'eix llarg de l'edificació. Atès que les dimensions de les crugies son de 5 mts en el sentit de l'eix principal de l'edificació i de 4,5 mts en el sentit perpendicular, la superfície de l'altell és d'aproximadament 112,50 m<sup>2</sup>st.

**Per tant, la superfície total de l'edifici principal de les grades, a efectes de la present valoració, és de: 1.642,50 m<sup>2</sup>.**

## 3. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

### 3.1 NORMATIVA APLICACIÓ

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.



Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### 3.2 METODE DE VALORACIÓ

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector  $\beta$ , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

## 4. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

### 4.1 SUPÒSITS PREVIS. CONDICIONANTS DE LA VALORACIÓ

Atenent a allò establert a l'apartat 2.3. del present document, es considera el supòsit de valorar unes edificacions amb un ús actual de magatzem amb altell destinat a oficines i que es poden destinar, entre d'altres usos permesos, a un ús comercial-restauració-museístic. Cal remarcar que la MP del PGOU també permet l'ús de magatzem.

Per tant, cal fer una doble valoració atenent a aquests usos permesos i tenint en consideració la compatibilitat dels elements constructius actuals amb aquests usos considerats. En aquest sentit, cal fer una valoració associada a l'ús actual (i també permès per la MP del PGOU) de magatzem; i una valoració associada a l'ús previst i compatible amb l'edificació existent de comercial-restauració-museístic.



Així mateix, únicament es considera que cal valorar aquells elements de les edificacions existents que poden ser compatibles amb els usos descrits als paràgraf anterior. En el primer cas, l'ús de magatzem, tots els elements constructius existents són compatibles atès que és l'ús actual de l'edifici. En el segon cas, necessàriament es poden valorar únicament aquells elements constructius que són compatibles amb el nou ús. Cal remarcar que s'han de preservar els elements constructius que formen part de la construcció original de l'estructura de les grades atès que estan protegits patrimonialment.

Els costos de construcció actuals s'obtidran de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del segon trimestre de 2020. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de l'edificació a valorar.

La revista disposa de fitxes per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m2 edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

Es preveu fer una doble valoració, de tal manera que es calcularà el valor de reposició en base a dos supòsits.

En el primer supòsit, s'usarà com a costos base de construcció els associats a la tipologia de magatzem (corresponent a la tipologia de nau industrial de la revista BEC) i que és l'ús actual.

En el segon supòsit, s'usarà com a costos base de construcció els associats a dues tipologies presents a la revista BEC: un edifici administratiu corrent i un edifici públic de categoria. S'han considerat aquestes tipologies atès que, de totes les presents a la publicació, són les que més s'assemblen a un hipotètic ús comercial-restauració-museístic. En aquest supòsit es pretén calcular l'estalvi que suposaria, en la construcció d'un edifici destinat a aquests usos, la reutilització d'aquells elements constructius existents que són compatibles amb els nous usos.

En ambdós casos, s'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà la fórmula de la norma a cadascun dels capítols. S'empra aquest sistema perquè és més precís que no pas depreciar per antiguitat i conservació totes les partides unitàriament per un únic coeficient.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; i quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011). Amb tots aquests factors es calcula quin és el valor de reposició net. A partir de la suma de tots els valors de reposició nets (CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial), es calcula el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra.

#### 4.2 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ PER A L'ÚS DE MAGATZEM- NAU INDUSTRIAL

La revista BEC preveu dos tipus d'edificacions industrials: una tipologia de nau industrial senzilla i una tipologia mixta d'oficines i taller. De totes dues, s'ha considerat únicament la tipologia de nau industrial senzilla (pàgina 217). Aquesta tipologia s'adequa perfectament a l'edificació existent atès que fins i tot contempla un petit altell per a ús d'oficines. En tot



cas, probablement l'estructura prevista a la revista sigui més senzilla que no pas l'estructura de formigó armat "in situ" de la construcció a valorar. En aquest sentit, però, i com a criteri de prudència, s'ha optat per mantenir el cost previst a la publicació.

Respecte al coeficient d'antiguitat, l'edificació original data de l'any 1923, és a dir, una antiguitat de 97 anys. Així mateix, el tancament de façana i la construcció de l'altell per a destinar-lo a oficina daten de la dècada dels anys 60 del segle XX. S'ha adoptat la data de 1967, és a dir, una antiguitat de 53 anys. Tot i que és més que probable que en aquests 97 i 53 anys respectivament s'hagin dut a terme tasques de manteniment, únicament s'han considerat com a millores que rebaixen l'antiguitat de la construcció aquelles que s'han pogut acreditar o que son evidents a simple vista. En alguns casos, aquestes millores son parcials en algun element constructiu. En aquest supòsit, s'ha considerat una antiguitat equivalent que s'obté de la ponderació de l'antiguitat original de l'element, de l'antiguitat de la millora i del percentatge d'intervenció en l'element.

Així mateix, i també per al càlcul del coeficient d'antiguitat, s'ha considerat com a vida útil màxima la d'un edifici industrial i de magatzem 35 anys, tal i com s'estableix a l'annex III del RD 1492/2011.

En el següent quadre s'exposen tots els capítols d'obra i quin % de la partida està present a l'edificació a valorar. Finalment, s'ha determinat quina és la seva antiguitat i, per tant, quin coeficient d'antiguitat cal aplicar en la formulació establerta a la norma.

Capítol d'obra	Valor unitari BEC (PEC)	% de presència en la edificació a valorar	valor compatible (€/m2st)	antiguitat (anys)	coef. Antiguitat	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres	5,22	100%	5,22	97	1,0000	0,52
Fonamentació	31,57	100%	31,57	97	1,0000	3,16
Estructura (pòrtics i corretilges)	96,12	100%	96,12	30	0,7998	26,93
Sanejament	27,17	100%	27,17	97	1,0000	2,72
Ram de paleta grossa	73,16	85%	68,43	53	1,0000	6,64
Ram de paleta cobertes	53,32	85%	45,32	3	0,0491	43,32
Ram de paleta soleres	59,00	100%	59,00	3	0,0491	56,39
Ram de paleta acabats interiors	4,28	85%	3,64	97	1,0000	0,36
Ram de paleta ajudes a industrials	5,40	90%	4,86	97	1,0000	0,49
Guixos i fals sostres	26,72	100%	26,72	97	1,0000	2,67
Serralleria	4,72	100%	4,72	97	1,0000	0,47
Fusteria exterior	9,61	100%	9,61	53	1,0000	0,96
Fusteria interior	2,09	100%	2,09	53	1,0000	0,21
Fontaneria	4,18	100%	4,18	40	1,0000	0,42
Material sanitari i griferia	3,16	100%	3,16	40	1,0000	0,32
Electricitat	23,25	75%	17,44	40	1,0000	1,74
Vidrieria	1,35	100%	1,35	53	1,0000	0,14
Pintura	2,60	100%	2,60	3	0,0491	2,49
<b>TOTAL CEC</b>	<b>437,91</b>		<b>411,20</b>			<b>149,94</b>

El document núm. 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del 2n trimestre de 2020.

El document 3 és una reproducció de la certificació de les obres de reparació i manteniment més recents executades a l'edifici.

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	149,94
Seguretat i Salut (2%)	3,00
Honoraris tècnics i permisos d'obra (11,5%)	17,24
<b>TOTAL (€/m2st)</b>	<b>170,18</b>

El cost de reposició unitari (V) per a l'edificació amb l'ús actual de magatzem és de **170,18 €/m2st**.





#### 4.3 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ PER A L'ÚS COMERCIAL-RESTUARACIÓ

La revista BEC no preveu cap tipologia constructiva associada a un ús comercial-restauració-museístic.

De totes les tipologies constructives presents a la revista BEC s'han adoptat les tipologies de "Edificio administrativo corriente" i "Edificio público de categoria" atès que son les més versàtils i comparables amb l'ús previst de comercial-restauració-museístic. De totes dues tipologies, s'ha considerat el preu que més s'adequa a l'ús previst, considerant tres casuístiques i triant, per a cadascun dels capítols d'obra un de les tres: valor de la tipologia de "Edificio administrativo corriente" (pàg. 205), valor de la tipologia de "Edificio público de categoria" (pàg. 204) i valor mig d'ambdues tipologies. Cal recordar que en aquest supòsit es pretén calcular l'estalvi que suposaria, en la construcció d'un edifici destinat a aquests usos, la reutilització d'aquells elements constructius existents que son compatibles amb els nous usos.

Respecte al coeficient d'antiguitat, l'edificació original data de l'any 1923, és a dir, una antiguitat de 97 anys. Així mateix, el tancament de façana i la construcció de l'altell per a destinar-lo a oficina daten de la dècada dels anys 60 del segle XX. S'ha adoptat la data de 1967, és a dir, una antiguitat de 53 anys. Tot i que és més que probable que en aquests 97 i 53 anys respectivament s'hagin dut a terme tasques de manteniment, únicament s'han considerat com a millores que rebaixen l'antiguitat de la construcció aquelles que s'han pogut acreditar o que son evidents a simple vista. En alguns casos, aquestes millores son parcials en algun element constructiu. En aquest supòsit, s'ha considerat una antiguitat equivalent que s'obté de la ponderació de l'antiguitat original de l'element, de l'antiguitat de la millora i del percentatge d'intervenció en l'element.

Així mateix, i també per al càlcul del coeficient d'antiguitat, s'ha considerat com a vida útil màxima la d'un edifici industrial i de magatzem 35 anys (tal i com s'estableix a l'annex III del RD 1492/2011) atès que l'edificació té actualment aquest ús. S'ha decidit usar, com a criteri de prudència, l'antiguitat de l'ús de magatzem actual i no l'antiguitat d'un edifici comercial i de serveis (50 anys segons l'annex III).

En el següent quadre s'exposen tots els capítols d'obra per a cadascuna de les dues tipologies, quin dels valors s'ha considerat (a partir de la semblança de la descripció de la partida amb el supòsit de qualitat esperable per a un edifici amb ús comercial-restauració-museístic) i quin % de la partida està present a l'edificació a valorar. Finalment, s'ha determinat quina és la seva antiguitat i, per tant, quin coeficient d'antiguitat cal aplicar en la formulació establerta a la norma.

	valor unitari (€/m2st) "Ed. Administratiu corriente"	valor unitari (€/m2st) "Ed. Público de categoria"	valor usat	% de presència en la edificació a valorar	valor compatible (€/m2st)	antiguitat (anys)	coef. Antiguitat	Valor reparació net Fórmula Reglament
Capítol d'obra								
Moviment de terres	5,43	30,07	8,43	100%	8,43	97	1,0000	0,64
Fonamentació	8,49	66,80	8,49	100%	8,49	97	1,0000	0,85
Estructura	197,70	451,51	197,70	100%	197,70	30	0,7998	55,39
Sanejament	19,15	34,03	19,15	26%	4,79	30	0,7998	1,34
Ram de peleta grossa	163,70	248,50	206,10	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Ram de peleta cobertes	30,69	57,78	57,78	100%	57,78	10	0,0491	56,23
Ram de peleta acabats de façana (I)	50,05	75,06	62,56	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Ram de peleta soleres/paviments	71,65	160,34	111,00	25%	27,75	3	0,0491	28,52
Ram de peleta acabats interiors	33,55	43,51	43,51	0%	0,00	97	1,0000	0,00
Ram de peleta ajudes a industrials	33,44	73,50	53,47	0%	0,00	97	1,0000	0,00
Grues i fide sostres	60,89	62,32	71,61	0%	0,00	97	1,0000	0,00
Serralleria	28,11	40,03	33,07	0%	0,00	93	1,0000	0,00
Fusteria exterior	66,93	190,55	190,55	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Fusteria interior	63,03	57,66	60,45	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Persianes	6,22	30,42	19,17	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Fontaneria	29,17	54,08	54,08	0%	0,00	52	1,0000	0,00
Material sanitari i grilleria	5,23	8,64	8,64	0%	0,00	40	1,0000	0,00
Electricitat	59,66	100,15	68,68	0%	0,00	40	1,0000	0,00
Aire acondicionat	108,60	132,21	132,21	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Instal·lacions especials	18,59	55,01	55,01	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Furnataria i mobles de cuina	4,73	5,16	5,16	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Ascensors	10,59	62,55	10,59	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Vidrieria	12,25	90,50	90,50	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Pintures i acab	32,59	31,55	31,55	0%	0,00	3	0,0491	0,00
Instal·lació d'enllumenat	27,26	0,00	27,26	0%	0,00	53	1,0000	0,00
<b>TOTAL CEC</b>	<b>1.148,19</b>	<b>2.073,94</b>	<b>1.817,77</b>		<b>302,94</b>			<b>TOTAL</b> <b>139,98</b>

(1) Es considera que les grades fan la funció simètrica de coberta i façana nord de l'edifici ossa la seva geometria inclinada.

El document núm. 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del 2n trimestre de 2020.

El document 3 és una reproducció de la certificació de les obres de reparació i manteniment més recents executades a l'edifici.

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	139,98
Seguretat i Salut (2%)	2,80
Honoraris tècnics i permisos d'obra (9,50%)	13,30
<b>TOTAL (€/m2st)</b>	<b>156,08</b>

El cost de reparació unitari (V) per a l'edificació amb un ús futur de comercial-restauració-museístic és de 156,08 €/m2.

#### 4.4 CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS

A partir dels valors o costos unitaris calculats en els apartats anteriors, s'ha de calcular el valor del conjunt de les edificacions.

Atès que s'han obtingut dos valors unitaris diferents, es farà una doble valoració del mateix edifici: valoració amb l'ús actual de magatzem i valoració com a ús futur comercial-restauració-museístic.

##### Càlcul del valor segons l'ús actual de magatzem

A partir dels valors unitaris establerts a l'apartat 4.2, cal aplicar-los a la superfície de l'edificació, que s'ha establert a l'apartat 2.4 del present document.

Atès que l'edifici té una superfície, a efectes de la valoració de 1.642,50 m2st, i considerant un valor unitari de 170,18 €/m2st, el valor total de l'edificació és de 279.520,65 € (dos-cents setanta-nou mil cinc-cents vint euros amb seixanta-cinc cèntims d'euro).



arquitecte



#### ***Càlcul del valor segons l'ús previst a la MP del PGOU de comercial-restauració-museístic***

A partir dels valors unitaris establerts a l'apartat 4.2, cal aplicar-los a la superfície de l'edificació, que s'ha establert a l'apartat 2.4 del present document.

Atès que l'edifici té una superfície, a efectes de la valoració de 1.642,50 m<sup>2</sup>st, i considerant un valor unitari de 156,07 €/m<sup>2</sup>st, el valor total de l'edificació és de 256.361,40 €.

En aquest supòsit, i tal i com ja s'ha exposat anteriorment, cal tenir en consideració el valor afegit que suposa disposar d'un edifici existent amb valor patrimonial. Aquest increment de valor s'ha considerat que, raonablement, ha de ser del 10%. Per tant, aplicant aquest increment, el valor final de l'edifici és de 281.997,54 € (dos-cents vuitanta-un mil nou-cents noranta-set euros amb cinquanta-quatre cèntims d'euro).

## **5. CONCLUSIONS**

### ***Identificació de l'edificació***

L'edifici a valorar és una de les edificacions destinades a grades de l'Autòdrom de Terramar (Sant Pere de Ribes) i que es troben al sud del traçat del circuit. De les dues edificacions destinades a graderia, la present valoració versarà sobre l'edificació principal, situada més a l'est. És una edificació construïda en dues fases. Una primera fase, en la que es va construir l'estructura de les grades, datada l'any 1923 (segons fitxa de l'Egipci); i una segona fase, en les que es va realitzar el tancament de l'espai inferior de les grades i es va construir un petit altell. Aquesta segona fase es data en la dècada dels anys 60 del segle XX (es considera l'any 1967).

### ***Superfícies a efectes de la present valoració***

Atès que no es disposa de dades cadastrals referides a l'edifici de les grades de l'Autòdrom, s'han pres mesures de l'edifici sobre la cartografia 1:1000 de la Diputació de Barcelona. Així mateix, també s'han pres mesures "in-situ" de l'altell de l'interior de l'edifici. El conjunt de la construcció disposa d'una superfície, a efectes de la present valoració de 1.642,50 m<sup>2</sup>st; que inclou la superfície de l'espai sota les graderies i el petit altell construït l'any 1967.

### ***Metodologia de valoració. Càlcul dels valors unitaris***

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011: mètode del valor o cost de reposició.

S'han considerat dos supòsits:

El primer supòsit preveu la determinació del valor de l'edifici atenent a la seva realitat constructiva, d'estat de conservació i ús actual: ús de magatzem.

El segon supòsit preveu la determinació del valor de l'edifici atenent a la seva realitat constructiva, d'estat de conservació i compatibilitat amb els usos futurs que li atorga la MP del PGOU. Com a usos més compatibles per a l'edifici a valorar s'han considerat, de tots els que preveu la MP del PGOU, els usos de comercial, restauració i cultural (museístic). S'han



considerat aquests usos atès que són els que més s'adapten i aprofiten la geometria singular de l'arquitectura de l'edificació.

En ambdós casos, els costos es depreciaran tenint en consideració l'antiguitat aparent de cadascun dels capítols o elements constructius que es valoren.

Els costos unitaris són els següents:

- Per a l'ús actual de magatzem: 170,18 €/m<sup>2</sup>st.
- Per a un ús futur de comercial-restauració-museístic: 156,08 €/m<sup>2</sup>.

Així mateix, en el segon supòsit el valor obtingut s'incrementarà en un 10% per tal de tenir en consideració el valor afegit que disposa l'edifici degut, per una banda, a la seva arquitectura i geometria singulars fruit del seu ús original; per altra banda, el valor associat al fet que es tracta d'un edifici que està protegit patrimonialment atesa la seva rellevància històrica.

**Per tant, el valor de l'edifici considerant l'ús actual de magatzem és de 279.520,65 € (dos-cents setanta-nou mil cinc-cents vint euros amb seixanta-cinc cèntims d'euro).**

**Així mateix, el valor de l'edifici considerant l'ús futur de comercial-restauració-museístic és de 282.910,56 € (dos-cents vuitanta-un mil nou-cents noranta-set euros amb cinquanta-quatre cèntims d'euro).**

I perquè així consti a efectes oportuns, signa el present informe de valoració que consta de 16 fulls (inclòs l'índex) i 3 documents annexos.

Barcelona, agost de 2020.



\_\_\_\_\_, arquitecte  
Projectes Urbans, arquitectura i territori SLP

#### Aclariment per al conjunt del document

*Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.*





---

**Document 1.**

*Reportatge fotogràfic de l'edifici*



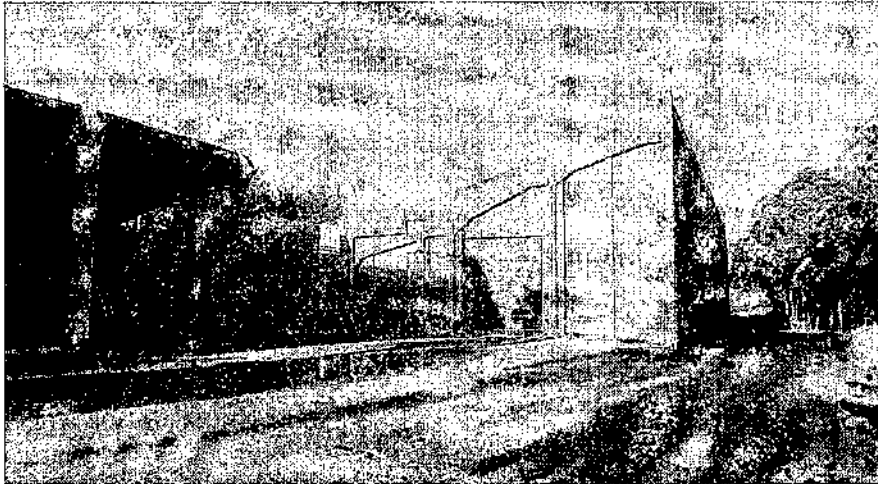
arquitecte

Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar  
municipi de Sant Pere de Ribes

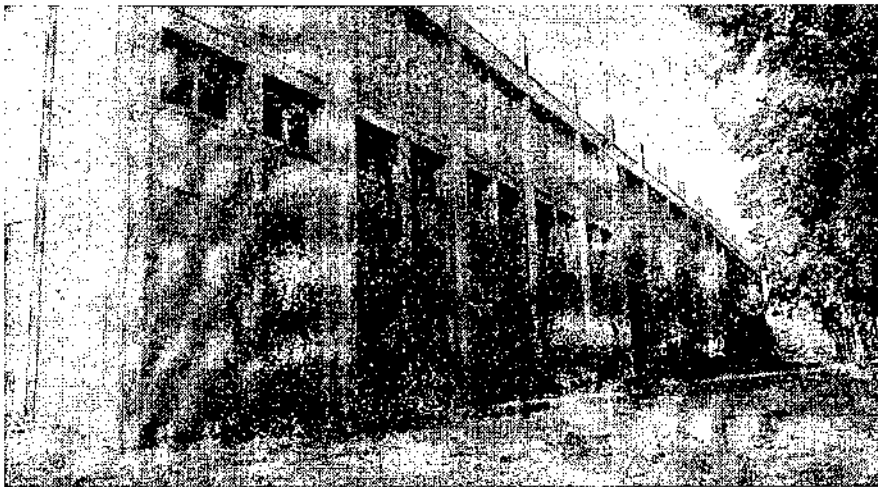
Annexos

DATA 08.2020





*imatge de la façana oest de l'edifici principal de les grades. S'observa el perfil de les grades així com els pòrtics de formigó armat que es van repetint en les successives crugies. També es pot observar el tancament executat els anys 60 del s. XX.*



*imatge de la façana sud de l'edifici de les grades. S'observen els pòrtics que van conformant les grades. També es pot observar el tancament dels anys 60 del s. XX i les finestres que donen il·luminació natural a l'attell destinat a oficines.*

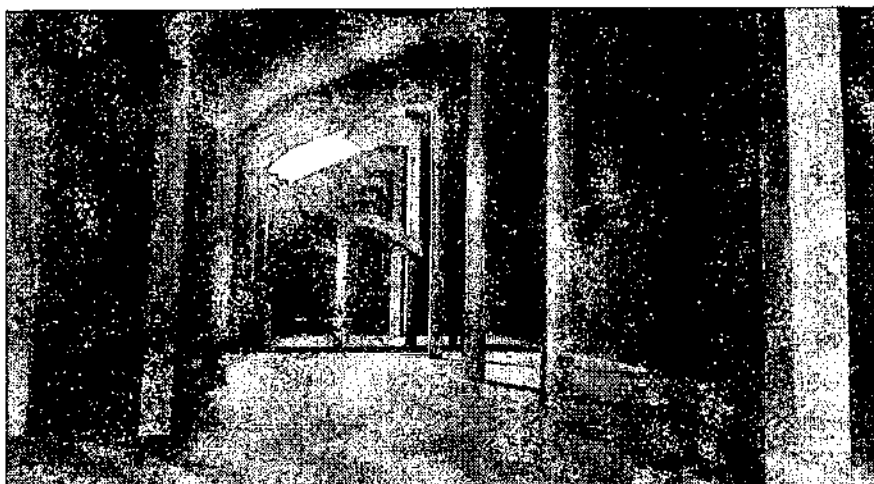


arquitecte

Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar  
municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 08.2020



*Imatge de conjunt de l'interior de les graderies.*



*Imatge de conjunt de l'interior de les graderies. S'aprecia el detall de la geometria de l'estructura de formigó.*



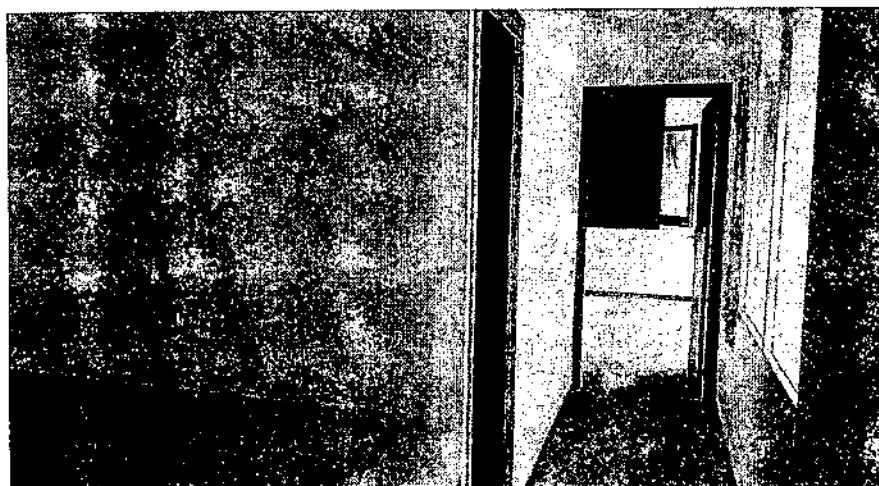
*imatge de l'interior de l'estructura de formigó. Es pot apreciar el detall dels treballs d'encofrat del formigó armat. També es pot apreciar el bon estat aparent de conservació del formigó.*



*imatge de l'interior de l'estructura de formigó. Es pot apreciar la construcció de l'altell.*



Imatge de l'escala d'accés a l'altell d'oficines.



Imatge de l'interior de l'altell.



arquitecte

Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar  
municipi de Sant Pere de Ribes

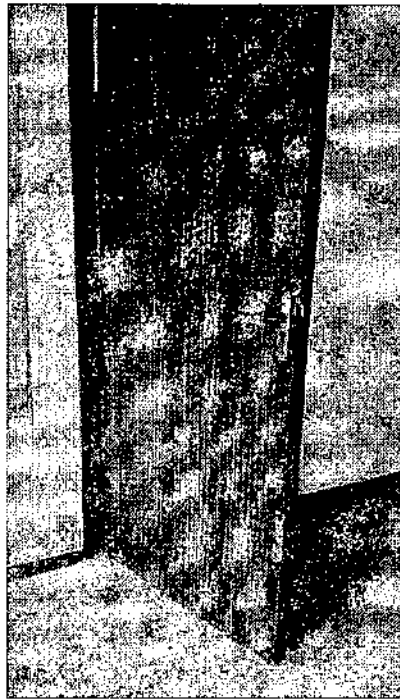
Annexos

DATA 08.2020

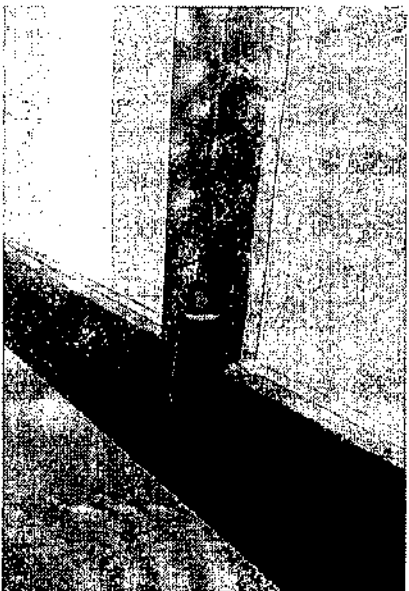




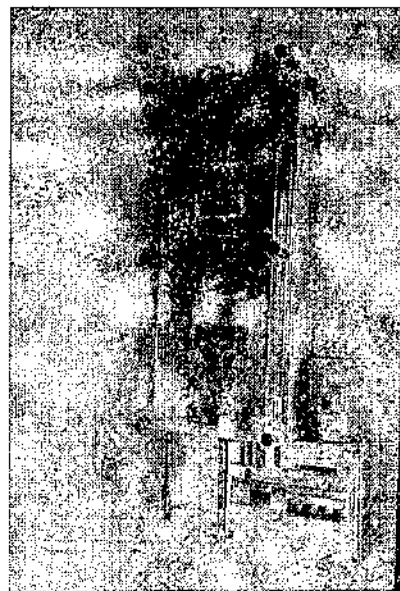
*imatge de l'aseo de l'altell.*



*imatge de la fusteria interior. Altell.*



*imatge de la fusteria exterior. Altell.*



*imatge de la instal·lació elèctrica. Altell.*



arquitecte

Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar  
municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 08/2020



**Document 2.**

*Reproducció parcial de la revista BEC, 2n Trimestre de 2020*



arquitecte

Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar  
municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 08.2020

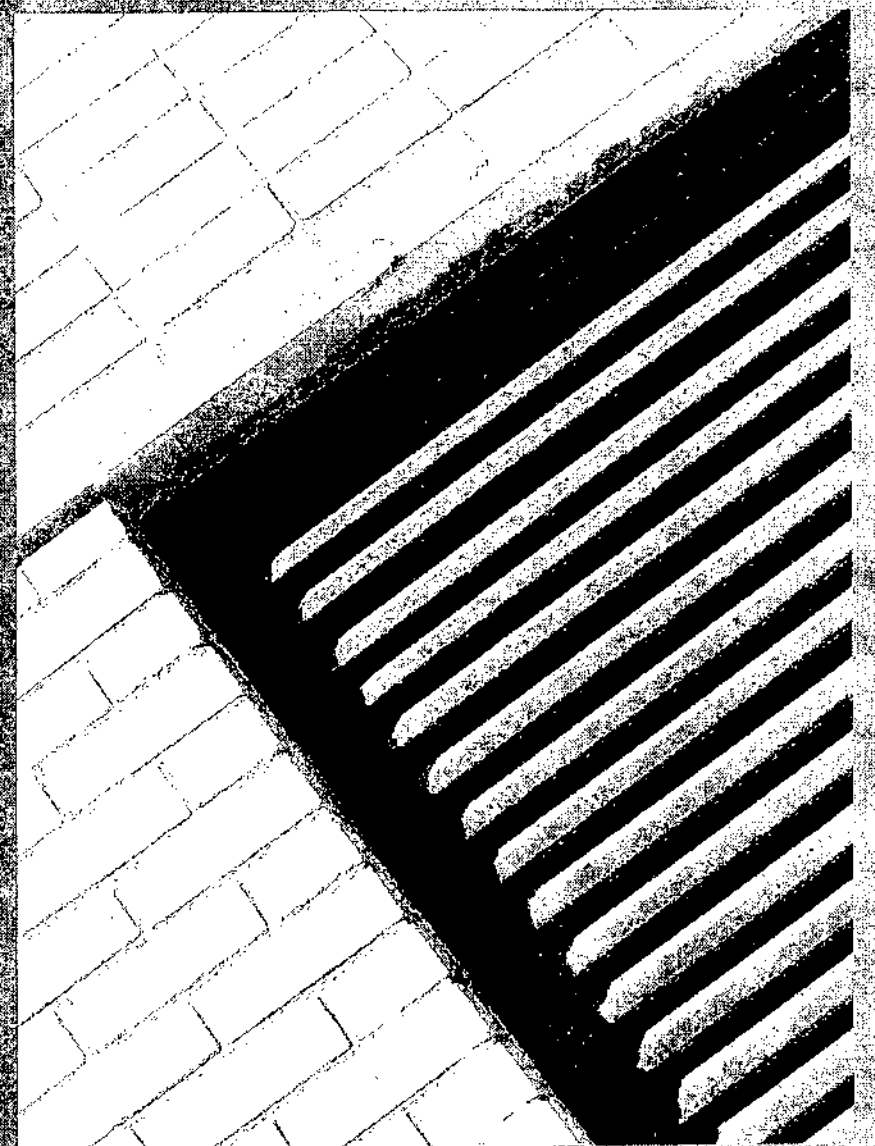


Nº 329

TRIMESTRE

2

2020 AÑO LXXXI

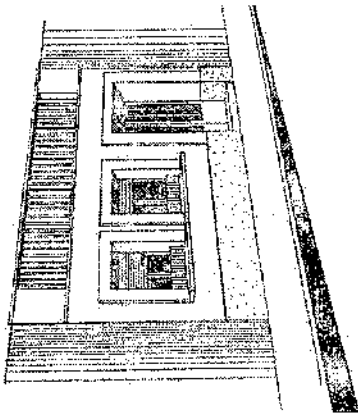


BOLETÍN ECONÓMICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN





VIVIENDA UNIFAMILIAR SENCILLA DE 1 PLANTA ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y p. pendientes

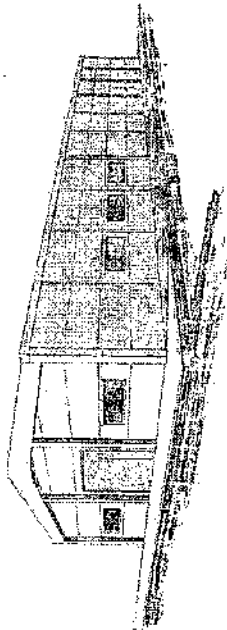
Abastecimiento de tierras	10,49
Cimentación	55,28
Construcción (forjados y zunchos)	180,43
Saneamiento (sanitarios y Alcantaral)	214,12
Albañilería gruesa	39,15
Acabados interiores	29,71
Acabados de fachada	81,95
Voladizos	36,65
Acabados exteriores	21,77
Alfardes e industriales	34,51
Yesería y carpintería	14,95
Cerámica interior	30,70
Carpintería exterior	32,77
Paisajismo	3,67
<b>Total</b>	<b>1.201,63</b>

Seguridad y salud, 2 %  
 Impuestos, tasas y permisos de obra, 14,5 %  
**Total €/m<sup>2</sup>** 1.411,36

1/4 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de superficie

**DESCRIPCIÓN**  
 Edificio de planta rectangular para vivienda unifamiliar de 1 planta, con fachada sencilla y sin aleros. - Cimentación: Cerdos y forjados en masa. - Saneamiento: Red de saneamiento básica de 150 mm de diámetro. - Albañilería gruesa: 15 cm de espesor. - Forjados: Cerdos y zunchos en masa. - Acabados interiores: Planchado de 15 mm de espesor. - Acabados de fachada: Planchado de 15 mm de espesor. - Voladizos: Planchado de 15 mm de espesor. - Acabados exteriores: Planchado de 15 mm de espesor. - Alfardes e industriales: Planchado de 15 mm de espesor. - Yesería y carpintería: Planchado de 15 mm de espesor. - Cerámica interior: Planchado de 15 mm de espesor. - Carpintería exterior: Planchado de 15 mm de espesor. - Paisajismo: Planchado de 15 mm de espesor.

NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y p. pendientes

Movimiento de tierras	5,22
Cimentación	34,57
Forjados, forjados y cerchas	21,17
Saneamiento	73,15
Albañilería gruesa	52,92
Acabados interiores	50,00
Acabados exteriores	4,28
Yesería e industriales	5,40
Cerámica interior	28,72
Carpintería exterior	9,72
Paisajismo	3,03
<b>Total</b>	<b>437,93</b>

Seguridad y salud, 2 %  
 Impuestos, tasas y permisos de obra, 14,5 %  
**Total €/m<sup>2</sup>** 503,28

**DESCRIPCIÓN**  
 Edificio de planta rectangular para nave industrial de 1 planta, con fachada sencilla y sin aleros. - Cimentación: Cerdos y forjados en masa. - Saneamiento: Red de saneamiento básica de 150 mm de diámetro. - Albañilería gruesa: 15 cm de espesor. - Forjados: Cerdos y zunchos en masa. - Acabados interiores: Planchado de 15 mm de espesor. - Acabados de fachada: Planchado de 15 mm de espesor. - Voladizos: Planchado de 15 mm de espesor. - Acabados exteriores: Planchado de 15 mm de espesor. - Alfardes e industriales: Planchado de 15 mm de espesor. - Yesería y carpintería: Planchado de 15 mm de espesor. - Cerámica interior: Planchado de 15 mm de espesor. - Carpintería exterior: Planchado de 15 mm de espesor. - Paisajismo: Planchado de 15 mm de espesor.



**Document 3.**

*Reproducció de la certificació de les obres de reparació i manteniment més recents executades a l'edifici*



arquitecte

Informa de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar  
municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 08.2020



**CERTIFICACIÓN OBRA**

ADEC GLOBAL,S.L.

AUTÓDROMO TERRAMAR

## 01 REHABILITACIÓN AUTÓDROMO TERRAMAR

Descripción	U.A.	Amidament	Preu	Importe
1 Picado del revoco de las partes bajas en mal estado, con medios manuales o mecánicos y posterior rebozado con mortero M80 y refregado del mismo. Incluso tapado de los agujeros de la fachada y posterior rebozado.	UD	1,00	1.950	1.950,00
2 Reparación de pilares de hormigón y voladizos de la fachada principal consistente en el saneado mediante el picado con medios manuales o mecánicos de los pilares de hormigón, hasta obtener una base firme en la armadura. Limpiado y raspado de la armadura con base de cepillo de púas metálicas para sacar todo el óxido existente y dejarlas preparadas para posterior tratamiento pasivador. Posteriormente se aplicará una imprimación anticorrosiva para la armadura de acero, con producto a	UD	1,00	3.100	3.100,00
3 Extracción de placas de fibra existente y posterior suministro y colocación de dos placas de policarbonato de 16 cm , ancladas y sujetadas a la estructura existente y sellada con tornillería.	M2	14,00	103	1.442,00
4 Reparación de goteras, consistente en reparaciones puntuales de los agujeros de los techos , incluso limpieza y preparación de las zonas afectadas , aplicación de una capa de puente de unión para la fijación de hormigones, suministro y colocación de tableros de encofrado para posterior relleno de hormigón. Estructura de sika para la reparación puntual del hormigón.	UD	24,00	97,8	2.347,20
5 Reparación de pilares de hormigón interior, consistente en reparaciones puntuales de los agujeros de los pilares , incluso limpieza y preparación de las zonas afectadas , aplicación de una capa de puente de unión para la fijación de hormigones, suministro y colocación de tableros de encofrado para posterior relleno de hormigón. Estructura de sika para la reparación puntual del hormigón.	UD	14,00	126	1.764,00
6 Extracción de tabiques de paneles de madera y su estructura, con medios manuales o mecánicos, y posterior recogida y retirada con transporte a vertedero de los escombros resultantes, cánon incluido.	M2	16,00	25,3	404,80
7 Extracción de tabiques de geros, con medios manuales o mecánicos, y posterior recogida y retirada con transporte a vertedero de los escombros resultantes, cánon incluido.	M2	20,00	25,3	506,00
8 Extracción de las persianas de la zona de oficina, incluso suministro y colocación de tableros en zonas de ventanas pequeñas .	UD	1,00	725	725,00
9 Reparación de las partes desprendidas del yeso en el techo de las oficinas, mediante picado manual y posterior enyesado de las zonas desprendidas.	UD	1,00	100	100,00
10 Aplicación de una capa de imprimación anti-mancha en zonas de humedades de las oficinas.	UD	1,00	195	195,00
11 Aplicación de dos capas de pintura plástica en techos y paredes, con previo enmasillado y lijado en oficinas.	M2	460,00	5,4	2.484,00



**CERTIFICACIÓN OBRA**  
ADEC GLOBAL,S.L

Descripción	U.A.	Amidament	Preu	Importe
12 Limpieza y lijado de dos rejas, y posterior aplicación de dos capas de esmalte.	UD	1,00	85	85,00
13 Esmaltado de la puerta de la vivienda, consistente en limpieza y lijado y posterior aplicación de dos capas de esmalte.	UD	1,00	105	105,00
14 Esmaltado de la puerta del garaje, consistente en limpieza y lijado y posterior aplicación de dos capas de esmalte.	UD	1,00	140	140,00
15 Trabajos en la grada consistente en la limpieza y retirada de la estructura de madera, guías de madera, extracción del bloque de pilares de hormigón, extracción de paredes de techanas, extracción del mortero de las maestras de las guías en las gradas y frontal de pared, limpieza general de las gradas y recogida de los escombros para su posterior retirada por parte de la propiedad. Posteriormente se limpiarán y prepararan las juntas de dilatación en las gradas y se aplicará una	UD	1,00	4.275	4.275,00
16 Partida consistente en la limpieza y preparación de las paredes, aplicación de una primera capa de lijador y posteriormente de dos capas de pintura siliconada anticarbonatación en los paramentos de la fachada, que es un revestimiento acrílico de máxima calidad para la decoración e impermeabilización de la fachada. ( En esta medición está incluido las fachadas laterales y la vivienda).	M2	1.508,00	7,9	11.913,20
17 Homogeneización de zona de pilares y paredes del interior de las gradas.	M2	0,00	4,5	0,00
18 Adecuación del camino de acceso desde la carretera al autódromo, mediante el suministro, extendido y compactado de zahorra, completamente acabado.	UD	1,00	2.700	2.700,00
19 Chorro de silicato de aluminio en pilares pintados, verticales en crujeas 2,3,4,5 y 10 y horizontales en crujeas 3,4,5 ( hasta 1ª línea de pilares) y 10 ( incluidas ménsulas).	M2	325,00	13,76	4.468,75
20 Pintado de los pilares ( parte superior respetando forma horquilla) con aplicación de dos capas de pintura, silicona anticarbonatación color CRD 1196.	M2	416,00	7,15	2.974,40
21 Hacer una regata para empotrar la acometida de agua	P.A	1,00	180	180,00
22 Derivación de la instalación del agua empotrada en rogata.	P.A	1,00	200	200,00
23 Picado del zócalo de mortar de las crujeas.	P.A	1,00	325	325,00
24 Retirar cartel autódromo en fachada principal.	UD	1,00	100	100,00
25 Chorro de silicato de aluminio en el asfalto del circuito.	P.A	1,00	750	750,00
26 Nivelación y compactación de explanada con material existente, situado en la zona sudoeste de la grada	P.A	1,00	1.200	1.200,00
27 Compra de plástico y los bloques necesarios para aguantarlo en caso de necesidad	P.A	1,00	1.150	1.150,00
<b>TOTAL: 01 REHABILITACIÓN AUTÓDROMO TERRAMAR</b>				<b>45.584,35</b>



**CERTIFICACIÓN OBRA**  
**ADEC GLOBAL,S.L.**

**02 TRABAJOS FUERA DE PRESUPUESTO**

Descripción	U.A.	Medidament	Preu	Importe
1 Rebozado de paredes caseta de las gradas	UD	1,00	275	275,00
2 Aplicación barniz ventanas de la oficina	UD	1,00	390	390,00
3 Horas de mixta tapando la excavación en zona muro gradas y cargando barro caminos y parking	HR	9,00	37	333,00
4 Horas de camión dumper para transporte interior de barro caminos y parking	HR	0,00	45	0,00
5 Suministro, extendido y compactado de zahorra para adecuación caminos	P.A	1,00	225	225,00
6 Horas de mano de obra de achique de agua en gradas y zona interior de gradas (según medición adjunta)	HR	44,00	25	1.100,00
7 Suministro y colocación de una canal en los laterales de fachada para recogida de aguas	UD	2,00	305	610,00
8 Suministro y colocación de cañones para secado interior de gradas	P.A	1,00	440	440,00
9 Suministro y transporte de un viaje de arena 0/5 caliza	UD	1,00	220	220,00
<b>TOTAL: 02 TRABAJOS FUERA DE PRESUPUESTO</b>				<b>3.593,00</b>



**CERTIFICACIÓN OBRA**  
ADEC GLOBAL,S.L.

**03 IMPERMEABILIZACIÓN GRADAS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR**

Descripción	U.A.	Amidament	Preu	Importe
1 Impermeabilización de las gradass del autódromo consistente en la limpieza y preparación del pavimento de hormigón. Preparación de la superficie, que debe estar limpia, seca y libre de contaminación en el pavimento. Se procederá al pulido del pavimento con pulidora de discos de diamante para el pulido en seco y con aspiración incorporada para la apertura y anclaje del material. Se reparan las vías de escape del agua en las gradass y fisuras mediante mortero para	M2	1.500,00	18,15	27.225,00
<b>TOTAL: 03 IMPERMEABILIZACIÓN GRADAS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR</b>				<b>27.225,00</b>

**CERTIFICACIÓN OBRA**  
ADEC GLOBAL,S.L.

**04 ACTUACIONES EN MURO NORTE DEL AUTÓDROMO TERRAMAR**

Descripción	U.A.	Amidament	Preu	Importe
1 Actuaciones en muro norte, en las siguientes zonas: crujía 2 (ventana), crujía 3, crujía 4, crujía 5, crujía 8 (puerta), crujía 14 (ventana). Las actuaciones consisten en el vaciado de las tierras junto al muro y posterior sellado de fisuras detectadas e impermeabilización mediante pintado de las zonas afectadas	P.A	1,00	1.619,25	1.619,25
2 Instalación de toldo/plástico	P.A	1,00	240	240,00
<b>TOTAL: 04 ACTUACIONES EN MURO NORTE DEL AUTÓDROMO TERRAMAR</b>				<b>1.859,25</b>





**CERTIFICACIÓN OBRA**  
ADEC GLOBAL,S.L.

**05 ACONDICIONAMIENTOS NUEVOS ACCESOS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR**

Descripción	U.A.	Ampliamt	Preu	Importe
1 Acondicionamiento de tres nuevas zonas de accesos, según plano adjunto, dividido en los tramos azul, rojo y verde. El tramo azul es el acceso al autódromo desde la vivienda al oeste de la grada. El tramo rojo, es el tramo frente a la vivienda, esaparcamiento para autobuses, es desde el acceso hacia el oeste. El tramo verde, es el tramo frente a la grada, desde el acceso hacia el este. Es el acceso de coches a aparcamiento VIP en explanada al SE. Zona principal	P.A	1,00	750	750,00
<b>TOTAL: 05 ACONDICIONAMIENTOS NUEVOS ACCESOS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR</b>				<b>750,00</b>

**CERTIFICACIÓN OBRA**  
ADEC GLOBAL,S.L

**RESUMEN CERTIFICACIÓN**

01 REHABILITACIÓN AUTÓDROMO TERRAMAR	45.584,35
02 TRABAJOS FUERA DE PRESUPUESTO	3.593,00
03 IMPERMEABILIZACIÓN GRADAS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR	27.225,00
04 ACTUACIONES EN MURO NORTE DEL AUTÓDROMO TERRAMAR	1.859,25
05 ACONDICIONAMIENTOS NUEVOS ACCESOS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR	750,00

SUBTOTAL CERTIFICACIÓN: 79.011,60

**SUBTOTAL: 79.011,60**

**SUBTOTAL: 79.011,60**

IVA21 16.592,44

**TOTAL CERTIFICACIÓN: 95.604,04**



**Document 4. Informe de valoració dels edificis Clot dels Frares i Clot d'en Sidó de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.**



**Informe de valoració d'unes  
edificacions situades dins  
l'àmbit de l'Autòdrom de  
Terramar, municipi de Sant  
Pere de Ribes**

**febrer 2020**

**PROMOTOR**

OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL

**ARQUITECTES**

[REDACTED]

Referència interna arquitectes [REDACTED] | DATA 02/2020



## Índex

1.	OBJECTE DE L'INFORME DE VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA.....	3
2.	ANÀLISI.....	3
2.1	IDENTIFICACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS.....	3
2.2	DESCRIPCIÓ DELS BÉNS A VALORAR.....	3
2.3	CONDICIONANTS PREVIS QUE AFECTEN LA VALORACIÓ.....	8
2.4	SUPERFÍCIES A EFECTES DE VALORACIÓ.....	10
3.	NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ.....	10
3.1	NORMATIVA APLICACIÓ.....	10
3.2	METODE DE VALORACIÓ.....	10
4.	VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ.....	11
4.1	SUPÒSITS PREVIS. CONDICIONANTS DE LA VALORACIÓ.....	11
4.2	ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ USANT TIPOLOGIA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT.....	12
4.3	ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ USANT TIPOLOGIA D'EQUIPAMENT.....	15
4.4	CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS.....	16
5.	CONCLUSIONS.....	17

### DOCUMENTS ANNEXOS

*Document 1. Reproducció de les dades cadastrals*

*Document 2. Reportatge fotogràfic de la finca*

*Document 3. Reproducció parcial de la revista BEC, 3r Trimestre de 2019*



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Pàg. 1

DATA 02/2020



[REDACTED], arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. [REDACTED] Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses amb exercici de la professió a la [REDACTED] de Barcelona, amb telèfon [REDACTED] i mail [REDACTED]

Ha estat requerit per OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL, amb CIF B-63572267, amb domicili a Barcelona, Carrer Viladomat, 317, entresòl, per tal de que dugui a terme un informe de valoració d'unes construccions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, al terme municipal de Sant Pere de Ribes; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) respecte a la compatibilitat per a usar els edificis com a equipament públic.

Data de referència de la valoració: 07/02/2020, data en que es va fer la visita a les edificacions.

El tècnic que subscriu, al seu lleial saber i entendre i amb els coneixements adquirits en la seva pràctica professional i cursos de formació, després de recollir les dades que han pogut estar del seu interès; té a bé emetre el següent:





## INFORME DE VALORACIÓ

### 1. OBJECTE DE L'INFORME DE VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor d'unes construccions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, al terme municipal de Sant Pere de Ribes; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) respecte a la compatibilitat per a usar els edificis com a equipament públic.

Data de referència de la valoració: 07/02/2020, data en que es va fer la visita a les edificacions.

### 2. ANÀLISI

L'objecte de l'anàlisi és, prèviament a l'informe de valoració, determinar les dades de partida, normativa i conceptes i punts de partida necessaris per donar resposta a la mateixa.

#### 2.1 IDENTIFICACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

Les construccions a valorar estan ubicades dins del recinte de l'Autòdrom Terramar, al municipi de Sant Pere de Ribes. Totes les construccions estan situades dins de l'anell de l'autòdrom.

Àmbit Clot dels Frares. Referència Cadastral: 001407400CF96F0001RY:

DS. Disseminat, 31 (dades cadastrals)  
Superfície cadastral construïda total: 758 m<sup>2</sup>.  
Segons dades cadastrals, es va fer una reforma total l'any 1960.

Edifici Clot d'en Sidós. Referència Cadastral: 001407500CF96F0001DY:

DS. Disseminat, 32 (dades cadastrals)  
Superfície cadastral construïda total: 673 m<sup>2</sup>.  
Segons dades cadastrals, es va fer una reforma total l'any 1970.

*El document núm. 1 és una reproducció de les dades cadastrals.*

El perit que subscriu, acompanyat pel [REDACTED] (el vigilant del complex de l'Autòdrom) ha pogut accedir a l'interior del conjunt de l'edificació de Clot dels Frares i la Torre. Així mateix, també ha pogut accedir parcialment a l'edificació de Can Sidós.

#### 2.2 DESCRIPCIÓ DELS BÉNS A VALORAR

##### *Clot dels Frares*

Edificació de planta quadrada destinada a habitatge de planta baixa, planta pis i planta sotacoberta, amb coberta inclinada a quatre vessants.



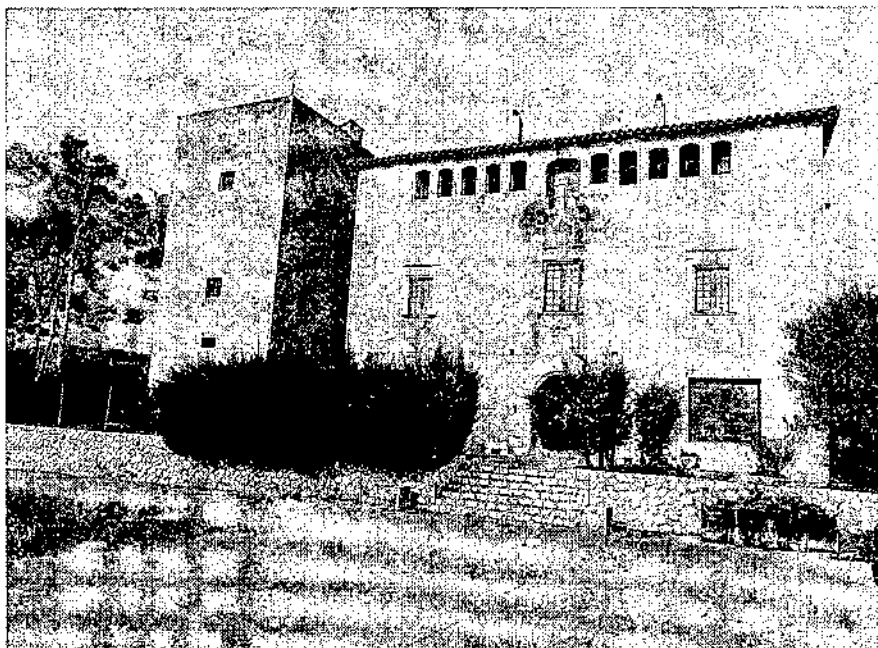
[REDACTED]  
arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Pàg. 3

[REDACTED]  
DATA 02/2020





Fotografia de l'habitatge del Clot dels Frares.

Consta a l'inventari del Patrimoni Cultural Immoble, Patrimoni arquitectònic; del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya (EGIPCI): BCIL / Immoble / 4899-1 / Aprovació definitiva comissió urbanisme / 17/10/2001 / DOGC / 21/11/2001 / PGOU. 2001 Fitxa 69c

Inclòs en el llistat d'elements catalogats del Pla General de Sant Pere de Ribes, article 412 de les NNUU, fitxa 69c.

#### Notícies històriques:

El Clot dels Frares podria correspondre's amb el mas d'Arnaldo de Villarrubia, que apareix nombrat en un capbreu atribuït al segle XIII. La primera referència documental que tenim del Clot com a tal correspon al fogatge de l'any 1365. El nom dels Frares no el va adquirir fins al segle XVIII, quan va ser propietat de la Companyia de Jesús. Algunes fonts (PALACIOS, J.L., 1999: 41) apunten que en aquest període la comunitat jesuïta anava a prendre banys durant el període estival. Al cadastre de l'any 1736 hi consta la casa dels pares jesuïtes dita el Clot, habitada per Josep Robert, mentre que tres anys després hi habitava Juan Palmeta. Més endavant, al llibre d'Apeo de l'any 1847, hi consta que el Clot pertanyia a Vicenç Roca i Batlle. Quan es va posar en funcionament l'autòdrom de Terramar que l'envolta, la masia va habilitar-se com a Pavelló Reial. Després del fracàs de la iniciativa, a les seves terres s'hi va construir una granja avícola

Font: EGIPCI. (Text procedent del mapa de patrimoni cultural de la Diputació de Barcelona)



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Pàg. 4



DATA 02.2020





#### Descripció de El Clot dels Frares:

Edifici de planta quadrada de planta baixa, planta pis i sotacoberta (golfes). L'ús actual és el d'habitatge.

Estructura de parets de càrrega fetes parcialment amb paredat de pedra i parets de tapial i amb gruixos de l'ordre de 1 mts, amb tres crugies perpendiculars a la façana principal. Paral·lel a la façana principal i a una profunditat aproximada de 2/3, hi ha una altra paret de trava també de gruix considerable. A la part posterior d'aquesta paret de trava, les parets de càrrega segueixen aproximadament la traça de les parets anteriors però amb gruixos inferiors. Bona part dels forjats estan ocults per fals sostres. Aquells que són visibles són de bigueta de fusta escairada de secció rectangular. En planta sotacoberta, l'estructura es resol per mitjà d'unes jàsseres principals que segueixen el traçat del carener de la coberta, des de cadascuna de les quatre cantonades fins al centre de l'edifici. Les biguetes són perpendiculars a les quatre façanes. Tant jàsseres com biguetes són de fusta sense treballar, llevat del quadrant posterior esquerre, on l'estructura de fusta original s'ha substituït per una estructura de perfils metàl·lics.

En planta baixa hi ha el vestíbul principal d'accés en primer terme, a la crugia esquerra entrant hi ha el menjador i a la crugia dreta entrant hi ha la sala d'estar. Al fons, passada la paret de trava, hi ha un seguit d'estances de dimensions més petites incloent la cuina i dos banys.

En planta primera hi ha els dormitoris. A les crugies laterals davant la façana principal hi ha dos dormitoris principals i dos banys. Darrera de la paret de trava hi ha 5 estances més i un bany. El gran espai de la crugia central anterior serveix de vestíbul de planta i d'accés als dormitoris principals.

La planta sotacoberta és un espai diàfan perimetral a un espai central tancat en tres dels seus quatre costats per les parets de càrrega principals i la paret de trava.

En planta baixa presenta un seguit de grans obertures en el menjador i en la sala d'estar no originals. La resta d'obertures de la planta baixa són de petites dimensions, concordant amb la tipologia de l'edifici, llevat de la finestra de la cuina.

En planta primera, totes les obertures són de petites dimensions, adequades amb la tipologia de l'edifici.

Finalment, en planta sotacoberta (golfes) també hi ha un seguit de petites obertures distribuïdes al llarg de les façanes laterals i posterior. A la façana principal, hi ha 11 obertures col·locades en un ordre geomètric i de simetria respecte a l'eix central de la façana.

La façana principal presenta un arc de mig punt dovellat en la porta d'accés a l'edifici. A nivell de planta primera i també en la façana principal, les tres finestres existents (que donen llum al vestíbul de planta i als dormitoris principals) estan emmarcats en pedra treballada, en brancals i llinda. Sobre la finestra central hi ha un escut gravat en pedra.

L'interior de la edificació no presenta cap element patrimonial destacable.

#### Estat de conservació de El Clot dels Frares:

Els elements principals que conformen l'envolvent de l'edifici (fonaments, parets de càrrega i resta de l'estructura i coberta) són antics. Tot i que es desconeix l'any de la seva construcció, per la observació dels elements i del que es pot desprendre de la descripció a la fitxa de l'EGIPCI, es pot concloure que es tracta d'elements amb una antiguitat superior als 150 anys.

Les instal·lacions i acabats interiors de banys i cuines es poden datar aproximadament en la dècada dels anys 60-70 del segle XX. Atès que segons cadastre es va produir una



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Pàg. 5

DATA 02.2020



reforma total l'any 1960, es pot concloure que instal·lacions i acabats interiors de banys i cuines es corresponen amb la reforma total de 1960.

Respecte a la resta instal·lacions, aquestes semblen ser dels anys 60-70 del s XX. Tot i això, es tracta d'unes instal·lacions obsoletes respecte als estàndards actuals.

La planta sotacoberta no presenta cap instal·lació, més enllà de la mínima instal·lació d'il·luminació de l'espai. Tampoc presenta cap paviment sobreposat al propi sostre ni cap divisòria ni fals sostre. El seu ús, avui, és de magatzem.

Els paraments exteriors estan totalment obsolets i part dels panys de façana ja no disposen de cap revestiment. Així mateix, part dels revestiments interiors estan despresos o presenten taques d'humitat per capilaritat i per infiltració d'aigua des de l'exterior.

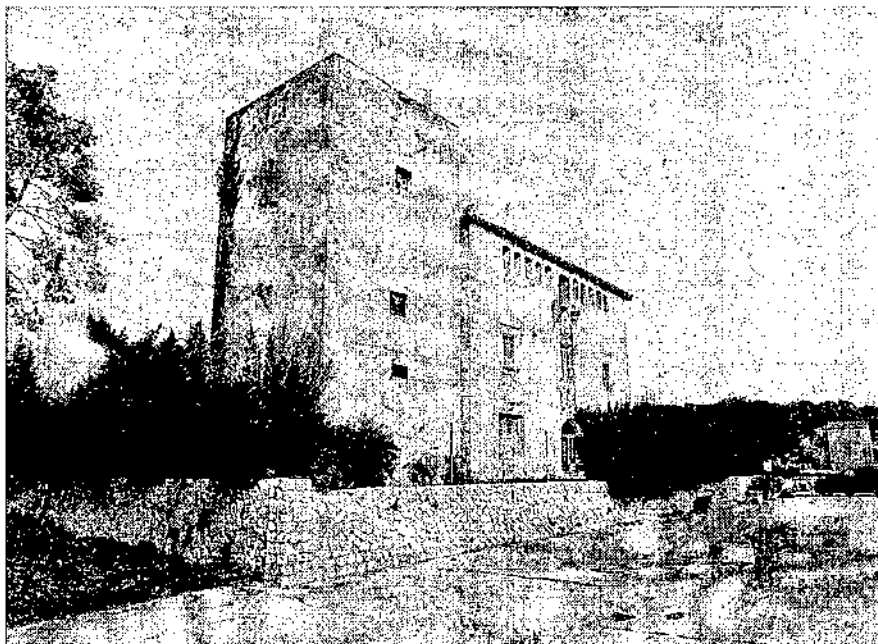
Els paviments interiors són força senzills i heterogenis tant en format i material com en època d'instal·lació. Bona part d'ells són ceràmics de factura senzilla i, en alguns àmbits, hi ha terratzo.

#### Descripció de la Torre d'El Clot dels Frares:

Edifici de planta quadrangular, de planta baixa i dues plantes pis i coberta plana.

Inicialment, va ser una torre de defensa. Actualment no disposa de cap ús ni de cap distribució interior que permeti fer-ne cap ús, més enllà de magatzem.

Cadascuna de les plantes no disposa de distribució interior més enllà de l'escala d'accés a la planta superior i a la coberta. No disposa d'instal·lacions (a banda de la mínima instal·lació d'il·luminació).

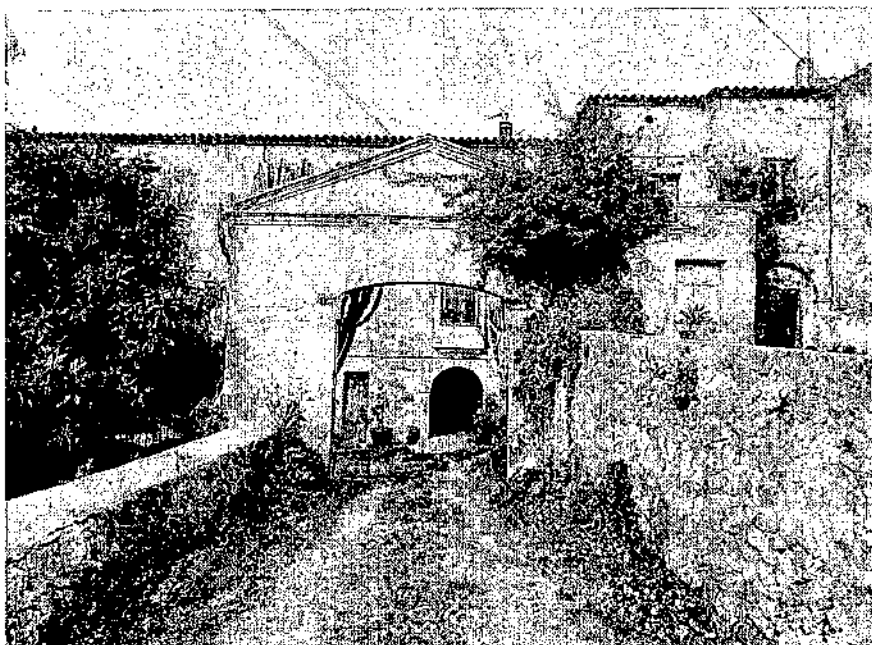


*La Torre del Clot dels Frares en primer terme de la imatge.*



### **Clot d'en Sidós**

Edificació de planta allargassada. Presenta dos cossos adossats seguint l'eix llarg, un de planta baixa i dues plantes pis (a l'oest) i l'altre de planta baixa i una planta pis (a l'est). Ambdós volums tenen un ús principal d'habitatge actualment.



*Imatge de l'accés al Clot d'en Sidós.*

Inclòs en el llistat d'elements catalogats del Pla General de Sant Pere de Ribes, article 412 de les NNUU, fitxa 97c.

Únicament s'ha pogut accedir al volum del costat oest.

### Descripció del Clot d'en Sidós:

Edificació de planta allargassada i geometria irregular. Està format per dos cossos adossats seguint l'eix llarg. El volum situat més a l'oest és de planta baixa i dues plantes pis. El volum situat més a l'est és únicament de planta baixa i planta pis, per tal d'adaptar-se a l'orografia del terreny.

Respecte al volum est, aquest és més estret, d'una única crugia i estructura de parets de càrrega i bigueta de fusta perpendicular a les façanes llargues. En planta baixa hi ha un seguit de dependències menors com garatges, tallers, etc. En les plantes pis es desenvolupa el programa d'habitatge. La distribució, a nivell genèric, és un gran passadís longitudinal adossat a la façana nord que dona accés a les peces situades al costat sud. A l'extrem del costat oest i a nivell de planta segona, hi ha una petita terrassa coberta. A nivell de planta primera hi ha una terrassa descoberta. La coberta és a una aigua en el sentit nord-sud. La façana nord no presenta cap obertura significativa, més enllà de petites finestres quadrades d'il·luminació del passadís. La façana sud, on ventilen totes les peces



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Pàg. 7

DATA 02.2020



principals, presenta un seguit de finestres rectangulars de format vertical i una finestra balconera.

Respecte al volum situat a l'est, no es pot fer cap descripció del mateix atès que no es va tenir-hi accés. Exteriorment, presenta unes obertures acabades en arc de mig punt en la planta pis i façana orientada a sud. La part posterior presenta obertures rectangulars a nivell de planta pis. La coberta és a dues aigües.

L'interior de la edificació no presenta cap element patrimonial destacable.

#### Estat de conservació del Clot d'en Sidós:

Els elements principals que conformen l'envolvent de l'edifici (fonaments, parets de càrrega i resta de l'estructura i coberta) són antics. Tot i que es desconeix l'any de la seva construcció, de la seva observació es pot deduir que l'envolvent té una antiguitat superior als 150 anys.

Les instal·lacions i acabats interiors de banys i cuines es poden datar aproximadament en la dècada dels anys 60-70 del segle XX. Atès que segons cadastre es va produir una reforma total l'any 1970, es pot concloure que instal·lacions i acabats interiors de banys i cuines es corresponen amb la reforma total de 1970.

La planta baixa no presenta cap instal·lació, més enllà de la mínima instal·lació d'il·luminació de l'espai.

Els paraments exteriors estan totalment obsolets i part dels panys de façana ja no disposen de cap revestiment. Així mateix, part dels revestiments interiors estan despresos o presenten taques d'humitat per capilaritat i per infiltració d'aigua des de l'exterior.

Els paviments interiors són força senzills i heterogenis tant en format i material com en època d'instal·lació. Bona part d'ells són ceràmics de factura senzilla.

*El document núm. 2 és un reportatge fotogràfic d'ambdues edificacions.*

### 2.3 CONDICIONANTS PREVIS QUE AFECTEN LA VALORACIÓ

#### *Adequació dels edificis a l'ús d'equipament públic*

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, l'objecte del present informe és determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) respecte a la compatibilitat per a usar els edificis com a equipament públic.

#### Compatibilitat de l'ús d'equipament públic amb la geometria i distribució de les edificacions:

Hi ha una casuística molt variada d'equipaments públics que comporten, al seu torn, una geometria i una distribució interior d'espais molt variada. Generalment els equipaments públics necessiten d'espais mitjanament diàfans que permetin una gran versatilitat d'usos i amb concentració dels espais d'instal·lacions.

D'altra banda, un edifici destinat a habitatge presenta un programa funcional amb una distribució de petits espais i peces independents i amb les peces amb instal·lacions (banys i cuina) repartides al llarg de tota la superfície.

Per tant, aparentment sembla difícil que uns espais destinats a habitatge es puguin adequar com a espais per a ús d'equipament públic.





Així mateix, la pròpia geometria i estructura de les edificacions a valorar, més enllà de la seva distribució interior, dificulten la seva conversió en equipaments. Pel que fa al cas del Clot d'en Sidós, amb una geometria molt allargassada i una crugia estreta (no més enllà dels 5-6 metres en el cas del volum oest) i la seva superfície distribuïda en tres plantes, fa difícil encabir adequadament un programa propi d'un equipament públic.

Pel que fa al Clot dels Frares, tot i que l'envolvent de la edificació presenta unes dimensions més adequades, la seva estructura de parets de càrrega interior acaba definint uns espais interiors també de petites dimensions i distribuïts en tres plantes.

Finalment, la Torre dels Frares presenta una dimensió en planta tan petita que difícilment és adaptable a cap ús d'equipament.

De tot això, es pot concloure raonablement que ambdós edificis no disposen d'una geometria i distribució que puguin ser susceptibles d'usar-se per a la bona part de la tipologia d'usos d'equipament públic. D'altra banda, en els casos que existeixi una mínima compatibilitat entre la morfologia dels edificis i algun ús d'equipament, caldrà dur a terme una reestructuració generalitzada de la distribució i una adequació dels accessos a cadascuna de les plantes.

Per tant, tenint en consideració tots aquests supòsits i condicionants, es preveu que els edificis a valorar no podran albergar bona part dels usos d'equipaments més corrents i, en el cas que hi hagi algun ús mínimament compatible, aquest únicament es podrà implementar a costa d'una gran intervenció.

#### Compatibilitat de l'ús d'equipament públic amb els elements constructius de les edificacions:

Tal i com ja s'ha apuntat en els paràgrafs anteriors, en el cas que hi hagi algun ús d'equipament mínimament compatible amb les edificacions a valorar, aquest únicament es podrà implementar a costa d'una gran intervenció.

En aquest sentit, i tal i com ja s'apuntava, la única part dels edificis mínimament compatibles amb els nous usos seran l'envolvent i estructura; és a dir, fonaments, tancaments de façana, estructura i coberta. La resta d'elements, tals com envaneria interior, instal·lacions, etc. seran de ben segur incompatibles i, per tant, caldrà dur a terme la seva substitució integral per d'altres adequades a l'hipotètic ús d'equipament compatible amb l'envolvent.

Finalment, i respecte a les instal·lacions, cap d'elles resulta compatible amb un hipotètic ús com a equipament.

#### Conclusions:

De tot el que s'ha explicat en aquest apartat, es pot concloure que, en el cas que hi hagi algun ús d'equipament compatible amb les edificacions existents, serà a costa de prescindir de la majoria d'elements construïts dels edificis per aprofitar únicament l'envolvent i estructura.

Així mateix, cal remarcar que tot i aprofitar l'envolvent i estructura, la resta d'elements a construir seran de més difícil execució que en una obra nova i prèviament a la seva instal·lació, caldrà retirar dels edificis tots aquells elements que s'han demostrat incompatibles. De tot això es dedueix que la intervenció en aquest edifici esdevindrà de més cost econòmic que no pas si es construeix en un edifici pensat ad hoc per a un ús d'equipament específic.

#### *Elements de valor patrimonial.*

Els edificis objecte de valoració no presenten cap element físic de rellevància patrimonial, llevat del valor que puguin tenir l'arc de mig punt i les finestres de la planta pis del El Clot dels Frares.

D'altra banda, el fet que l'edifici no sigui de titularitat pública, no ha de pressuposar que els elements patrimonials no estaran tan ben conservats i respectats com ho serien si fossin de titularitat pública.

#### **2.4 SUPERFÍCIES A EFECTES DE VALORACIÓ**

Les superfícies considerades a efectes de valoració són les superfícies establertes en el "quadre sostre existent en l'Autòdrom Terramar" de la Memòria del document d'Aprovació Inicial de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'autòdrom Terramar, pàgina 18 (dades extretes de la plana web de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes).

- Edifici El Clot dels Frares: 500 m2. (número 7 del llistat)
- Torre de El Clot dels Frares: 90 m2. (número 6 del llistat)
- El Clot d'en Sidós: 795 m2 (número 15 del llistat).

**La superfície total de les construccions a efectes de la present valoració és de: 1.385,00 m2.**

### **3. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ**

#### **3.1 NORMATIVA APLICACIÓ**

La normativa aplicada en el present Informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

#### **3.2 METODE DE VALORACIÓ**

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$





Siendo:

*V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.*

*VR = Valor de reposición bruto, en euros.*

*VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.*

*$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.*

*2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.*

*3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.*

*4. El coeficiente corrector  $\beta$ , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]*

#### 4. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

##### 4.1 SUPÒSITS PREVIS. CONDICIONANTS DE LA VALORACIÓ

Atenent a allò establert a l'apartat 2.3. del present document, es considera el supòsit de valorar unes edificacions amb un ús actual d'habitatge i que s'han de destinar a un ús d'equipament públic. Així mateix, únicament es considera que cal valorar-se aquells elements de les edificacions existents que poden ser compatibles amb un hipotètic ús d'equipament públic; és a dir, envoltent i estructura (fonaments, tancaments de façana, estructura i coberta).

Els costos de construcció actuals s'obtidran de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2019. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les edificacions a valorar.

La revista disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m2 edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

Es preveu fer una doble valoració, una per a cada edificació principal: El Clot dels Frares i El Clot d'en Sidós. Respecte a la Torre del Clot dels Frares, s'usarà una de les dues tipologies, la que més s'adeqüi a la seva casuística.

Així mateix, per a cadascuna de les edificacions es calcularà el valor de reposició en base a dos supòsits.

En el primer supòsit, s'usarà com a costos base de construcció els associats a la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.

En el segon supòsit, s'usarà com a costos base de construcció els associats a la tipologia d'un edifici administratiu corrent. S'ha considerat aquesta tipologia atès que és la que més

s'assembla a un hipotètic edifici d'equipaments (compatible amb les edificacions a valorar) de totes les tipologies edificatòries presents a la revista especialitzada.

En ambdós casos, s'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà la fórmula de la norma a cadascun dels capítols. Es considera aquest sistema perquè és més precís que no pas depreciar per antiguitat i conservació totes les partides unitàriament per un únic coeficient.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; i quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011). Amb tots aquests factors es calcula quin és el valor de reposició net. A partir de la suma de tots els valors de reposició nets (CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, Incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial), es calcula el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra.

#### 4.2 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ USANT TIPOLOGIA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

La revista BEC preveu tres tipus d'habitatge unifamiliar aïllat: habitatge de luxe, habitatge normal i habitatge senzill. Tal i com ja s'ha explicat, cadascuna de les tres tipologies disposa d'un seguit de capítols d'obra amb un preu unitari que està associat a un sistema constructiu i a unes qualitats especificades a la pròpia fitxa.

Atesa la casuística de les edificacions a valorar, s'han estudiat totes tres tipologies i s'han agafat els valors unitaris d'aquelles fitxes que la descripció de la partida i qualitats esdevinguin més pròximes a la realitat de les edificacions a valorar.

Així mateix, tal i com ja s'ha indicat, i atès que les dues edificacions a valorar no són iguals, es farà un càlcul individualitzat per a cadascun dels dos habitatges.

Respecte al coeficient d'antiguitat, tot i que totes les edificacions tenen més de 150 anys, s'ha considerat una antiguitat equivalent a una edificació de 95 anys. Atès que la vida útil d'un habitatge és de 100 anys segons l'annex III del RD 1492/2011, 95 anys es corresponen amb una antiguitat del 95%.

En alguns capítols d'obra, però, s'ha considerat una antiguitat equivalent menor, en funció de si són elements constructius que es van renovar quan es va dur a terme la reforma integral dels anys 60-70 del segle XX.

En el següent quadre s'exposen tots els capítols d'obra per a cadascuna de les tres tipologies d'habitatge unifamiliar aïllat, quin dels tres valors s'ha usat (a partir de la semblança de la descripció de la partida amb la realitat de l'edifici a valorar) i quin % de la partida és compatible amb un hipotètic ús d'equipament. Finalment, s'ha determinat quina és la seva antiguitat i, per tant, quin coeficient d'antiguitat cal aplicar en la formulació establerta a la norma.





**El Clot dels Frares**

	valor unitari (€/m2st) "Chalet de Lluç"	valor unitari (€/m2st) "Chalet normal"	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencill"	valor usat	% compatible amb el nou ús	valor compatible (€/m2st)	antiguitat equivalent (anys)	coef. antiguitat	Valor reposició net Fórmula	Reglament
Capítol d'obra										
Moviment de terres (raïes i fonamentació)	8,88	11,20	7,71	8,88	100%	8,88	95	0,9263	1,44	0,00
Moviment de terres (murs de sosteniment) (B)	13,70		13,70	13,70	0%	0,00	95	0,9263	0,00	5,82
Fonamentació i murs (I)	58,32	35,02	31,90	35,02	100%	35,02	95	0,9263	19,45	0,00
Estructures (forjats i càrries) (2)	140,70	118,81	144,54	118,81	100%	118,81	95	0,9263	35,84	0,00
Enjuncament (3) (A)	31,82	28,84	22,46	31,82	0%	0,00	50	0,3750	29,85	6,16
Ram de paltes grosses (4) (B)	267,84	288,70	200,06	267,84	80%	214,27	95	0,9263	2,41	0,00
Ram de paltes cobertes i impermeabilit. (5)	188,47	132,69	68,07	188,47	85%	160,20	95	0,9263	0,00	0,00
Ram de paltes acabats de tegula (6)	91,17	53,84	37,06	91,17	100%	37,06	95	0,9263	0,00	0,00
Ram de paltes soleres/paviments (7) (C)	120,05	85,70	56,47	120,05	15%	12,86	95	0,9263	0,00	0,00
Ram de paltes acabats interiors (8) (A)	47,05	32,02	25,83	47,05	0%	0,00	95	0,9263	0,00	0,00
Ram de paltes acabats industrials (9) (A)	42,02	31,30	20,82	42,02	0%	0,00	95	0,9263	0,00	0,00
Culmós i fets soterrats (A)	58,03	47,01	48,68	58,03	0%	0,00	95	0,9263	0,00	0,00
Serralleria	40,84	39,06	13,95	40,84	30%	40,84	95	0,9263	0,00	0,00
Fusteria exterior (10)	86,48	72,53	54,61	86,48	25%	8,85	90	0,3750	0,00	0,00
Fusteria interior (A)	91,88	85,24	56,61	91,88	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Pestelleries (11) (A)	44,14	21,08	16,61	44,14	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Fusteria (A)	68,84	51,85	50,64	68,84	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Honoraris d'aire (12)	12,83	12,83	12,83	12,83	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Energia solar (ACS) (13)	31,85	28,75	30,87	31,85	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Material sanitari i griferia (14) (A)	41,40	31,70	22,02	41,40	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Electricitat (15) (A)	84,98	64,55	45,14	84,98	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Calefacció (A)	48,45	42,91	46,45	48,45	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Instal·lacions especials (D)	22,39	18,38	14,73	22,39	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Fusteria i mobles de cuina (M) (A)	60,49	43,10	30,27	60,49	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Vidriera (A)	30,57	27,28	25,56	30,57	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
Pintura i esau (A)	44,76	41,02	22,24	44,76	0%	0,00	90	0,3750	0,00	0,00
<b>TOTAL:</b>									<b>109,83</b>	

- (1): No hi ha murs de soterrani. S'afegia el valor de "chalet normal", atès que no té soterrani
- (2): No hi ha pilars ni pilasseres metàl·liques. S'afegia el valor de "chalet normal" atès que no té pilars ni pilasseres metàl·liques
- (3): No hi ha caixa separativa. Es considera el 60%
- (4): Tot i que no hi ha cambra d'aire i aïllament, es considera el 100% atès el gruix de les parets
- (5): No hi ha col·lector tèrmic a la coberta (se considera el 15%). Per tant, coberta sense aïllament: 85%
- (6): L'acabat de la cuina és molt senzill. Es considera el valor del "chalet senzill" que és la descripció constructiva que més s'aposta
- (7): Per qualitat de materials, es considera el cost de "chalet normal"
- (8): L'edifici no presenta materials de qualitat. Es considera el cost de "chalet normal"
- (9): Atès que no s'apropia cap instal·lació, no es considera cap % en concepte d'ajudes a industrials
- (10): L'edifici disposa d'una fusteria exterior molt senzilla de fusta, equiparable a la prevista al "chalet senzill". Cal rehabilitar-la tota. Es considera el 25% del cost
- (11): A banda del coeficient per tipus edifici, aplicarem coef. addicional 0,3 perquè sota està en PE
- (12): El material sanitari i la griferia és molt senzill, equiparable a la prevista al "chalet senzill". S'afegia el cost d'aquest
- (13): Es preveu un grau d'electricificació normal i no elevat, corresponent al cost associat al "chalet normal"
- (14): El mobiliari de cuina és molt senzill, equiparable a la prevista al "chalet senzill". S'afegia el cost d'aquest
- (A): Es considera que els elements existents associats al capítol d'obra són incompatibles amb el nou ús i, per tant, no es poden usar.
- (B): Es considera que les divisió interiors són incompatibles amb el nou ús. Sola es considera la façana
- (C): No s'apropia cap paviment existent atès que no es correspondran amb la nova distribució. Levat del vestíbul principal
- (D): Capítol d'obra que no es troba en la edificació a valorar

El document núm. 3 és una reproducció parcial de la revista BEC del 3r trimestre de 2019.

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	109,83 €/m2
Seguretat i Salut (2%)	2,20 €/m2
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	15,05 €/m2
<b>TOTAL (€/m2st)</b>	<b>127,07 €/m2</b>

El cost de reposició unitari (V) per a la edificació d'El Clot dels Frares és de 127,07 €/m2st.

## El Clot d'en Sidós

Capítol d'obra	valor unitari	valor unitari	valor unitari	% compatible amb el nou ús d'equipament	valor	antiguitat (any)	coef. Antiquitat	Valor reposició net Fórmula	
	(€/m2st) "Chalet de Lujó"	(€/m2st) "Chalet normal"	(€/m2st) "Chalet sencillo"		valor usat				compatibilitat (€/m2st)
Moviment de terres (rasos i fonamentació)	8,29	11,20	7,71	0,99	8,09	95	0,9203	1,44	
Moviment de terres (mura de soterrani) (D)	13,70			0,00	13,70	95	0,9283	0,00	
Fonamentació i murs (I)	56,12	35,02	31,90	35,02	100%	95	0,9203	5,82	
Estructura (Forjats i obra) (2)	140,78	116,91	144,54	116,91	100%	95	0,9283	19,45	
Sanejament (3) (A)	31,62	26,64	22,48	31,62	0%	80	0,4800	0,00	
Ram de palaia grossa (4) (B)	297,84	286,70	230,08	297,84	70%	167,49	95	0,9263	31,18
Ram de palaia cobertes i impermeabilit (5)	196,47	132,69	68,07	196,47	85%	160,20	95	0,9263	26,68
Ram de palaia acabats de façana (6)	91,7	53,84	37,06	91,7	100%	37,06	95	0,9263	6,16
Ram de palaia soleres/paviments (7) (C)	132,05	83,70	55,47	132,05	38%	12,86	95	0,9263	2,14
Ram de palaia acabats interiors (8) (A)	47,06	32,00	25,95	32,00	0%	0,00	95	0,9263	0,00
Ram de palaia ajudes a industrials (9) (A)	42,52	31,50	20,82	42,52	0%	0,00	95	0,9263	0,00
Gutxes i fide passives (A)	58,03	47,01	48,69	58,03	0%	0,00	98	0,9263	0,00
Serralleria (D)	40,84	28,08	13,95	40,84	25%	10,21	95	0,9263	1,70
Fusteria exterior (III)	96,48	72,58	34,61	34,61	25%	8,65	60	0,4800	4,81
Fusteria interior (A)	91,08	63,24	39,91	39,91	0%	0,00	60	0,4800	0,00
Pesianes (A)	44,14	21,08	16,31	21,08	0%	0,00	60	0,4800	0,00
Fonament (A)	68,94	51,15	50,64	68,94	0%	0,00	80	0,4800	0,00
Renovació d'aire (D)	12,69	12,83	12,53	12,63	0%	0,00	60	0,4800	0,00
Energia solar (ACS) (D)	31,59	26,75	30,97	31,59	0%	0,00	80	0,4800	0,00
Material sanitari i grilles (12) (A)	41,40	31,78	22,02	22,02	0%	0,00	80	0,4800	0,00
Electricitat (13) (A)	84,98	54,55	45,14	54,55	0%	0,00	60	0,4800	0,00
Calentació (A)	48,48	42,91	48,45	48,45	0%	0,00	60	0,4800	0,00
Instal·lacions especials (D)	22,89	19,36	14,73	22,39	0%	0,00	80	0,4800	0,00
Fusteria i mobles de cuina (14) (A)	80,43	43,00	30,27	43,10	0%	0,00	60	0,4800	0,00
Vidrieria (A)	30,57	27,29	25,58	25,58	0%	0,00	60	0,4800	0,00
Pintura i l'estuc (A)	44,75	41,00	22,24	44,75	0%	0,00	80	0,4800	0,00
<b>TOTAL</b>								<b>96,48</b>	

- (0): No hi ha murs de soterrani. S'aplica el valor de "chalet normal", més que no té soterrani.
- (2): No hi ha pilars ni passeres metàl·liques. S'aplica el valor de "chalet normal" més que no té pilars ni passeres metàl·liques.
- (3): No hi ha xarxa separativa. Es considera el 50%.
- (4): Tot i que no hi ha cambra d'aire i aïllament, es considera el 100% més el gruix de les parets.
- (5): No hi ha aïllament tèrmic a la coberta (es considera el 15%). Per tant, coberta sense aïllament 85%.
- (6): L'acabat de façana és molt senzill. Es considera el valor del "chalet sencillo", que és la descripció constructiva que més s'acosta.
- (7): Per quantitat de materials, es considera el cost de "chalet normal".
- (8): L'edifici no presenta materials de qualitat. Es considera el cost de "chalet normal".
- (9): Aïll que no s'aplica cap aïllament, no es considera cap % en conceptes d'ajudes a industrials.
- (10): Es considera únicament un 25% més que s'aplica als treus en algunes de les fusteries posteriors.
- (11): L'edifici disposa d'una fusteria exterior molt senzilla de fusta, susceptible a la prevista al "chalet sencillo". Cal tabular la nota. Es considera el 25% del cost.
- (12): El material sanitari i la grilles és molt senzill, equiparable a la prevista al "chalet sencillo". S'aplica el cost d'aquest.
- (13): Es preveu un grau d'electricitat normal i no s'aplica cap aïllament, corresponent al cost associat al "chalet normal".
- (14): El moblle de cuina és molt senzill, equiparable a la prevista al "chalet sencillo". S'aplica el cost d'aquest.
- (A): Es considera que els elements existents associats al capítol d'obra són incompatibles amb el nou ús i, per tant, no es poden aprofitar.
- (B): Es considera que les diversitats interiors són incompatibles amb el nou ús. Sols es considera la façana. Edifici amb més envaneria interior.
- (C): No s'aprofita cap paviment existent més que no es correspon amb la nova distribució, llevat del vestíbul principal.
- (D): Capítol d'obra que no es troba en la edificació a valorar.

El document núm. 3 és una reproducció parcial de la revista BEC del 3r trimestre de 2019.

Valor CEC	99,46 €/m2
Seguretat i Salut (2%)	1,99 €/m2
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	13,63 €/m2
<b>TOTAL (€/m2st)</b>	<b>115,08 €/m2</b>

El cost de reposició unitari (V) per a la edificació d'El Clot d'en Sidós és de 115,08 €/m2st.

### Torre d'El Clot dels Frares

Atesos els elements constructius presents a la Torre d'El Clot dels Frares, per a aquesta construcció s'ha adoptat el cost de reposició d'El Clot d'en Sidós.

El cost de reposició unitari (V) per a la edificació de la Torre d'El Clot dels Frares és de 115,08 €/m2st.



#### 4.3 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ USANT TIPOLOGIA D'EQUIPAMENT

La revista BEC no preveu cap tipologia constructiva associada a un equipament. Així mateix, a hores d'ara es desconeix quin ús d'equipament compatible amb les edificacions existents es podria dur a terme a les mateixes.

De totes les tipologies constructives presents a la revista BEC s'ha adoptat la tipologia de "Edifici administratiu corrent" atès que, dins de la indefinició de l'ús d'equipament, és la més versàtil i comparable amb l'ús hipotètic d'equipament.

Respecte al coeficient d'antiguitat, tot i que totes les edificacions tenen més de 150 anys, s'ha considerat una antiguitat equivalent a una edificació de 95 anys. Segons l'annex III, la vida útil d'un edifici d'oficines i administratiu és de 75 anys. Tot i això, s'ha considerat la vida útil d'un edifici d'habitatges donat que les construccions a valorar actualment són habitatges. Atès que la vida útil d'un habitatge és de 100 anys segons l'annex III del RD 1492/2011, 95 anys es corresponen amb una antiguitat del 95%.

En alguns capítols d'obra, però, s'ha considerat una antiguitat equivalent menor, en funció de si son elements constructius que es van renovar quan es va dur a terme la reforma integral dels anys 60-70 del segle XX.

En el següent quadre s'exposen tots els capítols d'obra i quin % de la partida és compatible amb un hipotètic ús d'equipament. Finalment, s'ha determinat quina és la seva antiguitat i, per tant, quin coeficient d'antiguitat cal aplicar en la formulació establerta a la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Ed. Administratiu corrent"	valor usat	% de presència en la edificació a valorar	valor compatible (€/m2st)	antiguitat (anys)	coef. Antiguitat	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres	6,41	6,41	100%	6,41	95	0,9263	1,07
Fonamentació	8,45	8,45	100%	8,45	95	0,9263	1,41
Estructura	194,19	194,19	100%	194,19	95	0,9263	32,30
Sanejament	19,07	19,07	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Ram de paleta grossa	161,28	161,28	0%	0,00	95	0,9263	0,00
Ram de paleta cobertes i impermeabilit.	30,17	30,17	100%	30,17	95	0,9263	5,02
Ram de paleta acabats de façana	49,07	49,07	100%	49,07	95	0,9263	8,16
Ram de paleta soleres/paviments	70,25	70,25	100%	70,25	95	0,9263	11,68
Ram de palets coberts interiors	32,89	32,89	15%	4,93	95	0,9263	0,82
Ram de palets coberts industrials	32,48	32,48	0%	0,00	95	0,9263	0,00
Güixes i fals sostres	59,50	59,50	0%	0,00	95	0,9263	0,00
Serralleria	26,65	26,65	0%	0,00	95	0,9263	0,00
Fusteria exterior	66,27	66,27	25%	16,57	55	0,4263	10,21
Fusteria interior	62,10	62,10	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Persianes	8,06	8,06	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Fontaneria	26,60	26,60	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Material sanitari i griferia	5,23	5,23	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Electricitat	59,51	59,51	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Calentació/Aire acondicionat	104,80	104,80	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Instal·lacions especials	16,99	16,99	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Pumisteria i mobles de cuina	4,64	4,64	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Ascensors	10,59	10,59	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Vidrieria	12,85	12,85	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Pintura i estuc	32,47	32,47	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Instal·lació d'enllumenat	26,78	26,78	0%	0,00	55	0,4263	0,00
<b>TOTAL</b>							<b>70,67</b>

El document núm. 3 és una reproducció parcial de la revista BEC del 3r trimestre de 2019.

Valor CEC (Inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	70,67 €/m2
Seguretat i Salut (2%)	1,41 €/m2
Honoraris tècnics i permisos d'obra (9,50%)	6,71 €/m2
<b>TOTAL (€/m2st)</b>	<b>78,79 €/m2</b>

El cost de reposició unitari (V) en base a la tipologia d'edifici administratiu corrent de la revista BEC és de 78,79 €/m2.



arquitecte

Informe de valoració de dunes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes



Pàg. 15

DATA 02.2020



EUROPA

#### 4.4 CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS

A partir dels valors o costos unitaris calculats en els apartats anteriors, s'ha de calcular el valor del conjunt de les edificacions.

Atès que s'han obtingut dues tipologies de valors, atenent a costos constructius d'habitatge i atenent a costos constructius d'equipament, es duran a terme diferents valoracions de cadascun dels edificis.

##### *Càlcul del valor en base a costos constructius d'habitatge*

A partir dels valors unitaris establerts a l'apartat 4.2., cal aplicar-los a les superfícies que tenen cadascuna de les construccions. Les superfícies adoptades son aquelles que s'expressen a l'apartat 2.4. del present document.

<i>Edifici a valorar</i>	<i>Superfície</i>	<i>Valor unitari</i>	<i>Valor total</i>
Edifici El Clot dels Frares	500,00 m2	127,07 €/m2	63.535,30 €
Torre de El Clot dels Frares	90,00 m2	115,08 €/m2	10.356,80 €
El Clot d'en Sidós	795,00 m2	115,08 €/m2	91.485,11 €
			<b>165.377,22 €</b>

##### *Càlcul del valor en base a costos constructius d'equipament*

A partir dels valors unitaris establerts a l'apartat 4.3., cal aplicar-los a les superfícies que tenen cadascuna de les construccions. Les superfícies adoptades son aquelles que s'expressen a l'apartat 2.4. del present document.

<i>Edifici a valorar</i>	<i>Superfície</i>	<i>Valor unitari</i>	<i>Valor total</i>
Edifici El Clot dels Frares	500,00 m2	78,79 €/m2	39.397,18 €
Torre de El Clot dels Frares	90,00 m2	78,79 €/m2	7.091,49 €
El Clot d'en Sidós	795,00 m2	78,79 €/m2	62.641,52 €
			<b>109.130,20 €</b>





## 5. CONCLUSIONS

### *Identificació de finques*

**Àmbit Clot dels Frares. Referència Cadastral: 001407400CF96F0001RY:**

DS. Disseminat, 31 (dades cadastrals)

Superfície cadastral construïda total: 758 m<sup>2</sup>.

Segons dades cadastrals, es va fer una reforma total l'any 1960.

**Edifici Clot d'en Sidós. Referència Cadastral: 001407500CF96F0001DY:**

DS. Disseminat, 32 (dades cadastrals)

Superfície cadastral construïda total: 673 m<sup>2</sup>.

Segons dades cadastrals, es va fer una reforma total l'any 1970.

### *Superfícies a efectes de la present valoració*

Les superfícies considerades a efectes de valoració són les superfícies establertes en el "quadre sostre existent en l'Autòdrom Terramar" de la Memòria del document d'Aprovació inicial de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'autòdrom Terramar, pàgina 18 (dades extretes de la plana web de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes).

- Edifici El Clot dels Frares: 500 m<sup>2</sup>. (número 7 del llistat)
- Torre de El Clot dels Frares: 90 m<sup>2</sup>. (número 6 del llistat)
- El Clot d'en Sidós: 795 m<sup>2</sup> (número 15 del llistat).

**La superfície total de les construccions a efectes de la present valoració és de: 1.385,00 m<sup>2</sup>.**

### *Metodologia de valoració. Càlcul dels valors unitaris*

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011: mètode del valor o cost de reposició.

S'han considerat dos supòsits: Per una banda, calcular el valor de reposició brut en base a costos de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat. Per l'altra, calcular el valor de reposició brut en base a costos de construcció d'un equipament (assimilable als costos de construcció d'un edifici administratiu).

En ambdós casos, els costos es depreciaran tenint en consideració l'antiguitat aparent de cadascun dels capítols o elements constructius que es valoren.

El cost de reposició unitari per a la edificació d'El Clot dels Frares en base a la tipologia d'edifici d'habitatge aïllat és de 127,07 €/m<sup>2</sup>st.

El cost de reposició unitari per a la edificació d'El Clot d'En Sidós en base a la tipologia d'edifici d'habitatge aïllat és de 115,08 €/m<sup>2</sup>st.

Per a la Torre d'El Clot dels Frares, per similitud constructiva, s'usarà el valor d'El Clot d'En Sidós. És a dir, 115,08 €/m<sup>2</sup>st.

El cost de reposició unitari en base a la tipologia d'edifici administratiu corrent de la revista BEC és de 78,79 €/m<sup>2</sup>st.



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Pàg. 17

DATA 02.2020



#### Càlcul del valor de les diferents edificacions

Es fa un doble càlcul de valor, atenent a si es consideren costos de construcció en base a un habitatge unifamiliar aïllat o en base a la tipologia d'edifici administratiu corrent.

#### Costos de construcció en base a un habitatge unifamiliar aïllat

Edifici a valorar	Superfície	Valor unitari	Valor total
Edifici El Clot dels Frares	500,00 m2	127,07 €/m2	63.535,30 €
Torre de El Clot dels Frares	90,00 m2	115,08 €/m2	10.356,80 €
El Clot d'en Sidós	795,00 m2	115,08 €/m2	91.485,11 €
			<b>165.377,22 €</b>

#### Costos de construcció en base a la tipologia d'edifici administratiu corrent

Edifici a valorar	Superfície	Valor unitari	Valor total
Edifici El Clot dels Frares	500,00 m2	78,79 €/m2	39.397,18 €
Torre de El Clot dels Frares	90,00 m2	78,79 €/m2	7.091,49 €
El Clot d'en Sidós	795,00 m2	78,79 €/m2	62.641,52 €
			<b>109.130,20 €</b>

Per tant, el valor del conjunt de les edificacions considerant uns costos de construcció en base a un habitatge unifamiliar aïllat és de 165.377,22€ (cent seixanta-cinc mil tres-cents setanta-set euros amb vint-i-dos cèntims d'euro).

Així mateix, el valor del conjunt de les edificacions considerant uns costos de construcció en base a la tipologia d'edifici administratiu corrent és de 109.130,20 € (cent nou mil cent trenta euros amb vint cèntims d'euro).

I perquè així consti a efectes oportuns, signa el present Informe de valoració que consta de 18 fulls (inclòs l'índex) i 3 documents annexos.

Barcelona, febrer de 2020.

[Redacted signature]

[Redacted name]  
Projectes Urbans, arquitectura i territori SLP

#### Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.





**Document 1.**

*Reproducció de les dades cadastrals*



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

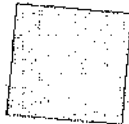
Annexos

DATA 02.2020



### Clot dels Frares


Referencia catastral	001407400CF96F001RY 83 01
Localización	DS DISSEMINAT 31 08810 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	758 m <sup>2</sup>
Año construcción	1900

	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	DS DISSEMINAT 31 8060901 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)
	Superficie gráfica	253 m <sup>2</sup>

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA				758	C Reforma total	1.970

### Clot D'en Sidós

Referencia catastral	001407500CF96F001DY 83 01
Localización	DS DISSEMINAT 32 08810 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	673 m <sup>2</sup>
Año construcción	1900

	Parcela construida sin división horizontal	
	Localización	DS DISSEMINAT 32 8050902 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)
	Superficie gráfica	225 m <sup>2</sup>

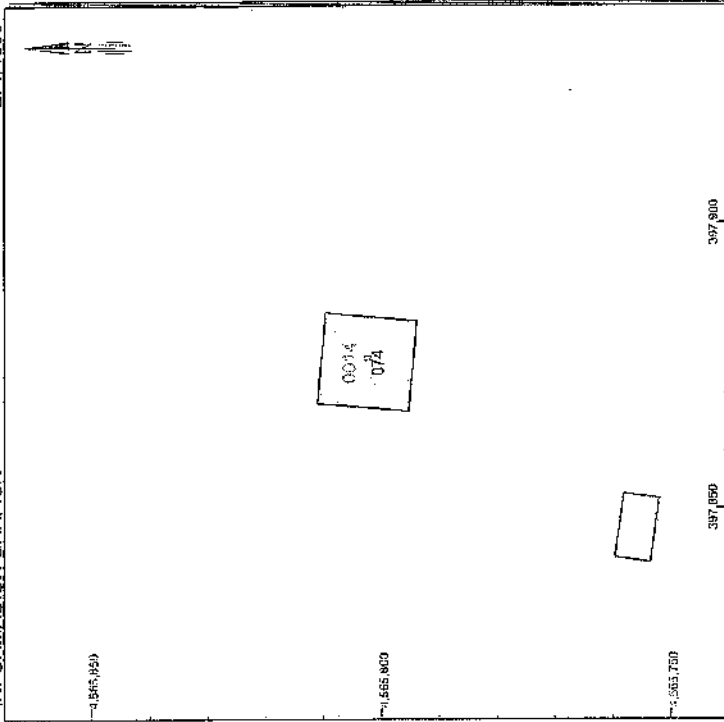
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA				673	C Reforma total	1.960





# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 6 de Febrero de 2020

397,000 Coordenadas U.T.M. Hueso 31: ETR5099

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y áreas
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
001407400CF96F0001RY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
DS DISSEMINAT 31			
08810 SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]			
USO PARCIAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1900
CATEGORÍA DE PARTICIPACIÓN	99,9999500	SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	758

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN			
DS DISSEMINAT 31 8060901			
SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]			
SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	758	SUPERFICIE ÚTIL DE LA PARCELA (m <sup>2</sup> )	253
Parcela construída sin división horizontal			



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATÁSTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
001407500CF96F0001DY

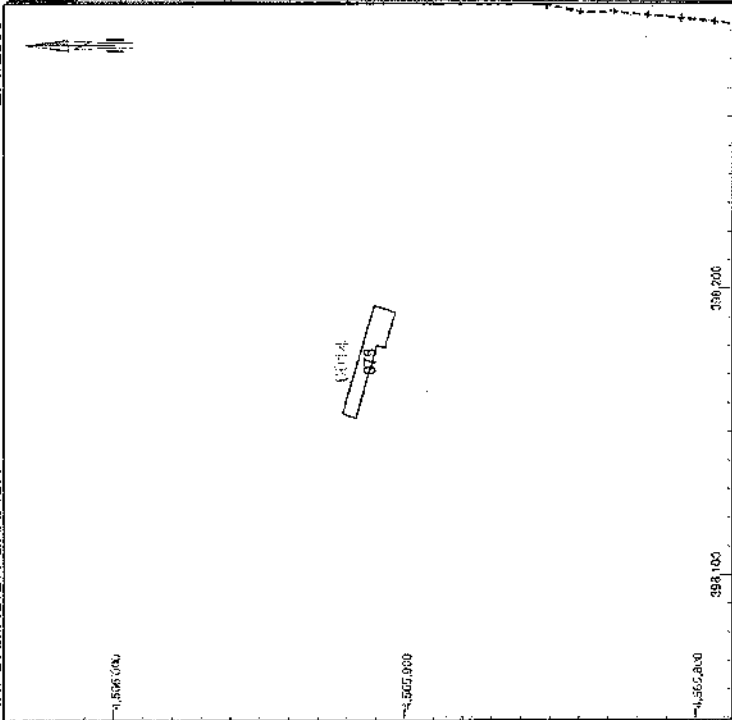
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	DS DISSEMINAT 32		
	08610 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)		
USO PRINCIPAL	Residencial	ASOCIACIÓN	1900
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	99,999900	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	673

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	DS DISSEMINAT 32 8060902		
	SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	673	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> ) TIPO DE FINCA	225
			Parcela constituida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

Jueves, 6 de Febrero de 2020

398.200. Expedientes I.T.I.A. Huzo. 31.4714839  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Poblado y aserés  
 Límite zona verde  
 Hidrografía



**Document 2.**

**Reportatge fotogràfic de la finca**



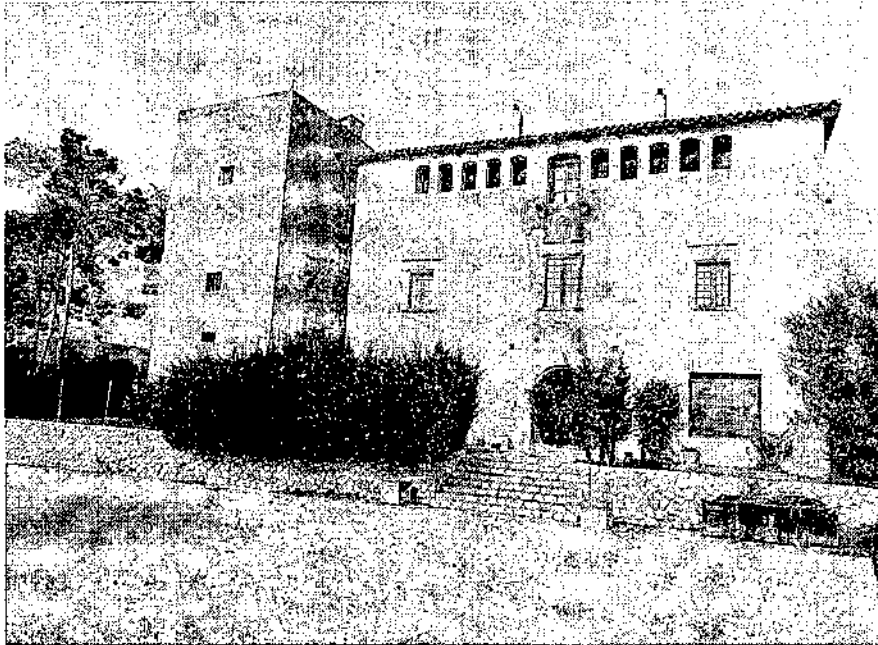
arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 02.2020





*Imatge de la façana principal (sud) d'El Clot dels Frares. S'observa la Torre a l'esquerra.*



*Imatge de la façana lateral esquerra (oest). A ma dreta s'observa la Torre.*



arquitecte

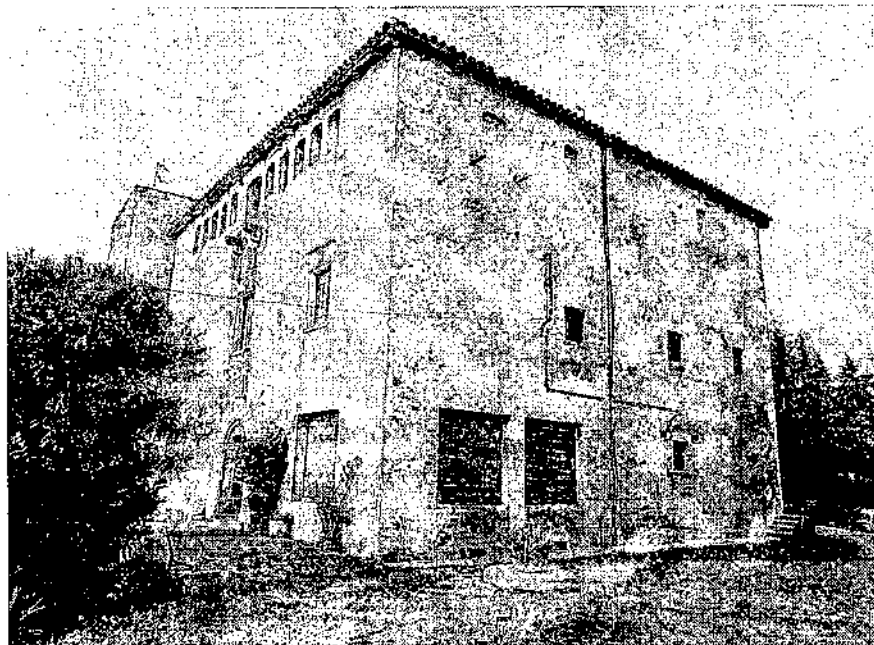
Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 02-2020



*imatge de la façana posterior (nord).*



*imatge de la façana lateral dreta (est).*



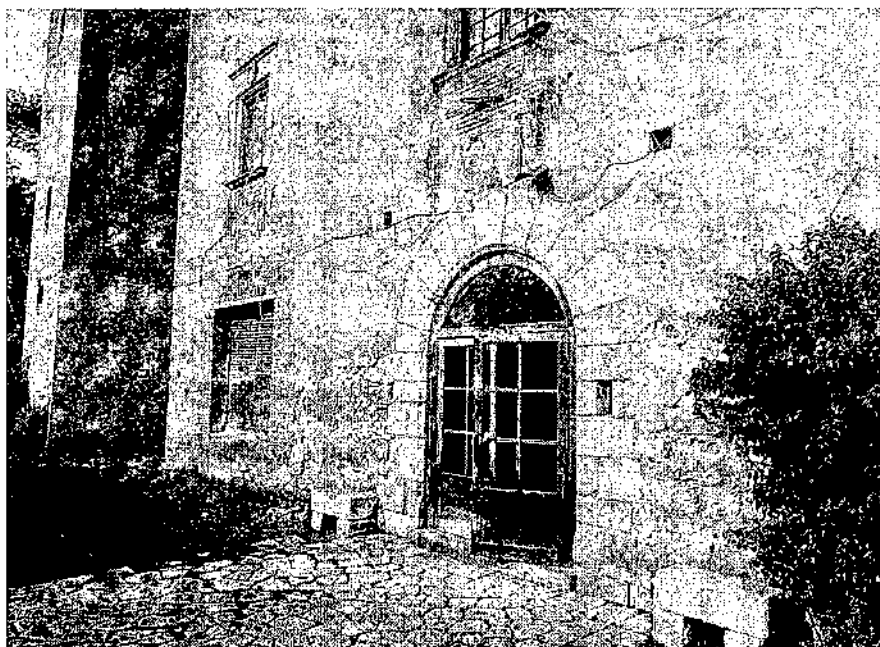
arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

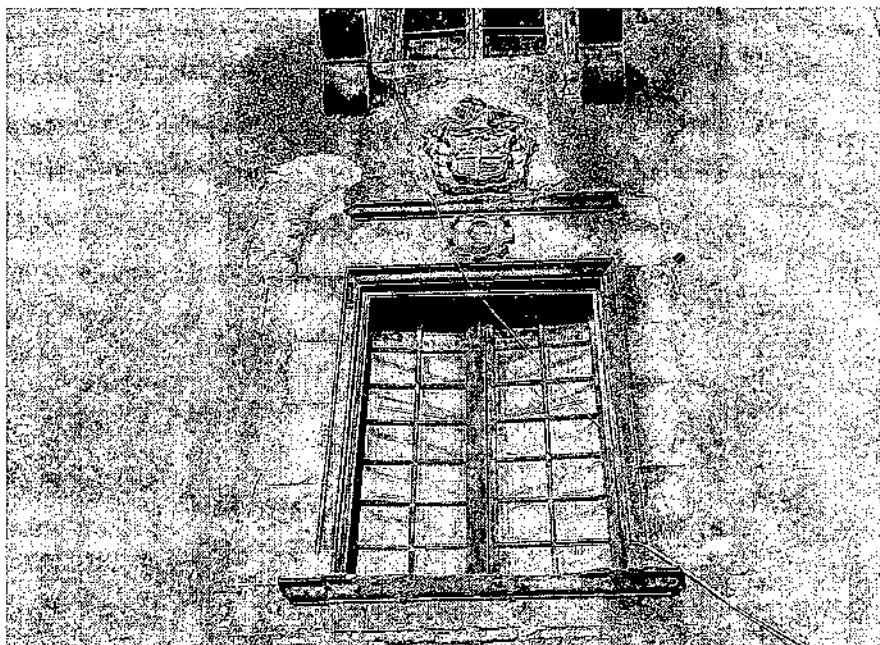
Annexos

DATA 02.2020





*Detall de la porta d'accés a la façana principal.*



*Detall de la finestra del primer pis sobre l'accés principal. També s'observa l'escut.*



*Imatge del vestibul d'accés des de la façana principal. Planta baixa.*



*Imatge de la sala d'estar, entrant a la dreta. Planta baixa.*



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

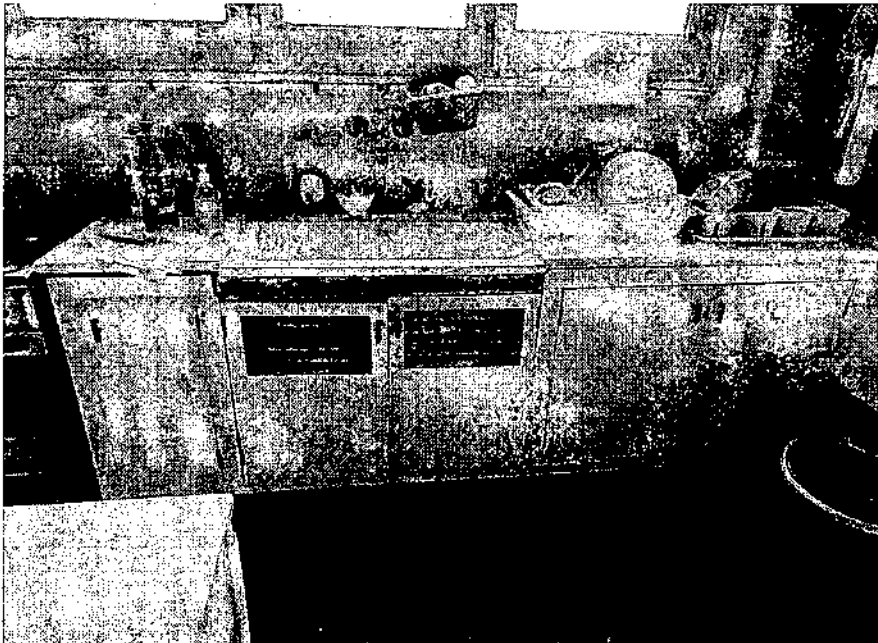
Annexos

DATA 02.2020





*Imatge del menjador, entrant a l'esquerra. Planta baixa.*



*Imatge de la cuina. Planta baixa.*



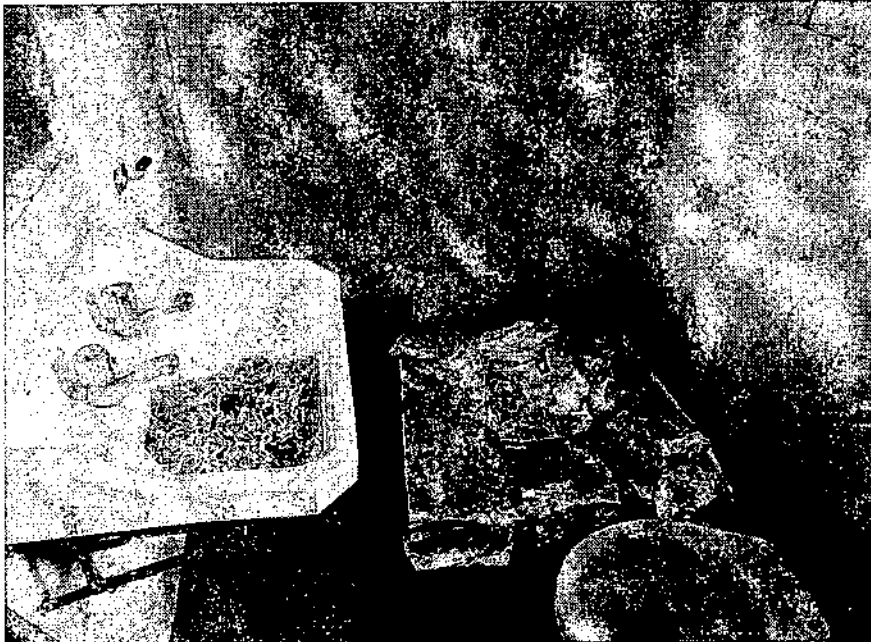
arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 02.2020





*imatge d'un dels banys de planta baixa.*



*imatge de la caldera. Planta baixa.*



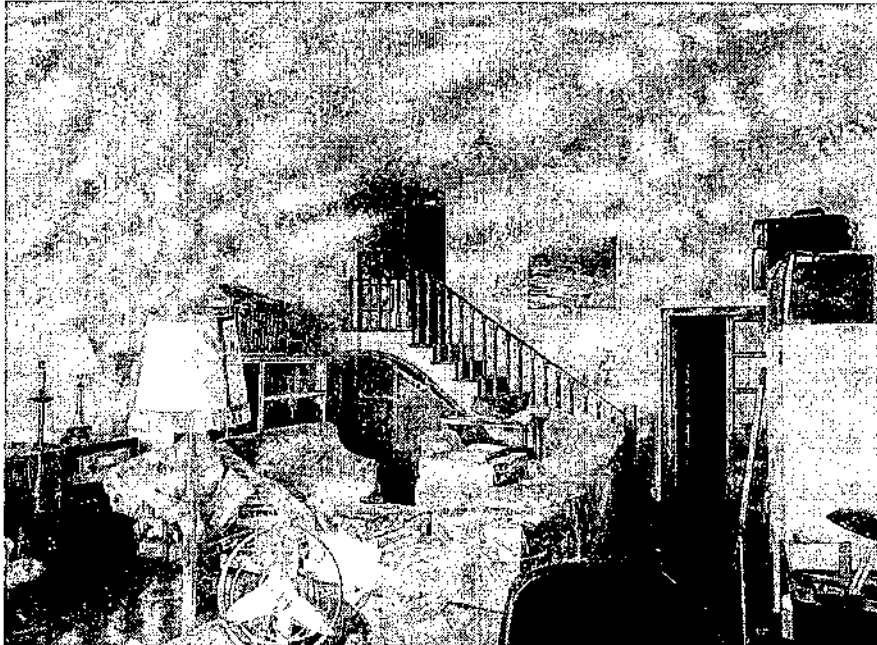
arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 02.2020





*imatge del vestibul principal de planta primera.*

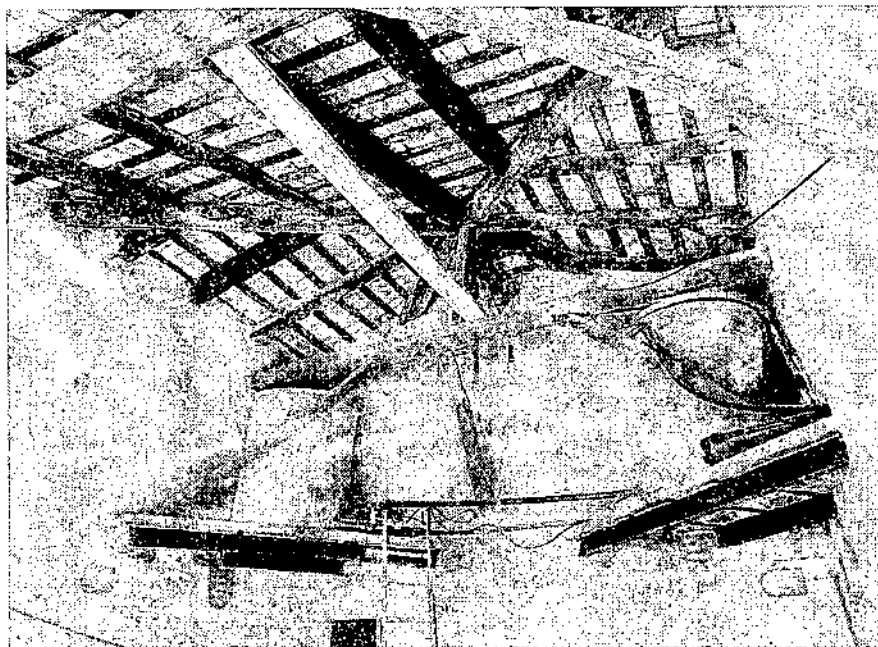


*imatge d'un dels banys de planta segona.*





*Imatge de l'espai sotacobert (golfes, planta segona).*



*Imatge del punt alt on es troben les quatre jasseres principals (espai sotacobert).*



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes



Annexos

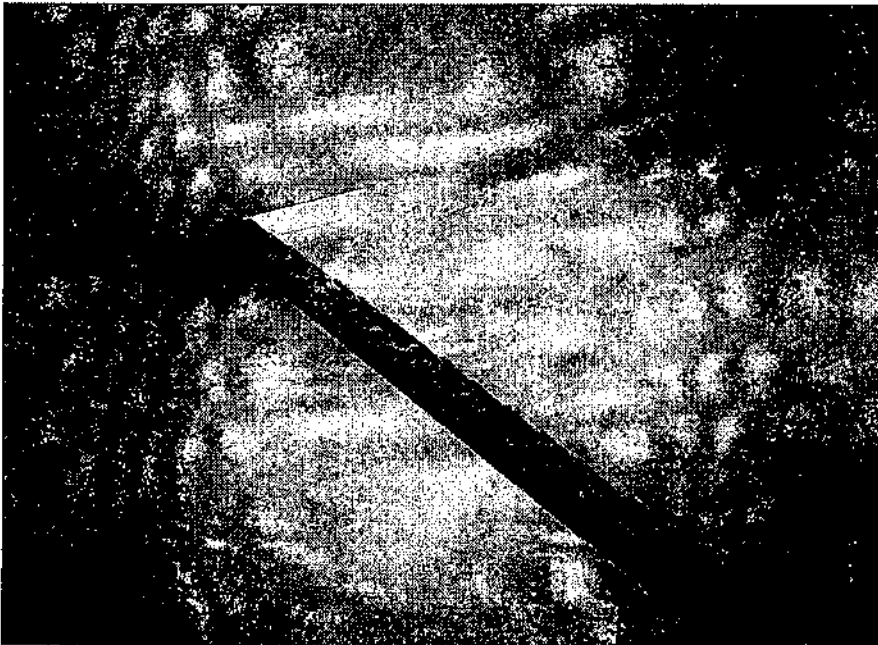


DATA 02.2020





*Imatge de l'interior de la Torre del Clot dels Frares. Planta primera.*



*Una altra imatge de la planta primera de la Torre del Clot dels Frares.*

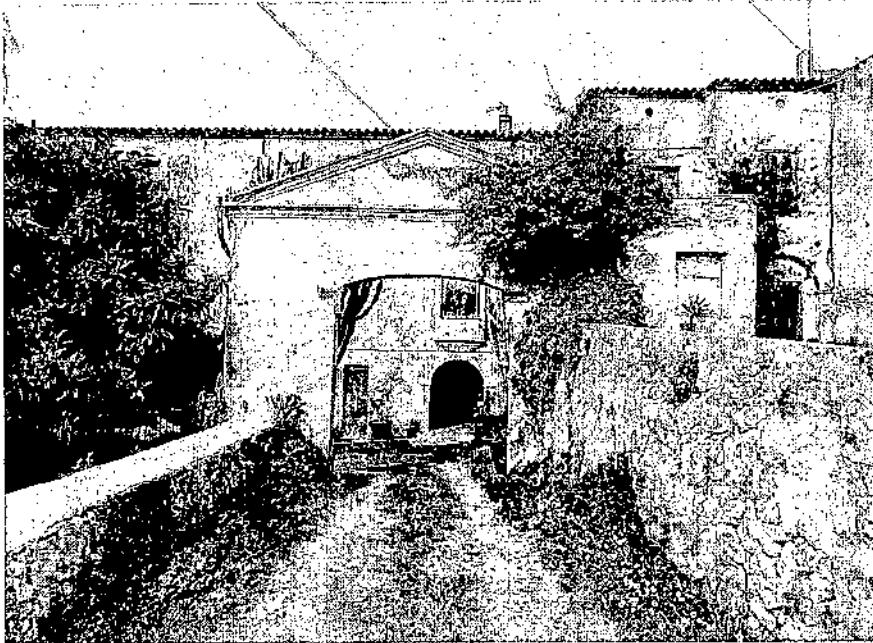


arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 02.2020



*Imatge de l'accés al Clot d'en Sidós.*



*Imatge de l'extrem oest del volum oest del Clot d'en Sidós. Façana sud.*



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

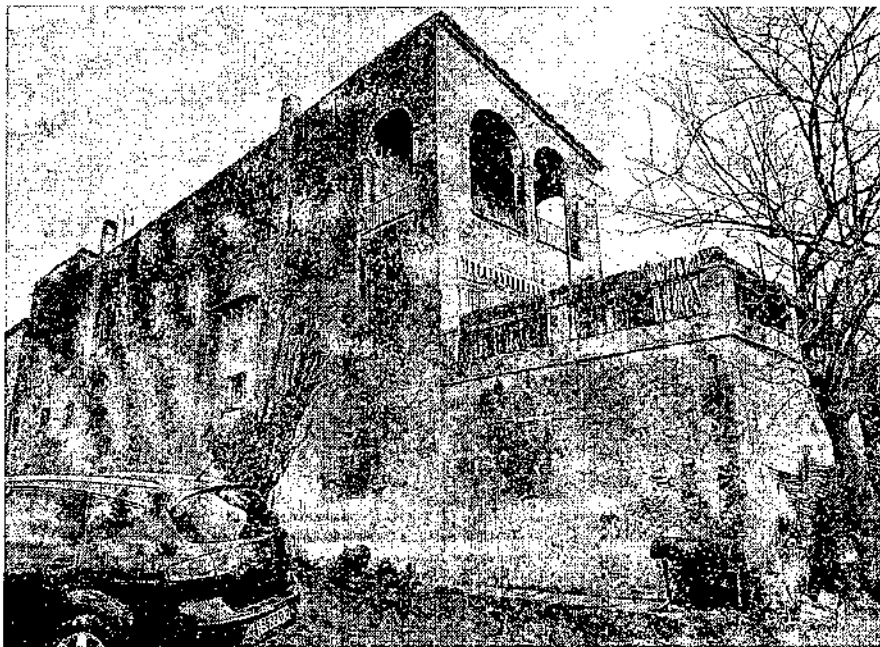
Annexos

DATA: 02.2020





*Una altra imatge de la façana sud del volum oest.*



*Imatge de la façana nord del volum oest.*



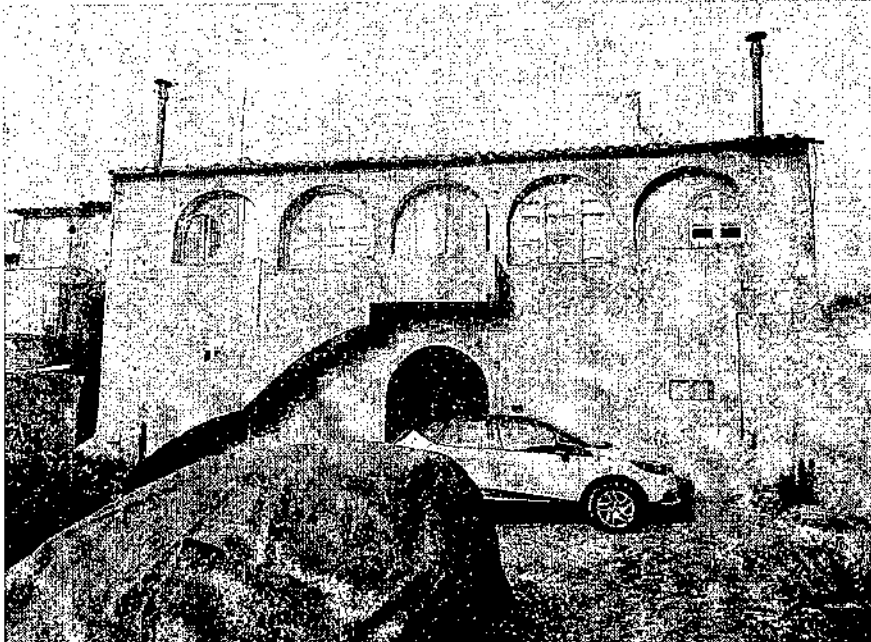
arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

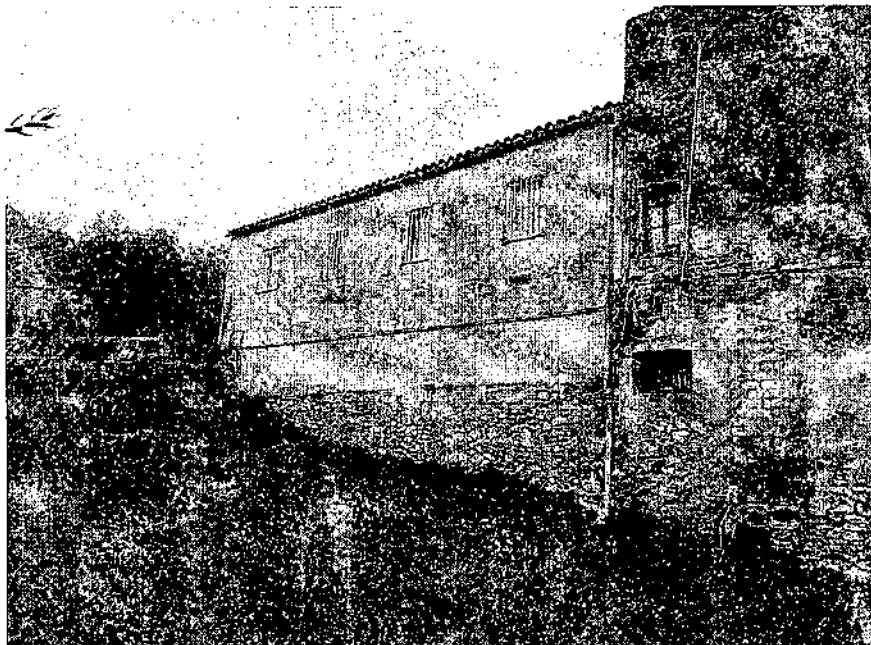
Annexos

DATA 02.2020





*Imatge de la façana sud del volum est del Clot d'en Sidós.*



*Imatge de la façana nord del volum est d'El Clot d'en Sidós.*



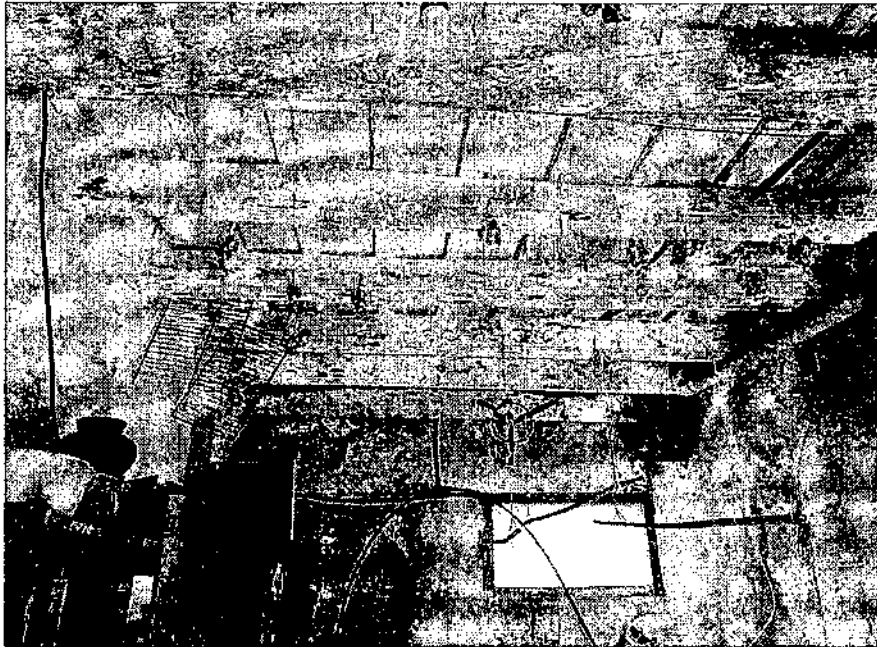
arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

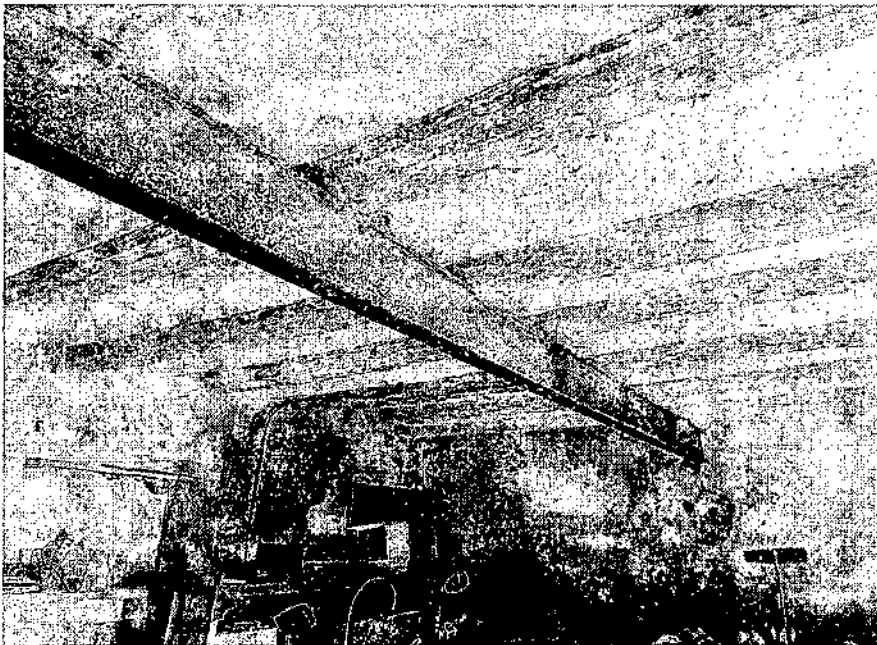
Annexos

DATA 02 2020





*Imatge de l'aspecte de les dependències de planta baixa del volum oest.*



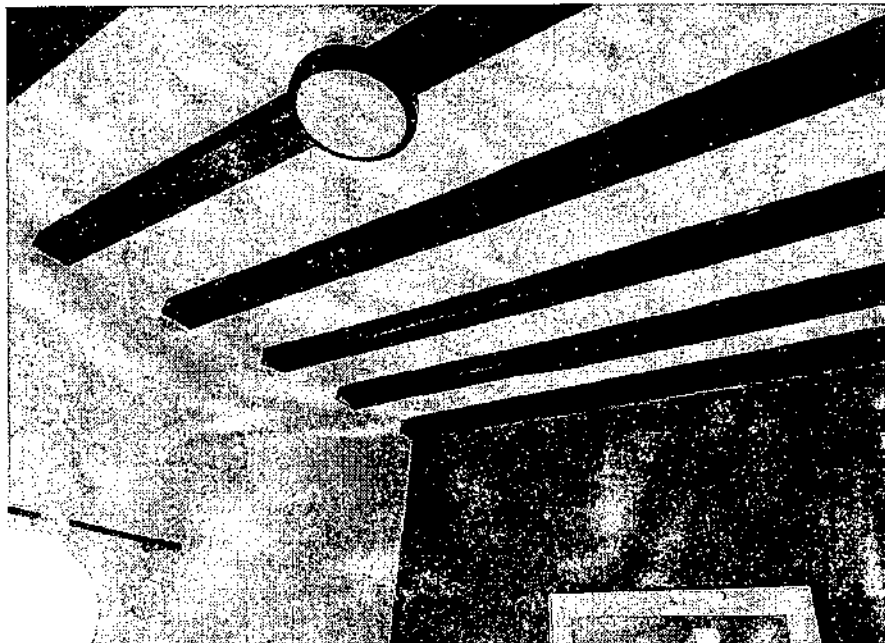
*Una altra imatge de l'aspecte de les dependències de planta baixa del volum oest.*







*imatge del passadís de planta primera del volum oest.*



*imatge d'una de les estances del primer pis del volum oest.*



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 02/2020





*imatge del bany de la planta segona del volum oest.*



*imatge d'una de les estances de la planta segona del volum oest.*



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

DATA 02.2020



**Document 3.**

*Reproducció parcial de la revista BEC, 3r Trimestre de 2019*



arquitecte

Informe de valoració d'unes edificacions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, municipi de Sant Pere de Ribes

Annexos

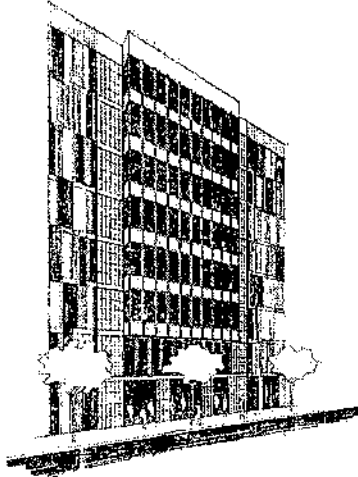
DATA 02.2020







## EDIFICIO ADMINISTRATIVO CORRIENTE.



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Generales			
.....	53,02		
.....	9,84		
.....	98,20		
.....	129,62		
.....	55,91		
.....	5,06		
.....	62,56		
.....	90,50		
.....	31,05		
.....	2.143,24		
.....	42,87		
.....	182,18		
.....	2.368,29		
Movimiento de tierras	6,41	Fontanería	28,60
Cimentación	8,45	Material sanitario y grifería	5,23
Estructura	194,19	Electricidad	58,51
Saneamiento (horizontal y vertical)	19,07	Calefacción	61,95
Albañilería gruesa	161,28	Instalaciones especiales	16,99
» azoteas e impermeab.	30,17	Fumistería y muebles de cocina	4,64
» acabados de fachada	49,07	Ascensores	10,59
» solados	70,25	Vidriería	12,85
» acabados interiores	32,89	Pintura y estucos	32,47
» ayudas a industriales	32,48	<b>Total</b>	<b>1.507,67</b>
Yesería y ciclorrasos	59,50	Seguridad y salud, 2 %	21,15
Cerrajería	25,85	Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	100,48
Carpintería exterior	66,27	<b>Total €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.179,30</b>
» interior	62,10		
Persianas	8,06		

### DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. - Cimentación: Hormigón armado. - Estructura: Pilas de hormigón y forjado reticular (luzes 7 x 7). - Saneamiento: Red separativa hasta el sifón general. - Albañilería gruesa: Paredes de cerramiento de 15 cm de espesor en fachada posterior, cámara con aislamiento térmico. Divisiones interiores: ladrillo hueco 1/4 y tablero de fachada en transitable. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. - Albañilería azoteas e impermeabilización: Azotea invertida no transitable. - Albañilería acabados de fachada: Mármol o piedra artificial en fachada principal y estucado en frío en fachada posterior. - Albañilería solados: Mármol en vestíbulo y escalera, grés en servicios y terrazo en el resto. - Albañilería acabados interiores: Cerámica, colores lisos a toda altura y mármol nacional en vestíbulo general. - Albañilería ayudas a industriales: Las necesarias. - Yesería y ciclorrasos: Paredes a buena vista y aluminio esmaltado en fachada principal y carpintería de aluminio lacado en blanco en fachada posterior. - Carpintería exterior: Muro corlana en aluminio esmaltado. - Persianas: De aluminio prelacado con tornos. - Fontanería: Red de agua fría y caliente con tubería de cobre en grupos servicios concentrados en planta. - Material sanitario y grifería: Nacional de calidad. - Electricidad: Cuadros parciales por planta, electrificación elevada (8 circuitos). - Calefacción: Central, bitubular y radiadores de fundición. - Instalaciones especiales: Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. - Fumistería y muebles de cocina: Placa cocina, microondas, campana extractora y 2 m<sup>2</sup> de muebles de cocina. - Ascensores: Dos, con dos velocidades y puertas automáticas. - Vidriería: Doble cristallamiento incoloro. - Pintura y estucos: Al plás-tico en paredes y estucos acrílicos o vinílicos en escaleras.

Caso de incluir aparatos de iluminación instalados, se deberá incrementar en 26,78 €/m<sup>2</sup>.  
Caso de incluir aire acondicionado (frío y calor), se deberá incrementar en 104,80 €/m<sup>2</sup>, eliminando la partida de calefacción.  
Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45 % y el 55 % del valor construido sobre rasante.

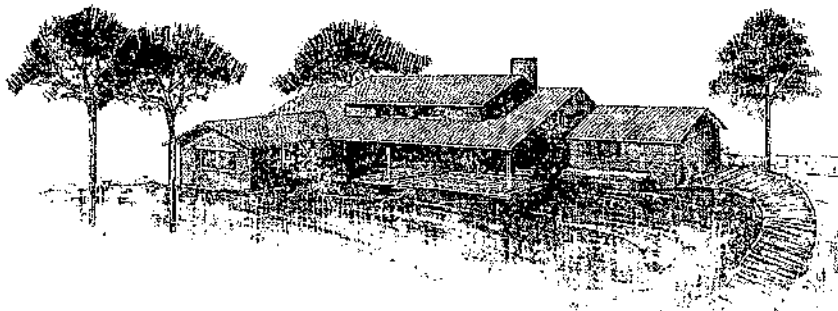
205

14





### CHALET NORMAL (150 a 300 m<sup>2</sup>)



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. Industrial y g. generales

68,84	Movimiento de tierras .....	11,20	Renovación aire .....	12,63
12,63	Cimentación .....	85,02	*Energía solar (A.C.S.) .....	26,75
31,55	Estructura (forjados y dinteles) .....	116,91	Material sanitario y grifería .....	31,79
41,40	Saneamiento (horizontal y vertical) .....	28,64	Electricidad .....	54,58
84,98	Albañilería gruesa .....	288,70	Calefacción .....	42,91
48,45	» azoteas e impermeab. ....	132,69	Instalaciones especiales .....	19,38
22,39	» acabados de fachada ...	53,84	Funertería y muebles de cocina ...	43,10
80,43	» solados .....	85,70	Vidriería .....	27,28
30,57	» acabados interiores .....	32,02	Pintura .....	41,10
44,75	» ayudas a industriales .....	31,30	<b>Total .....</b>	<b>1.400,66</b>
<b>1.804,49</b>	Yesería y cielorrasos .....	47,01	Seguridad y salud, 2 % .....	28,01
38,09	Cerrajería .....	28,06	Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,7 % .....	191,88
220,15	Carpintería exterior .....	72,53	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.620,45</b>
<b>2.080,73</b>	» interior .....	85,24		
	Persianas .....	21,06		
	Fontanería .....	51,15		

\*Agua caliente sanitaria

#### DESCRIPCIÓN

**Movimiento de tierras:** La necesaria para semi-sólano, cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa. - **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles de hormigón armado, zunchos perimetral, forjado con semiviga y casillones de hormigón. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sitio general. - **Albañilería gruesa:** Fachada: zócalo de piedra natural, fábrica de ladrillo visto, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique malla de 4 cm. Divisiones interiores: tabicón en canchales y ladrillo 1/4 en el resto, incluido aislamiento térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta con leja draba cerámica y aislamiento hidrófugo en terrazas. - **Albañilería acabados de fachada:** Fábrica de ladrillo perforado gero visto de 5 cm y zonas estucado. - **Albañilería solados:** Terrazo de calidad pulido in situ en zona noble y gres en servicios. - **Albañilería acabados interiores:** Azulejo nacional de calidad en baños y cocina. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Maestreado en está: comedor, habitaciones a buena vista, y techos con placas de yeso laminado en pasillos y servicios. - **Cerrajería:** De hierro para pintar. - **Carpintería exterior:** Aluminio lacado en blanco. - **Carpintería interior:** Puertas y tapas marcos barnizados, y marco pintado, incluye armarios empotrados. - **Persianas:** Enrolobles, de madera barnizada en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, caldera mixta e instalación de gas. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado H3.2. - **Energía solar:** 1 acumulador de 250 l con placas solares incorporadas. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior y antena TV-FM. - **Funertería y muebles de cocina:** Placa cocción de 4 fuegos, horno, campana extractora, muebles de cocina aplacados de melamina y encimera de mármol blanco nacional. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-8 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - **Pintura:** Al plástico de calidad.

Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: 2 Baños, 1 Ascó, Cocina, Oficio, Lavadero y Despensa.



## CHALET SENCILLO (80 a 150 m<sup>2</sup>)



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	7,77	Fontanería	50,64
Cimentación	31,90	Renovación aire	12,63
Estructura (forjados y zunchos)	144,64	*Energía solar (A.C.S.)	30,97
Saneamiento (horizontal y vertical)	22,46	Material sanitario y grifería	22,02
Albañilería gruesa	230,06	Electricidad	45,14
* azoteas e impermeab.	68,07	Instalaciones especiales	14,73
* acabados de fachada	37,06	Funertería y muebles de cocina	30,27
* solados	55,47	Vidriería	25,58
* acabados interiores	25,93	Pintura y estuco	22,24
* ayudas a industriales	20,82	<b>Total</b>	<b>1.052,36</b>
Yesería y cielorrasos	48,66	Seguridad y salud, 2 %	21,06
Cerrajería	13,95	Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,7 %	144,17
Carpintería exterior	34,61	<b>Total €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.217,58</b>
* interior	39,91		
Persianas	16,91		

\*Agua caliente sanitaria

### DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañilería. - Cimentación: Corridos de hormigón en masa. - Estructura: Fábrica de ladrillo, dinteles hormigón armado, zuncho perimetral, forjado con viga pretensada y casetones de hormigón. - Saneamiento: Red separativa hasta el sifón general. - Albañilería gruesa: Fachada: fábrica de ladrillo hueco de 15 cm de espesor, cámara de aire y ribeteo ladrillo 1/4. Divisiones interiores: ladrillo 1/4. Incluido aislamiento térmico y acústico de todo el edificio. - Albañilería azoteas e impermeabilización: Cubierta con teja cerámica directamente sobre forjado. - Albañilería acabados de fachada: Revoco a buena vista, arizado y acabado con pintura para exteriores. - Albañilería solados: Solera de hormigón. Gres en servicios y terrazo tipo sencillo de 30 x 30 cm en el resto. - Albañilería acabados interiores: Azulejo nacional de tipo sencillo en baños y cocina. - Albañilería ayudas a industriales: Las necesarias. - Yesería y cielorrasos: Paredes a buena vista y techos con placas de yeso laminado en toda la vivienda. - Cerrajería: De hierro para pintar. - Carpintería exterior: Flanjes para pintar. - Carpintería interior: Flanjes para pintar, no incluye empujones empotrados. - Persianas: Enrollables de plástico en todas las aberturas. - Fontanería: Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, caldera de producción continua de agua caliente e instalación de gas. - Renovación aire: Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - Energía solar: 1 acumulador de 150 l con placas solares incorporadas. - Material sanitario y grifería: Nacional de tipo medio. - Electricidad: Grado de electrificación básica (5 circuitos). - Instalaciones especiales: Portero electrónico, teléfono interior y antena TV-FM. - Funertería y muebles de cocina: Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora, armarios bajos calidad sencilla y encimera de melamina. - Vidriería: Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - Pintura: A la cola en paredes y techos, y al esmalte en carpintería y cerrajería y estuco marrocapa en fachada.

Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: Baño, Aseo, Cocina y Lavadero. En el caso de impermeabilizar y aislar térmicamente la solera, se deberá incrementar la partida de albañilería solados en 32,52 €/m<sup>2</sup>.

214

Valor:

Movimiento de tierras	7,77
Cimentación	31,90
Estructura	144,64
Saneamiento	22,46
Albañilería gruesa	230,06
* azoteas e impermeab.	68,07
* acabados de fachada	37,06
* solados	55,47
* acabados interiores	25,93
* ayudas a industriales	20,82
Yesería y cielorrasos	48,66
Cerrajería	13,95
Carpintería exterior	34,61
* interior	39,91
Persianas	16,91
Fontanería	50,64
Renovación aire	12,63
*Energía solar (A.C.S.)	30,97
Material sanitario y grifería	22,02
Electricidad	45,14
Instalaciones especiales	14,73
Funertería y muebles de cocina	30,27
Vidriería	25,58
Pintura y estuco	22,24
<b>Total</b>	<b>1.052,36</b>
Seguridad y salud, 2 %	21,06
Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,7 %	144,17
<b>Total €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.217,58</b>

### DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañilería. - Cimentación: Corridos de hormigón en masa. - Estructura: Fábrica de ladrillo, dinteles hormigón armado, zuncho perimetral, forjado con viga pretensada y casetones de hormigón. - Saneamiento: Red separativa hasta el sifón general. - Albañilería gruesa: Fachada: fábrica de ladrillo hueco de 15 cm de espesor, cámara de aire y ribeteo ladrillo 1/4. Divisiones interiores: ladrillo 1/4. Incluido aislamiento térmico y acústico de todo el edificio. - Albañilería azoteas e impermeabilización: Cubierta con teja cerámica directamente sobre forjado. - Albañilería acabados de fachada: Revoco a buena vista, arizado y acabado con pintura para exteriores. - Albañilería solados: Solera de hormigón. Gres en servicios y terrazo tipo sencillo de 30 x 30 cm en el resto. - Albañilería acabados interiores: Azulejo nacional de tipo sencillo en baños y cocina. - Albañilería ayudas a industriales: Las necesarias. - Yesería y cielorrasos: Paredes a buena vista y techos con placas de yeso laminado en toda la vivienda. - Cerrajería: De hierro para pintar. - Carpintería exterior: Flanjes para pintar. - Carpintería interior: Flanjes para pintar, no incluye empujones empotrados. - Persianas: Enrollables de plástico en todas las aberturas. - Fontanería: Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, caldera de producción continua de agua caliente e instalación de gas. - Renovación aire: Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - Energía solar: 1 acumulador de 150 l con placas solares incorporadas. - Material sanitario y grifería: Nacional de tipo medio. - Electricidad: Grado de electrificación básica (5 circuitos). - Instalaciones especiales: Portero electrónico, teléfono interior y antena TV-FM. - Funertería y muebles de cocina: Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora, armarios bajos calidad sencilla y encimera de melamina. - Vidriería: Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - Pintura: A la cola en paredes y techos, y al esmalte en carpintería y cerrajería y estuco marrocapa en fachada.

Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: Baño, Aseo, Cocina y Lavadero. En el caso de impermeabilizar y aislar térmicamente la solera, se deberá incrementar la partida de albañilería solados en 32,52 €/m<sup>2</sup>.