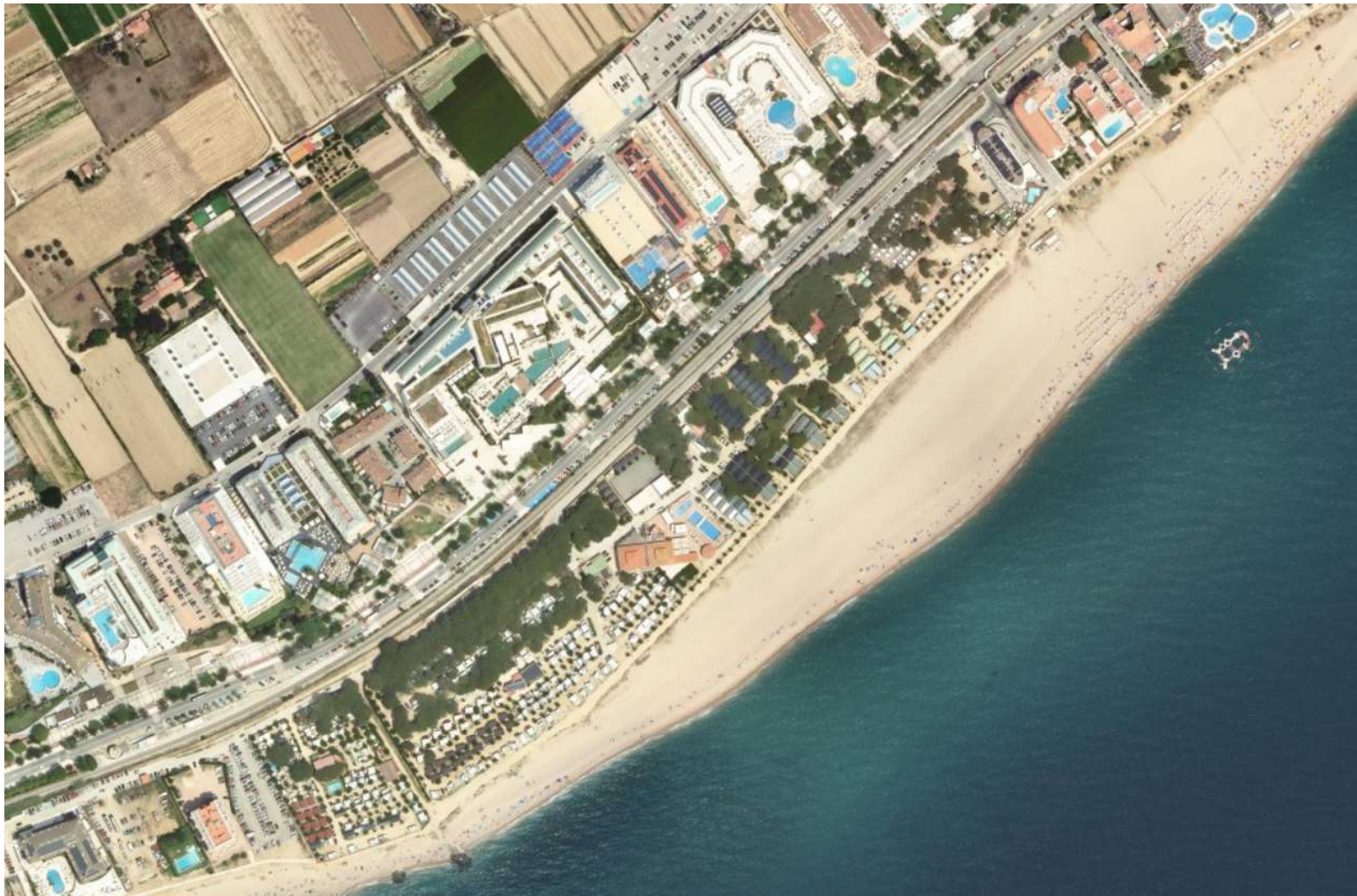




PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 34 Càmping Bon Repòs

l'àmbit del Polígon d'actuació 34 delimitat a la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL MUNICIPI DE SANTA SUSANNA, A L'ÀREA DEL CÀMPING BON REPÒS

- Memòria.
- Plànols.
- Annexos.

Diligència per fer constar que aquest projecte ha estat aprovat inicialment per Decret d'alcaldia 782/2025 de 20 de juny. (X2024003176).

El secretari acctl.

Santa Susanna, a data de la signatura electrònica.

XAVIER
CATARINEU
HERNANDEZ -
DNI 38853193Y
(TCAT)

Firmado digitalmente
por XAVIER CATARINEU
HERNANDEZ - DNI
38853193Y (TCAT)
Fecha: 2025.06.27
11:15:46 +02'00'

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 34 Càmping Bon Repòs

Índex

1. Memòria 3

1.1 Objecte del projecte de reparcel·lació. 3

1.2. Planejament objecte d’execució. 3

1.3. Superfície de l’àmbit i qualificacions urbanístiques. 4

1.4. Sistema d’actuació establert per la MPGOU per a l’execució del PAU-34 i estructura de la propietat 4

1.4.1. Sistema d’actuació. Modalitat de Compensació bàsica..... 4

1.4.2. Estructura de la propietat. Superfícies i dades d’informació de la propietat dels terrenys: 4

1.5. Criteris generals i criteris de valoració. 5

1.6. Consideracions tècniques de valoració. 5

1.7. Càlcul del valor del sòl urbanitzat. 6

1.8. Actualització dels valors 7

1.9. Cessions d’aprofitament..... 9

1.10. Pressupost de les obres d’urbanització..... 9

1.11. Indemnització de construccions incompatibles amb la nova ordenació. 11

1.12. Indemnització als propietaris exclosos de l’adjudicació..... 14

1.13. Resum indemnitzacions..... 15

1.14. Càlcul dels valors tècnics de la reparcel·lació. 16

1.15. Identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar. 17

Drets al Reallotjament 17

1.16. Finques aportades..... 18

Superfícies. 18

Descripció física i Descripció registral 18

Edificacions existents que s’han d’enderrocar..... 19

Descripció cadastral..... 22

1.17. Finques resultants..... 23

1.17.1. Descripció i adjudicació de la parcel·la o finca de resultat d’aprofitament privatiu..... 23

1.17.2. Descripció i adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta. 23

18. Justificació del compte de liquidació provisional. 26

Compte de liquidació provisional: 26

2. Annexos 29

3. Plànols 29

1. Memòria

1.1 Objecte del projecte de reparcel·lació.

La Comissió del Territori de Catalunya, en sessió de 18 de desembre de 2023 segons anunci publicat al DOGC nº 9079, de data 15/01/2024, ha aprovat definitivament la “Modificació puntual del Pla general d’ordenació urbana de Santa Susanna en l’àmbit de l’àrea del Càmping Bon Repòs”, promogut i tramés per l’Ajuntament de Santa Susanna.

Aquesta Modificació abasta el polígon d’actuació urbanística núm. 34 “Càmping Bon Repòs” (en endavant, PAU-34) que delimita, subjecta al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica de conformitat amb l’article 9 de la MPGOU, amb la finalitat de:

- a) Repartir equitativament entre les persones propietàries els beneficis i càrregues derivades de l’ordenació urbanística resultant de la MPGOU.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament, amb subrogació amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les per a les noves parcel·les.
- c) La situació sobre parcel·les determinades de l’aprofitament urbanístic, tan a les persones propietaris, com a l’administració actuant en virtut del deure de cessió de sòl amb aprofitament legalment establert.
- d) La cessió obligatòria i gratuïta a l’administració actuant, l’Ajuntament de Santa Susanna, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics d’acord amb el planejament.
- e) La determinació de les quotes d’urbanització a càrrec de les persones propietàries, que inclouen el cost de les obres d’urbanització, de formació i gestió dels instruments urbanístics objecte d’execució i les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a l’efectiu compliment del principi de distribució equitativa dels beneficis i càrregues.

1.2. Planejament objecte d’execució.

Modificació del Pla general d’ordenació urbana de Santa Susanna en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs de data 18/12/2023 (MPGOU):

L’inici de l’expedient de reparcel·lació s’entén produït per ministeri de la llei amb l’aprovació definitiva de la delimitació del polígon d’actuació urbanística operada per la MPGOU, d’acord amb la qual es formalitza el present projecte ajustat a les especialitats del *Text refós de la Llei d’urbanisme aprovat mitjançant Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d’agost* (TR-LU) i del *Reglament de la Llei d’Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol* (RLU) aplicables, i en particular a les determinacions 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*

El Projecte de reparcel·lació de l’Àmbit de la zona del Càmping Bon Repòs de Santa Susanna comprèn l’àmbit del Polígon d’actuació 34 delimitat a la Modificació Puntual del Pla general d’Ordenació Urbana del municipi de Santa Susanna, a l’àrea del Càmping Bon Repòs (modificació aprovada definitivament per acord de la Comissió de Territori del departament de Territori de la Generalitat de Catalunya, en data 20 de desembre de 2023, Text refós redactat en compliment de l’acord de la Comissió Territorial d’Urbanisme de l’ARC de Barcelona de data 21-7-23). La MPGOU classifica els terrenys del PAU-34 de sòl urbà no consolidat.

En mèrits de la MPGOU són de cessió obligatòria i gratuïta a l’Ajuntament de Santa Susanna els terrenys qualificats de sistemes urbanístics amb destí a vial (claus 5a, 5b, 5d) i a parcs i jardins de nova creació (clau 6b)

L’aprofitament urbanístic comprèn l’àrea qualificada de zona de càmping (clau 21) que constitueix una única parcel·la d’acord amb els paràmetres d’ordenació, d’edificació i d’usos que li són d’aplicació fixats als articles 5, 6 i 7 de la MPGOU.

A continuació s’adjunta un quadre comparatiu entre el PGOU anterior i la modificació puntual del PGOU que és planejament vigent del present projecte de reparcel·lació:

Quadre 6: Comparatiu qualificacions del sòl entre PGOU i la present MPGOU (m2).

QUALIFICACIÓ	PGOU	MPGOU	DIFERÈNCIA
5a (xarxa viària)	4.684	4.584	0
5b (vies cíviques)	303	394	+ 91
5d (aparcament)	1.842	1.842	0
6b (parcs i jardins nova creació)	4.820	5.325	+ 1.005
Total sistemes	11.649	12.745	+ 1.096
21 (zona càmping)	48.556	47.460	- 1.096
TOTAL SUPERFÍCIE (m2)	60.205	60.205	0

1.3. Superfície de l'àmbit i qualificacions urbanístiques.

L'àmbit del PAU 34 de la MPGOU abasta una extensió superficial de 60.205 m2 amb una longitud de façana del front de mar de 510 metres. S'estructura conforme els paràmetres i els plànols d'ordenació de la MPGOU, incloent l'adequació poligonal, la seva adaptació a les servituds i afectacions en matèria ferroviària i de costes que la condicionen, atenent el règim urbanístic de sòl urbà dels terrenys segons el vigent Text refós de la MPGOU.

El PAU-34 té una forma més o menys rectangular, i està situat en el tram urbà del front de mar del terme municipal de Santa Susanna.

Àmbit del PAU-34	60.205 m2
Sòl de cessió per a sistemes urbanístics	12.745 m2
Sòl parcel·la única resultant (clau 21)	47.460 m2
Índex edificabilitat bruta	0,1001 m2st/m2s
Edificabilitat neta màxima	6.027 m2st (0,127 m2st/m2s)
Nombre unitats d'acampada	380 (142 fixes + 48 semi mòbil +190 mòbil)
Sòl de cessió amb aprofitament	397,86 m2 (15% x 2.652,50 m2st d'increment)

Limita: al Nord, amb el sistema ferroviari fixat al Pla general d'ordenació urbana de Santa Susanna vigent; a l'Est amb els terrenys del polígon 50 delimitat pel Pla general d'ordenació urbana de Santa Susanna vigent i l'avinguda del Pins; a l'Oest amb el Càmping El Pinar existent i amb l'avinguda dels Pins; i a al Sud, amb el domini públic marítim terrestre al llarg de 510 metres de longitud conforme l'atermenament de 26/02/1999.

Les qualificacions urbanístiques i superfícies són les següents:

finques resultants.			
qualificacions del sòl i superfícies (m2s) segons MPGOU			
qualificació		PAU 34 MPGOU	
sistemes	5a (xarxa viària)	4.686	Ajuntament de Santa Susanna
	5b (vies cíviques)	394	
	5d (aparcament)	1.842	
	6b (parcs i jardins nova creació)	5.823	
	Total sistemes	12.745	
zones	21(zona càmping)	47.460	càmping Bon Repòs
	total zones	47.460	
Total		60.205	60.205

En aplicació de la MPGOU són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Santa Susanna els terrenys qualificats de sistemes urbanístics amb destí a vial (claus 5a, 5b, 5d) i a parcs i jardins de nova creació (clau 6b).

L'aprofitament urbanístic comprèn l'àrea qualificada de zona de càmping (clau 21) que constitueix una única parcel·la d'acord amb els paràmetres d'ordenació, d'edificació i d'usos que li són d'aplicació fixats als articles 5, 6 i 7 de la MPGOU.

Aquesta reparcel·lació té com a resultat una finca que abasta tota la zona de càmping, amb una superfície de 47.460 m2 i unes altres, de 12.745 m2 destinades a sistemes, amb la distribució que es detalla al quadre anterior.

1.4. Sistema d'actuació establert per la MPGOU per a l'execució del PAU-34 i estructura de la propietat

1.4.1. Sistema d'actuació. Modalitat de Compensació bàsica.

El sistema d'actuació per l'execució poligonal és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, el que suposa l'afectació dels terrenys al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat, en particular el repartiment proporcional entre els propietaris dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació en funció de la superfície de les finques orinàries respectives i la incorporació dels propietaris a la junta de compensació, sense perjudici de poder instrumentar la reparcel·lació voluntària a l'empara de l'article 130.2.b) del TR-LU i l'article 164 del RLU, supòsit en el que no cal la seva constitució.

Per a la formalització de la reparcel·lació voluntària és suficient formular el projecte de reparcel·lació de comú acord dels propietaris de les finques incloses en el polígon mitjançant l'atorgament d'escriptura pública de la proposta a traslladar a l'Ajuntament de Santa Susanna el qual, sense necessitat d'aprovació inicial, la sotmet a informació pública i a audiència a la resta de les persones interessades amb citació personal.

L'escriptura pública esmentada pot portar aparellada un apoderament especial a favor d'una persona que gestiona i desenvolupa les funcions que correspondrien a una junta de compensació, i comporta la seva comunicació i inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

1.4.2. Estructura de la propietat. Superfícies i dades d'informació de la propietat dels terrenys:

De conformitat amb l'article 133 del RLU, el dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les finques respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació, atenent la superfície real de cada una d'elles.

El PAU-34 comprèn terrenys de diferents propietaris que integren la comunitat de reparcel·lació d’acord amb la superfície real actualitzada i llur percentatge respecte el total de l’àmbit indicat al quadre següent, amb expressió de la respectiva referència cadastral i número de finca inscrita al Registre de la Propietat de Pineda de Mar:

Quadre 1 – Estructura de la propietat i superfícies de sòl aportades (m2) i percentatge (%)					
PROPIETARI	INFORMACIÓ REGISTRE PROPIETAT				INFORMACIÓ CADASTRE
	finca	tom	llibre	foli	referència cadastral
BON REPOS,S.L.	5521	2183	106	220	6891001DG7069S0001XQ
Grup BORRÀS	3791	1415	53	134	6891002DG7069S0001IQ (parcial)
ADIF	NO CONSTA				NO CONSTA

DADES SUPERFICIALS SÒL APORTAT (M2) I					
PROPIETARI	REGISTRE		CADASTRE		
BON REPOS, S.L.	61.278,05		54.819		
Grup BORRÀS	2.108,40		3.806		
ADIF	NO CONSTA		NO CONSTA		
TOTAL (m2)					

Finques aportades. Sòl aportat. Drets aportats, percentatge de participación (%)	superfície aportada	drets aportats
<i>finca/propietari</i>	<i>m2s</i>	<i>%</i>
Càmping Bon Repòs	56.683,94	94,15%
Grup Borràs	2.437,43	4,05%
ADIF	1.083,63	1,80%
Ajuntament de Santa Susanna	0	0,00%
total	60.205	100%

D’acord amb l’article 132.1 del RLU en cas de discrepància entre els títols i la realitat física, s’ha d’estar a la realitat física, essent d’aplicació la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d’actes de naturalesa urbanística contingut al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

A tal efecte, la superfície real dels terrenys és la que es desprèn de l’aixecament topogràfic incorporat en la en la documentació gràfica de la MPGOU.

Diferent és el cas dels terrenys d’ADIF, la titularitat dels qual s’ha justificat en la MPGOU la en base la informació de l’Inventari de Béns Immobles d’aquesta entitat, amb la naturalesa jurídica de bé demanial, a resultes de l’adquisició operada per expropiació per l’antecessora “Empresa del Ferrocarril del Este de Barcelona” l’any 1859, amb motiu de l’execució de la línia ferroviària de la costa.

Així és veure de Informe d’ADIF de gener de 2020 incorporat com a annex E.8 de la MPGOU, servint aquesta reparcel·lació d’immatriculació de la finca aportada d’acord amb el que disposa l’article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

No obstant la naturalesa demanial dels terrenys d’ADIF, per raó dels antecedents explicitats a la MPGOU participen del repartiment dels beneficis i càrregues del polígon al no respondre a les superfícies de domini públic determinada per la legislació sectorial ferroviària i afectada pel planejament amb aquest destí, sinó a sistema viari (clau 5) segons la MPGOU.

1.5. Criteris generals i criteris de valoració.

Els criteris generals per la redacció del projecte de reparcel·lació son els que contenen en:

- Llei3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i
- Reglament de la Llei d’urbanisme.

Els criteris de valoració son els que deriven de la legislació aplicable en matèria de valoracions:

- Text refós de la Llei de Sòl i Reforma Urbana, TRLSRU 7/2025 i
- Reglament de la llei del sòl RVLS RD 1492/2011.

Els valors de sòl es fixaran d’acord amb els criteris del RVLS, pel mètode residual estàtic .

El valor de les indemnitzacions es determinarà per aplicació dels criteris del RVLS.

1.6. Consideracions tècniques de valoració.

L’única parcel·la amb aprofitament urbanístic lucratiu és la resultant destinada a càmping.

Cal considerar que només hi ha un valor de repercussió de sòl a tenir en compte: el valor del sòl urbanitzat de càmping.

De conformitat amb l’article 126.1 b) del TRLU, la valoració de les finques resultants s’ha efectuat de la manera que han decidit els propietaris dels terrenys, amb criteris objectius i generals en funció de l’aprofitament

urbanístic que atribueix el planejament urbanístic ponderat segons les regles de l’article 37.5 de l’esmentada norma.

La mecànica de la valoració s’ha fet segons els articles 27 i 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011).

L’article 27 de l’esmentat reglament estableix el següent:

“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 le correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos por el artículo 22 de este Reglamento”.

La viabilitat econòmica analitza, a partir de la situació urbanística actual, les inversions necessàries per la transformació urbanística proposada, i la rendibilitat d’aquestes inversions, de manera que es pugui garantir una taxa de retorn de la inversió suficient per fer-la atractiva.

Els paràmetres bàsics que es fan servir al càlcul són:

- Valor final del sòl urbanitzat segons la proposta, MpPGOU
- Despeses de transformació urbanística: cost d’urbanització i despeses associades, incloent les de gestió i financeres.
- Valor en l’estat actual.

El valor residual del sòl, del sòl urbanitzat, es determina per aplicació del mètode residual amb la formulació i metodologia següent:

D’acord amb el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo RD 1492/2011 de 9 de novembre de 2011 (RVLS), el mètode residual estàtic aplicable per determinar el valor de repercussió és el que s’estableix en l’art. 22.2 del RVLS.

$$VRS = \left(\frac{Vv}{k}\right) - V$$

On:

VRS: valor de mercat del sòl (valor unitari de repercussió)

Vv: valor de mercat de l’immoble acabat (valor unitari de mercat corresponent a cada ús)

Vc: valor de la construcció, cost per contracta més impostos i taxes, i honoraris tècnics.

k: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de la activitat de promoció.

El coeficient k té amb caràcter general un valor d’1,4 i pot ser reduït o augmentat, d’acord amb els següents criteris:

Aplicant un deducció de fins a 1,2 en els següents casos:

Terreny en situació de sòl urbanitzat per:

- Habitatges unifamiliars en municipi amb escassa dinàmica immobiliària.
- Habitatges sotmesos a un règim de protecció de preus legal inferior al mercat lliure.
- Naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques.

Aduint factors objectius que justifiquin la reducció de despeses com qualitat i tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

Pot augmentar-se el coeficient 1,4 aplicant un increment fins a 1,5 en els següents casos de terrenys en situació de sòl urbanitzat per a promocions:

- D’extraordinària localització.
- Forta dinàmica Immobiliària.
- Alta qualitat de la tipologia edificatòria .
- Terminis previstos de comercialització.
- Risc previsible o altres característiques de la promoció.

Que justifiquin l’aplicació d’un major component de despeses generals.

En aquest cas el valor de “k” és l’estàndard, 1,4, per que no es dona cap escenari dels previstos per increment o reducció del seu valor.

1.7. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.

Les dades econòmiques que permeten determinar el valor del sòl urbanitzat consten l’estudi de viabilitat econòmica de la MPGOU.

El valor del sòl calculat pel mètode residual, parteix del valor del mercat de l’immoble, en aquest cas el valor del càmping en explotació (VM), i del valor de totes les construccions per fer possible l’explotació i aconseguir el valor de mercat. Cost de la urbanització interior, instal·lacions i construccions. (Vc)

El valor del sòl calculat pel mètode residual del RVLS RD 1492/2011, que consta a la MPGOU 2023 és el següent.

càlcul de valors tècnics per determinar valors de repercussió de sòl (i els coeficients de ponderació si s'escau) Valors urbanístics. RS 1492/2011		
VM (valor del càmping complet i en explotació	6.657.996	11.629.832
VC (valor de les construccions, urbanització interior i instal·lacions)	3.261.332	5.364.030
k (coeficient RVLS RD 1492/2011	1,40	1,40
VS (valor residual del sòl)	1.494.379	2.942.993
VS/Uac	3.708	8.041
VS/m2Uac	56,50	111,26
Vs/m2 zones	30,78	61,04
VS/m2 àmbit	24,82	48,88

El valor del càmping transformat, urbanitzat i construït, és de 11.629.832 €.

Els valors totals del sòl, del quadre anterior, corresponen al valor del **sòl urbanitzat** disponible per construir el càmping, en la situació actual i després de la MpPGOU.

En la situació actual, ja esta urbanitzat, en la situació després de la MpPGOU cal invertir en obra urbanitzadora.

El valor del sòl urbanitzat abans de la transformació urbanística és de **1.494.379,24 €**

El valor del sòl urbanitzat després de la transformació urbanística és de **2.942.993,58 €**

El valor final de la parcel·la edificada, consta a l'estudi de viabilitat econòmica de la MPGOU i és de 2.942.992,58 €, valor calculat pel mètode residual del RVLS:

càlcul de valors tècnics per determinar valors de repercussió de sòl Valors urbanístics. RS 1492/2011	dades del Text refós de la MPGOU 2023 (càlculs nov 2019)
VM (valor del càmping complet i en explotació)	11.629.832
VC (valor de les construccions, urbanització interior i instal·lacions)	5.364.030
k (coeficient RVLS RD 1492/2011)	1,4
VS (valor residual del sòl) valor del sòl urbanitzat VSU MpPGOU	2.942.993

El càlcul es va fer a partir de l'actualització de rendes produïdes per l'explotació de l'activitat segons ratis mitjans del sector, i es justifica tècnicament en el document de viabilitat econòmica de la MPGOU de novembre de 2019. Correspon no a l'activitat del càmping en aquell moment, sinó a una extrapolació a la millor condició prevista a la MPGOU d'una categoria de càmping superior i amb millors dotacions i serveis, encara que amb un nombre inferior de places.

El mateix document determinava també el valor del sòl urbanitzat en la situació anterior a la MpGOU i la diferència o increment de valor que la modificació proposada generava, en els següents termes:

valor del sòl urbanitzat abans de la MPGOU	VSU PGOU	1.494.379,24
diferencia (increment de valor del sòl urbanitzat)	VSU MpPGOU - VSU PGOU	1.448.613,34
cessió 15% increment d'AU	15% * (VSU MpPGOU - VSU PGOU)	-217.292,00

El càlcul incloïa el valor de la cessió del 15% de l'increment del valor de l'aprofitament urbanístic, estimat en 217.292,00 €.

1.8. Actualització dels valors .

Una vegada aprovada la MPGOU i el Projecte d'urbanització, el projecte de reparcel·lació es l'instrument per determinar els valors de sòl i de les cessions d'aprofitament, així com repartir equitativament d'acord amb els criteris legals, beneficis i càrregues.

Encara que les condicions objectives no han canviat substancialment, cal considerar l'evolució de l'activitat dels càmpings, dels rendiments i dels valors i dels costos.

Les dades tècniques de l'estudi de viabilitat de la MPGOU corresponen a novembre de 2019, i no són directament aplicables a la realitat actual (2024); cal procedir a una actualització d'acord amb la realitat del mercat.

Als efectes de valor, cal considerar el valor que tindrà el càmping urbanitzat, complet, i transformat amb una categoria superior a partir de les dades mitjanes del sector. Les dades disponibles del sector de 2020 i fins i tot les dels 2021 no són significatives a causa de la pandèmia del covid19. A partir de 2022 es va iniciar una recuperació que s'ha consolidat en els dos anys següents.

L'evolució de l'activitat turística relativa als càmpings ha tingut una evolució positiva entre novembre de 2019 i la data actual, agost 2024, que cal considerar i tenir en compte.

S'ha observat un Increment d'activitat, de preus i d'ocupació, que es posarà de manifest en els comptes d'explotació de 2024. Aquests increments també han estat acompanyats per un increment de costos, principalment els d'energia i recursos humans. Cal considerar els valors mitjans del sector referits a la categoria que la MPGOU preveu per al càmping (ja que aquest no s'ha transformat encara en les condicions previstes).

És prudent i raonable considerar que els valors finals s'hagin incrementat en un percentatge significatiu, que la prudència aconsella equiparar a l' IPC de Catalunya en el període (de novembre 2019 fins agost 2024).

Variación del Índice General por Comunidades Autónomas según el sistema IPC base 2021 desde **Noviembre de 2019** hasta **Julio de 2024**

Índice Nacional	Porcentaje(%)
Andalucía	17,8
Aragón	18,4
Asturias, Principado de	18,1
Baleares, Illes	17,5
Canarias	19,1
Cantabria	18,2
Castilla y León	17,7
Castilla-La Mancha	18,7
Cataluña	19,5
Comunitat Valenciana	17,5
Extremadura	18,1
Galicia	17,8
Madrid, Comunidad de	19,0
Murcia, Región de	15,9
Navarra, Comunidad Foral de	18,0
País Vasco	18,5
Rioja, La	18,0
Ceuta	18,0
Melilla	16,8
	20,2

Catalunya: percentatge d'increment de
novembre 2019 fins agost 2024:

17,50%

Coefficient d'actualització = 1,175

El valor del sòl urbanitzat del càmping, obtingut pel mètode residual es de 3.458.016,28 € del que cal deduir una cessió monetària a l'Ajuntament equivalent al 15 % d'increment d'aprofitament urbanístic produït per la MPGOU, que és de 255.318,10 €. En conseqüència el valor del sòl susceptible d'apropiació pels propietaris i objecte del repartiment de beneficis és de **3.202.698,18 €**.

Per tant, és raonable establir una actualització de valors finalistes de sòl del 17,50%, respecte dels considerats al novembre de 2019.

D'aquesta manera s'obtenen els valors del sòl del càmping totalment urbanitzat que s'han utilitzat en els càlculs.

càlcul de valors tècnics per determinar valors de repercussió de sòl Valors urbanístics. RVLS RD 1492/2011		dades del Text refós de la MPGOU 2023 (càlculs nov 2019)	càlculs actualitzats agost 2024
VM (valor del càmping complet i en explotació)		11.629.832	13.665.052
VC (valor de les construccions, urbanització interior i instal·lacions)		5.364.030	6.302.735
k (coeficient RVLS RD 1492/2011		1,4	1,4
VS (valor residual del sòl) valor del sòl urbanitzat VSU MpPGOU		2.942.993	3.458.016,28
superfície total de l'àmbit		60.205	60.205
Vs/m2 zones		61,04	71,72
VS/m2 àmbit		48,88	57,44
valor del sòl urbanitzat abans de la MPGOU	VSU PGOU	1.494.379,24	1.755.895,60
diferencia (increment de valor del sòl urbanitzat)	VSU MpPGOU - VSU PGOU	1.448.613,34	1.702.120,67
3.458.016	1.755.895,60	-217.292,00	-255.318,10
valor del sòl urbanitzat susceptible d'apropiació privada (VSUAP)		2.725.700,57	3.202.698,18

1.9. Cessions d’aprofitament.

D’acord amb el document - text refós - de la MPGOU, cal cedir a l’Ajuntament de Santa Susanna el 15% de l’increment de valor general per la pròpia modificació, es a dir de la diferència entre el valor finalista del sòl urbanitzat i el mateix valor si ho s’hagués produït la modificació.

Aquest valors consten a l’estudi de viabilitat econòmica adjunto al document del text refós aprovat definitivament, i s’han actualitzat a la data de redacció del present document, agost 2024.

1.10. Pressupost de les obres d’urbanització.

El projecte d’urbanització està completat i el cost previst de les obres d’urbanització és de 1.460.148,11 € (pressupost d’execució per contracta, PEC) que inclou:

- El pressupost d’execució material (PEM), 1.227.015,22 €.
- Les despeses generals de la construcció (13% s/ 1.227.015,22 = 159.511,98€) i
- El benefici industrial del Constructor (6% s/ 1.227.015,22 = 73.620,91€)

Cal afegir les despeses de seguretat i salut, els honoraris per redacció de projectes i direcció de les obres, les llicències, i altre tràmits i la gestió, incloent la inscripció de les finques de resultat en el Registre de la propietat, amb un import estimat del 18%.

Despeses d’urbanització sense incloure indemnitzacions			
despeses d'urbanització.	PEC		1.460.148,11
	IVA		306.631,10
	PEC amb IVA		1.766.779,21
SS, honoraris tècnics, i de gestió		18%	262.826,66

Obres externes:

També cal afegir la part proporcional del cost de les obres de renaturalització, adequació funcional i millora ambiental i paisatgística del front marítim a les platges de Llevant i Les Caletes, en el qual es determinaven les actuacions o realitzar, entre d’altre, en la zona verda frontal del polígon 34. El projecte es va aprovar definitivament en el Ple de l’Ajuntament de Santa Susanna el 29 de novembre de 2022. Aquest projecte, esta parcialment executat, i preveu la realització d’aquestes obres d’urbanització frontals en una segona fase, compartida pels polígons 50 i 34, i determina la manera de distribuir el cost de les obres en els següents termes:

(...) En la segunda fase, las obras se completarán por parte del Polígono 34 (camping Bon Repòs) y el Polígono 50, mediante cuotas de urbanización.

El presupuesto de ejecución material de esta segunda fase asciende a un total de TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (367.939,43-€).

Si a este presupuesto le sumamos el porcentaje de Gastos Generales, Beneficio Industrial y el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) se obtiene un Presupuesto de Ejecución por Contrato de QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (529.796,00-€).

Atendiendo a la superficie a urbanizar en el frente de cada polígono y a los elementos a implementar en cada parte, dicho importe de 529.796,00 €, se descompone en TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS, (349.665,00 €) correspondientes a la cuota de urbanización a satisfacer por el polígono 34, i en CIENTO OCHENTA MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS (180.131,00 €) correspondientes a la cuota de urbanización a satisfacer por el polígono 50.

En conseqüència cal afegir a les despeses d’urbanització interna un import de 367.939,43 € (IVA no inclòs) per les **obres del front marítim de renaturalització**, adequació funcional i millora ambiental i paisatgística.

Les despeses d’urbanització es resumeixen en el següent quadre:

Pressupost Projecte urbanització
Càmping Bon repòs

RESUM DE PRESSUPOST			Pàg.: 1
NIVELL 2 : Capítol			Import
Capítol	01.01	Treballs previs i enderrocs	89.226,00
Capítol	01.02	Moviment de Terres	144.582,83
Capítol	01.03	Pavimentació	395.965,44
Capítol	01.04	Xarxa Pluvials	120.542,38
Capítol	01.05	Xarxa Residuals	64.237,15
Capítol	01.06	Xarxa Aigua Potable	14.486,91
Capítol	01.07	Xarxa Electricitat	69.816,90
Capítol	01.08	Xarxa Telefonía	38.523,75
Capítol	01.09	Xarxa Enllumenat	56.309,40
Capítol	01.10	Senyalització	3.602,75
Capítol	01.11	Mobiliari urbà	12.356,62
Capítol	01.12	Gestió de Residus	198.900,56
Capítol	01.13	Seguretat i Salut	18.464,53
Obra	01	Pressupost CAMPING BON REPOS	1.227.015,22
			1.227.015,22
NIVELL 1 : Obra			Import
Obra	01	Pressupost CAMPING BON REPOS	1.227.015,22
			1.227.015,22

despeses d'urbanització				
cost de les obres d'urbanització	PEM	1.227.015,22	€	IVA no inclòs
	PEC	1.460.148,11	€	IVA no inclòs
	IVA	306.631,10	€	
	total PEC	1.766.779,21	€	IVA inclòs
planejament, honoraris tècnics i gestió	18%	262.826,66	€	IVA no inclòs
total despeses urbanització interna	DUI	1.722.974,77	€	IVA no inclòs
Part proporcional obres naturalització front marítim	DUE	367.939,43	€	IVA no inclòs
total despeses urbanització	DU	2.090.914,20	€	IVA no inclòs

1.11. Indemnització de construccions incompatibles amb la nova ordenació.

En aquest cas únicament es consideren les construccions propietat del grup Borràs que corresponen a una edificació que necessàriament ha de ser substituïda, consistent en un xalet unifamiliar amb la planta baixa destinada a restaurant.

Es valora pel mètode del cost de reposició, considerant l'antiguitat i l'estat de conservació, d'acord amb els criteris de valoració establerts al RVLS.

Descripció.



Vista general de l'edifici des de l'exterior; s'hi observen dos cossos edificats, un d'una sola planta destinat en part a restaurant i magatzem i un de dues plantes destinat a habitatge unifamiliar.

Segons el cadastre, té una superfície de sòl de 3.806 m2, superfície que no es correspon a la comprovada realment segons aixecament topogràfic.

L'edifici va ser construït l'any 1960 i no s'aprecien reformes ni rehabilitacions significatives, més enllà de les obres de conservació i manteniment.

Nota: Es fa constar que no s'ha pogut visitar l'interior de l'edifici. Els càlculs, si s'escau, es podran modificar en funció de que les característiques i estat de conservació de l'edifici siguin diferents a les considerades.

Fitxa cadastral actualitzada.

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6891002DG7069S00011Q

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS MARITIM
08398 SANTA SUSANNA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 2.017 m2
Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1/00/01	60
ALMACEN	1/00/02	7
HOTELERO	1/00/03	290
DEPORTIVO	1/00/04	1.660

PARCELA

Superficie gráfica: 3.806 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida 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, 29 de Agosto de 2024

Localización:
PS MARITIM
08398 SANTA SUSANNA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 2.017 m2
Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1/00/01	60
ALMACEN	1/00/02	7
HOTELERO	1/00/03	290
DEPORTIVO	1/00/04	1.660

Càlcul del cost de construcció a nou.

El càlcul es fa per similitud amb un model de la publicació especialitzada Boletín Económico de la Construcción corresponent a agost de 2024:.

CHALET NORMAL (150 a 300 m²)



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	12,27	Renovación aire	14,49
Cimentación	39,36	*Energía solar (A.C.S.)	30,70
Estructura (forjados y dinteles)	150,95	Material sanitario y grifería	38,94
Saneamiento (horizontal y vertical)	36,21	Electricidad	63,22
Albañilería gruesa	357,15	Calefacción	49,24
» azoteas e impermeab.	154,69	Instalaciones especiales	22,25
» acabados de fachada	60,49	Fumistería y muebles de cocina	52,06
» solados	96,57	Vidriería	41,28
» acabados interiores	35,95	Pintura	49,98
» ayudas a industriales	36,63	Total	1.698,49
Yesería y cielorrasos	55,96	Seguridad y salud, 2 %	33,97
Cerrajería	37,29	Honorarios técnicos y permisos de obra, 15,66 %	265,98
Carpintería exterior	92,84	Total €/m²	1.998,44
» interior	82,93		
Persianas	27,76		
Fontanería	59,28		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para semi-sótano, cimentación y red de albañiles. – **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa. – **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles de hormigón armado, zuncho perimetral, forjado con semiviga y casetones de hormigón. – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fachada: zócalo de piedra natural, fábrica de ladrillo visto, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique mahón de 4 cm. Divisiones interiores: tabicón en servicios y ladrillo 1/4 en el resto. Includo aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta con teja árabe 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 estar-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 tapetas marcos barnizados, y marco pintado, incluye armarios empotrados. – **Persianas:** Enrollables, 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 HS3. – **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. – **Fumistería 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 4-6-6 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 Aseo, Cocina, Oficio, Lavadero y Despensa.

9586 Santa Susanna		Data de referència: agost de 2024	
Cost unitari de construcció. Finca Borràs			
Model BEC 339-Agost 2024: Xalet normal (150 a 300 m²) pressupost d'execució per contracta (PEC) Inclou benefici industrial del constructor i despeses generals de la construcció			
Partida	Valor a nou BEC (€/m²st)	valor a nou model homogeni amb l'objecte de valoració	
Moviment de terres	12,27	95%	11,63
Fonaments	39,36	100%	39,36
Estructura (forjats i dintells)	150,95	100%	150,95
Sanejament (horitzontal i vertical)	36,21	100%	36,21
Ram de paleta	357,15	100%	357,15
Cobertes i impermeabilitzacions	154,69	100%	154,69
Acabats de façana	60,49	100%	60,49
Paviments	96,57	100%	96,57
Acabats interiors	35,95	100%	35,95
Ajudes a industrials	36,63	100%	36,63
Guixos i cel-rasos	55,96	100%	55,96
Serralleria	37,29	100%	37,29
Fusteria exterior	92,84	100%	92,84
Fusteria interior	82,93	100%	82,93
Persianes	27,76	100%	27,76
Lampisteria	59,28	100%	59,28
Renovació aire	14,49	10%	1,45
Energia solar (ACS)	30,70	0%	0,00
Material sanitari i aixeteria	38,94	100%	38,94
Electricitat	63,22	100%	63,22
Calefacció	49,24	90%	44,32
Instal·lacions especials	22,25	100%	22,25
Fumisteria i mobles de cuina	52,06	100%	52,06
Vidrieria	41,28	100%	41,28
Pintura	49,98	100%	49,98
Total	1.698,49		1.649,18
PEC d'execució per contracta	1.698,49		1.649,18

Ci: cost de construcció i despeses associades							
Cost de construcció per contracta de la tipologia model, segons BEC (€/m2st construït)							
Cost de construcció per contracta dels edificis estàndards del Boletín Económico de la Construcción	Producte immobiliari acabat	xalet normal	xalet senzill	xalet normal	nau industrial senzilla	xalet senzill	nau industrial senzilla
maig 2024	Cc	1.698,49	1.276,74	1.698,49	512,52	1.276,74	512,52
Cc: cost de construcció per contracta dels edificis estàndards del model a construir en l'emplaçament.	Producte immobiliari acabat	Habitatge unifamiliar aïllat		local comercial en PB edificació aïllada unifamiliar		magatzem en planta baixa edificació aïllada unifamiliar	
		90%	10%	70%	30%	10%	90%
		Cc	1.649,18		1.337,15		630,32
Despeses necessàries de la construcció (Gc)							
Seguretat i salut	2,50%	41,23		33,43		15,76	
Honoraris tècnics	10,00%	164,92		133,71		63,03	
ICIO, taxes, altres despeses de llicència i anàlegs	6,50%	107,20		86,91		40,97	
Total despeses de la construcció (Gc)	19,00%	313,34		254,06		119,76	
Vc: valor de la construcció (Vc = Cc+Gc)							
Vc: valor de la construcció	€/m2st construït	1.962,52		1.591,21		750,09	
		valor de construcció a nou de la part de l'edifici que es habitatge unifamiliar		valor deconstrucció a nou de la part de planta baixa que és restaurant		valor de construcció del magatzem	
valors unitari de construcció a nou, amb totes les depeses associades incloses							

Aquestes dades tècniques permeten calcular el valor de la construcció a nou.

9586				Data de referència: agost de 2024				
MpPGOU Santa Susanna (Barcelona)								
valor de les construccions incompatibles amb el nou planejament, en l' estat actual. (finca Borràs)								
valor de la construcció a nou								
Finca	Situació		Ús	Superfície	Cost de construcció unitari	Despeses necessàries de la construcció	valor unitari de construcció unitari a nou	valor total de la construcció a nou
				m² st	€/m²	202%	€/m²	€
1	Pg. Marítim. Santa Susanna	PB	hotel·er	60,00	1.337,15	254,06	1.591,21	95.472,37
		PB	magatzem	7,00	630,32	119,76	750,09	5.250,60
		1	habitatge	290,00	1.649,18	313,34	1.962,52	569.131,33
	Total construccions			357,00				669.854,29

El valor de la construcció, sense considerar el sòl, en el cas d'obra nova és de 669.854,29 €.

L'edifici no és nou, sinó que té 64 anys.

La depreciació per antiguitat i estat de conservació es calcula d'acord amb els annexos II del RVLS:

9586		Data de referencia: agost de 2024										
MpPGOU Santa Susanna (Barcelona)												
valor de les construccions incompatibles amb el nou planejament, en l' estat actual. (finca Borràs)												
valor unitari de construcció unitari a nou	depreciació per estat de conservació i antiguitat										valor de la construcció en l'estat actual	
	Data de construcció	Estat de conservació (annex II RD 1492/2011RVLS)	Data d'antiguitat a efectes de càlcul	Edat efectiva	vida útil total (Annex III RD 1492/2011 RVLS)	Coefficient vida útil	Coefficient de depreciació per antiguitat i estat de conservació	Depreciació total	Valor unitari de construcció depreciat (en l'estat actual)			
	€/m²	Fc	Fa	anys	anys	a	β	€/m²	€/m²	€		€
	1.591,21	1960	1,00	1960	64	100	64%	0,5248	835,06	756,14		45.368,47
	750,09	1960	1,00	1960	64	100	64%	0,5248	393,64	356,44		2.495,08
1.962,52	1960	1,00	1960	64	100	64%	0,5248	1.029,93	932,59	270.451,21		
1.876,34	càlculs tècnics de depreciació segons RVLS i annex II RD 1492/2011								891,64	318.314,76	318.314,76	

El valor de la construcció de l'edifici en l'estat actual és de 318.314,76 €.

Indemnització per trasllat d’activitats.

A l’edifici del grup Borràs hi ha un restaurant en funcionament que haurà de ser traslladat per que l’edifici ha de ser enderrocat.

No s’ha disposat d’informació sobre el compte de l’explotació, nombre d’empleats i material no recuperable.

S’estima el cost de la indemnització, de forma aproximada, en una quantitat de 30.000 €.

1.12. Indemnització als propietaris exclosos de l’adjudicació.

Hi ha dos propietaris de finques aportades que no reben finca de resultat. Això es fa en compliment de l’article 139.5 del Reglament de la Llei d’Urbanisme.

RLU. Art 139.5 estableix que quan, d'acord amb l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació.

En els dos casos, les superfícies que els correspondrien proporcionalment estan molt per sota del 15% de la parcel·la mínima, que en aquest cas és la totalitat de la superfície del càmping.

En aquesta situació es troben les propietats del Grup Borràs i d’ADIF.

En els dos casos es calcula la indemnització que els hi correspon com a propietaris exclosos segons es regula a l’art. 40.2 del TRLSRU 7/2015

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

Procediment també previst al RVLS RD 1492/2011.

Art. 22.3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

És a dir, per la valoració de la indemnització per exclusió de la reparcel·lació s’està al valor final del sòl urbanitzat deduint d’aquest import totes les despeses d’urbanització amb les despeses financeres establertes al propi reglament de valoracions. La taxa d’actuació és la prima lliure de risc més la prima de risc.

La taxa lliure de risc és la mitjana de la rendibilitat al mercat secundari de les obligacions de l’Estat a un termini curt (entre 2 i 6 anys).

RVLS Art 22 .../...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

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

La taxa d’actualització serà, doncs:

Taxa lliure de risc: rendibilitat obligacions de l’Estat a un termini entre 2 i 6 anys.

La darrera referència és de juliol 2024 i és del 3,007%.

La prima de risc per una explotació econòmica de càmping és del 12%.

La taxa d’actualització és: TA = TLR + PR = 0,03007+0,12 = 0,15007

1.13. Resum indemnitzacions.

indemnitzacions				
construccions incompatibles amb la nova urbanització valor del sòl propietaris exclosos				
valor de la construcció depreciat per antiguitat i estat de conservació		grup Borrás	ADIF	total
superfície construïda total	m2st	354	0	0
valor unitari	€/m2st		0	0
valor de la construcció	€	318.314,76	0	318.314,76
total construccions incompatibles amb la nova urbanització	€			318.314,76
trasllat de l'activitat de restaurant	€	30.000,00	0	30.000,00
total indemnitzacions construccions i trasllats		348.314,76	0,00	348.314,76
valor del sòl propietaris exclosos de l'adjudicació		grup Borrás	ADIF	total
superfície aportada	m2s	2.437,43	1.090,87	3.528,30
valor unitari de sòl	€/m2s	12,68	12,68	
valor del sòl propietaris exclosos de l'adjudicació		30.909,44	13.833,50	44.742,94
total indemnitzacions		379.224,20	13.833,50	393.057,70

1.14. Càlcul dels valors tècnics de la reparcel·lació.

càlcul de valors tècnics per determinar valors de repercussió de sòl				càlculs actualitzats	
Valors urbanístics. RVLS RD 1492/2011				agost 2024	
VM (valor del camping complet i en explotació			13.665.052	€	
VC (valor de les construccions, urbanització interior i instal·lacions)			6.302.735	€	
k (coeficient RVLS RD 1492/2011			1,4		
VS (valor residual del sòl)					
valor del sòl urbanitzat			3.458.016,28	€	
VSU MpPGOU					
superfície total de l'àmbit			60.205	€	
Vs/m2 zones			71,72	€/m2s	
VS/m2 àmbit			57,44	€/m2s	
valor del sòl urbanitzat abans de la MPGOU		VSU PGOU	1.755.895,60	€	
diferencia (increment de valor del sòl urbanitzat)		VSU MpPGOU - VSU PGOU	1.702.120,67	€	
15% del increment de AU		3.458.016	-1.755.895,60	-255.318,10	€
valor del sòl urbanitzat susceptible d'apropiació privada (VSUAP)			3.202.698,18	€	
despeses d'urbanització.	PEC		1.460.148,11	€	
	IVA		306.631,10	€	
	PEC amb IVA		1.766.779,21	€	
SS, honoraris tècnics, i de gestió (18%)		SS+HH+GT	262.826,66	€	
Part proporcional obres naturalització front marítim			367.939,43	€	
total despeses d'urbanització, honoraris tècnics i gestió			2.090.914,20	€	
indemnitzacions (construccions incompatibles amb la nova ordenació) (finca Borràs)			348.314,76	€	
total despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions. (DUGI)			2.439.228,96	€	
Valor del sòl urbanitzat menys totes les despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions			763.469,22	€	
(deduïda la cessió d'AU a l'Ajuntament de Santa Susana)			12,68	€/m2s	
Taxa lliure de risc		rendibilitat entre 2 i 6 anys obligacions de l'Estat mercat secundari agost 2024		3,0070%	
prima de risc pel l'us de campins (Annex IV RVLS)			12%		
TLR + PR			0,15007		
			2.805.284,0		
despeses d'urbanització incrementades amb la TLR + PR. (DUGlinc)			5		
valor del sòl aportat		VSUAP - DUiGlinCTA (€)	397.414,13		
		€/m2 àmbit	6,6010		
		€/m2zona	8,2424		

1.15. Identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar.

Els elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària, no es quantifiquen com a generadors d'indemnització, a diferència dels anteriorment considerats per grup Borràs.

Drets al Reallotjament.

No s'han identificat drets al reallotjament ni previsions per a fer-lo efectiu, ni de forma temporal ni de forma definitiva.

1.16. Finques aportades.

La relació de finques aportades és la següent.

Propietaris:

- Càmping Bon Repòs (finca 1)
- Grup Borràs (finca 2)
- ADIF (finca 3)

Superfícies.

finques aportades (m2s)		
finca/propietari	s/MPGOU	s/ topogràfic set 2024
Càmping Bon repòs	55.308,13	56.683,94
Grup Borràs	3.806,00	2.437,43
ADIF	1.090,87	1.083,63
total	60.205,00	60.205,00

Davant les diferències entre la superfície segons descripció registral y cadastre, s’ha procedit a fer un aixecament topogràfic de les finques de l’àmbit, i la superfície resultant d’aquest estudi es la que s’ha tingut en compte per a la present reparcel·lació.

Descripció física i Descripció registral .

Descripció de les finques aportades.

El sòl comprès en el PAU-34 “Càmping Bon Repòs”, de 60.205 m2 de superfície, comprèn tres finques diferenciades la superfície real de les quals és (resultat de l’aixecament topogràfic):

- FINCA 1 56.683,94 m2, propietat de BON REPOS,S.L.
- FINCA 2 2.437,43 m2, propietat del Grup Borràs
- FINCA 3 1.083,63 m2, propietat d’ADIF

La finca registral de BON REPOS,SL de 61.280,0621 m2 (segons Registre de la propietat) de superfície comprèn fora del polígon 4.429,0621 m2 integrats en el DPMT amb motiu de l’atermenament operat per Ordre ministerial de 26/02/1999,

que amplià la zona marítima terrestre fixada el 1944 sense constància de l’oportuna rectificació en el Registre de la Propietat que demanda l’article 13 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, i concordants del seu reglament.

S’adjunta com a Annex 2, certificat de la delimitació del DPMT lliurat per la Demarcació de Costes de Catalunya amb indicació de les coordenades UTM i de les fites identificatives corresponents.

La finca de la família BORRÀS és de propietat indivisa distribuïda d’acord amb els següents percentatges i condició entre els següents components:

Tomàs Borràs Salla :	12,89 % + 6,44%	ple domini
Eduardo Borràs Salla:	12,89 % + 6,44%	ple domini
Frederic Borràs Cervera:	6,44 %	nua propietat
Gretta Borràs Cervera:	6,44%	nua propietat
Juliana Salla Roset:	48,46 %	ple domini.

La senyora Elena Cervera López ostenta l’usdefruit vitalici sobre la nua propietat de la copropietat indivisa d’en Frederic Borràs Cervera i Gretta Borràs Cervera.

La descripció registral de les finques 1 i 2 aportades segons la certificació obtinguda del Registre de la Propietat de Pineda de Mar és la següent:

- **FINCA 1:** URBANA. PEÇA DE TERRA a la platja del mar del terme de Santa Susanna, paratge “Les Sorres”, de cabuda seixanta-un mil dos-cents setanta-vuit metres i cinc decímetres quadrats- 61.278,05 m2-, segons el títol presentat, i segons el Registre de seixanta-un mil dos-cents vuitanta metres sis decímetres i vint-i-un centímetres quadrats- 61.280,0621 m2-. Afronta: al Nord, amb la via del ferrocarril; al Sud, amb l’antiga línia de la Zona Marítimo-Terrestre- ZMT; a l’Est, amb la parcel·la 2 segregada, propietat de Bon Repòs S.A.; i a l’Oest, amb la parcel·la del càmping “ El Pinar”. A l’interior d’aquesta finca, en el límit amb la ZMT, hi ha una porció qualificada de la Zona Verda Pública- clau 6b/1- i de Sistema Viari- claus 5a, 6b i 5d- que haurà de ser cedida a l’Ajuntament. La resta de la finca té la qualificació urbanística de clau 21- zona de càmping-. Després de les dues segregacions practicades sobre aquesta finca ha quedat inscrit la finca resta amb la superfície resultant del Registre de 61.280,0621 m2, dels quals 4.429,0621 m2 han quedat incorporats al domini pública marítim terrestre en virtut de l’atermenament aprovat per Ordre Ministerial de 26 de febrer de 1999; sent la superfície restant la de 56.851 metres quadrats.

TÍTOL: Pertany a BON REPOS S.L. amb CIF número B08152472 és titular del domini d’aquesta finca per títol d’Agrupació, segons la inscripció 1º de data 20 de gener de 2006, al foli 220, del Llibre 106 del terme municipal de Santa Susanna, Tom 2.183 de l’Arxiu, i en virtut d’escriptura pública atorgada a Barcelona, davant del Senyor Luís Jou Mirabent amb número de protocol 2952, el 17 de novembre de 2005.

CÀRREGUES: Afecció: Auto liquidada de transmissions.

INSCRIPCIÓ: La descrita finca es correspon amb la núm. 5521 de Santa Susanna, inscrita al tom 2183, llibre 106, foli 220, amb codi registral 08098000705676 del Registre de la Propietat de Pineda de Mar.

- **FINCA 2:** URBANA.-PEÇA DE TERRA, erma, arenosa, situada al terme municipal de Santa Susanna, paratge, anomenat “Las Sorras”. Ocupa una extensió superficial de dos mil cent vuit metres quaranta decímetres quadrats. Existeix construït al seu interior, un EDIFICI compost d’una planta baixa i un pis alt, que té una superfície de cent quaranta metres cinquanta vuit centímetres quadrats per planta. Llinda: Nord, línia fèrria del Litoral, mitjançant camí; Est, de Bon Repòs S.A. en línia de quaranta nou metres i cinquanta quatre centímetres; i Oest, amb un altre finca de “ Bon Repòs, S.A.” en línia de cinquanta un metres seixanta un centímetres.

TÍTOL: La descrita finca consta actualment inscrita a favor de:

- TOMAS BORRAS SALLA, amb N.I.F. numero 38.022.695-S, amb domicili a Av. del Mar, s/n casat amb règim de separació de bens, es titular del domini de 12,886% d’aquesta finca per títol d’Agrupació, segons la inscripció 1ª de data 22 de maig de 1989, al foli 133, del Llibre 53 del terme municipal de Santa Susanna, Tom 1.415 de l’Arxiu, i en virtut d’escriptura pública atorgada a Malgrat de Mar, davant del Notari Senyor Augusto Ariño Garcia-Belenguer de fecha 11 d’octubre de 1988.
- EDUARDO BORRAS SALLA amb N.I.F número 38.474.138-Z, amb domicili a Malgrat de Mar, carrer Francesc Rossetti i Sánchez número 37, codi postal 8380, casat amb règim de separació de béns, és titular del domini amb un 6,443% d’aquesta finca en virtut del mateix títol anterior.
- FREDERIC BORRAS CERVERA amb N.I.F. número 45.544.075-G, amb domicili a Santa Susanna, passeig Marítim, s/n solter, és titular de la nua propietat del 6,443% d’aquesta finca per títol d’herència, segons la inscripció 2ª de data 19 de Maig de 2000, al foli 133, del Llibre 53 del terme municipal de Santa Susanna, Tom 1.415 de l’Arxiu i en virtut d’escriptura pública atorgada a Malgrat de Mar, davant del Senyor Luis Alberto Fernández Santana el 19 d’abril del 2000.
- GRETTE BORRÀS CERVERA amb D.N.I 9709774, amb domicili a Passeig Marítim s/n soltera, és titular de la nua propietat del 6,443% d’aquesta finca per títol d’Herència, segons la inscripció 2ª de data 19 de maig del 2000, al foli 133, del Llibre 53 del terme municipal de Santa Susanna, Tom 1.415 de l’Arxiu, i en virtut del mateix títol anterior.
- ELENA CERVERA LOPEZ amb N.I.F. número 38.777.807-z, amb domicili a Santa Susanna, passeig Marítim, Edif. Libra, viuda, és titular de l’usdefruit vitalici del 12,886% d’aquesta finca per títol d’herència, segons la inscripció 2ª de data 19 de maig del 2000, al foli 133, del Llibre 53 del terme municipal de Santa Susanna, al tom 1.415 de l’Arxiu, en virtut del mateix títol anterior.
- TOMAS BORRAS SALLA amb N.I.F número 38. 022. 615 S, amb domicili a Malgrat de Mar, Mariano Cubí 2, casat en règim de separació de béns, és titular del domini del 6,443% d’aquesta finca per títol de Compravenda, segons la inscripció 3ª de data 30 de maig de 2000, al foli 133, del Llibre 53 del terme municipal de Santa Susanna, Tom 1.415 de l’Arxiu, en virtut del mateix títol anterior.

- EDUARDO BORRAS SALLA amb N.I.F. número 38.474.138 Z, amb domicili a Malgrat de Mar, carrer Francesc Rossetti i Sanchez número 37, codi postal 8380, casat amb règim de separació de béns, és titular del domini del 6,443% d’aquesta finca per títol de Compravenda, segons la inscripció 3ª de data 30 de Maig del 2000, al foli 133, del Llibre 53 del terme municipal de Santa Susanna, Tom 1.415 de l’Arxiu, i en virtut del mateix títol anterior.
- JULIANA SALLA ROSET amb N.I.F. número 36293691J, amb domicili a Barcelona, Marques Campo Sagrado nº24, viuda, és titular del domini del 48,456% d’aquesta finca per títol d’Herència, segons la inscripció 4ª de data de 30 de maig de 2000, al foli 134, del Llibre 53 del terme municipal de Santa Susanna, Tom 1.415 de l’Arxiu, i en virtut d’escriptura pública atorgada a Blanes, davant del Senyor Rafael Luque Doncel el 8 de juliol de 1997.

CÀRREGUES: No hi ha càrregues registrades

INSCRIPCIÓ: La descrita finca es correspon amb la núm. 3791 de Santa Susanna inscrita al tom 1415 llibre 53, foli 134, inscripció 4, amb codi registral 08098000266856, del Registre de la Propietat de Pineda de Mar.

La descripció de la finca d’ADIF que s’immatricula mitjançant la present reparcel·lació en mèrits de l’article 146 del RLU és la següent:

- **FINCA 3:** URBANA. Peça de terra al paratge Les Sorres, al terme municipal de Santa Susanna, de cabuda mil vuitanta-tres metres i vuitanta-tres decímetres quadrats (1.083,83 m2) de superfície, que limiten, pel Nord, en una longitud de 464,97 metres amb el sistema ferroviari, per l’Est i l’Oest, amb una distància de 2,30 metres amb l’avinguda del Pins i pel Sud també amb la mateixa avinguda dels Pins, en una longitud de 465,40 metres

TITOL: La descrita finca és la resta de 550,20, 256,96, 111,17, 60,30, 34,53, 32,04 i 38,44 metres quadrats provinents de set finques adquirides cada una mitjançant escriptura pública de compravenda de dates 23 de juny de 1859 les dos primeres, de 6 d’agost de 1859 la tercera, de 2 de juliol la quarta, cinquena i sisena, i de 5 d’agost de 1859 la setena, inscrites a la Contaduría Registro de Hipotecas de Arenys de Mar, Libro de Fincas Rústicas de Santa Susanna, que havien estat propietat i seguint el mateix ordre de, Francisco Parera i Mundet, Francisco Girons, Jacinto Viader i Maria Albuve, Poncio Sajol, Pablo Vila, José Fontlladosas i José Tapiola.

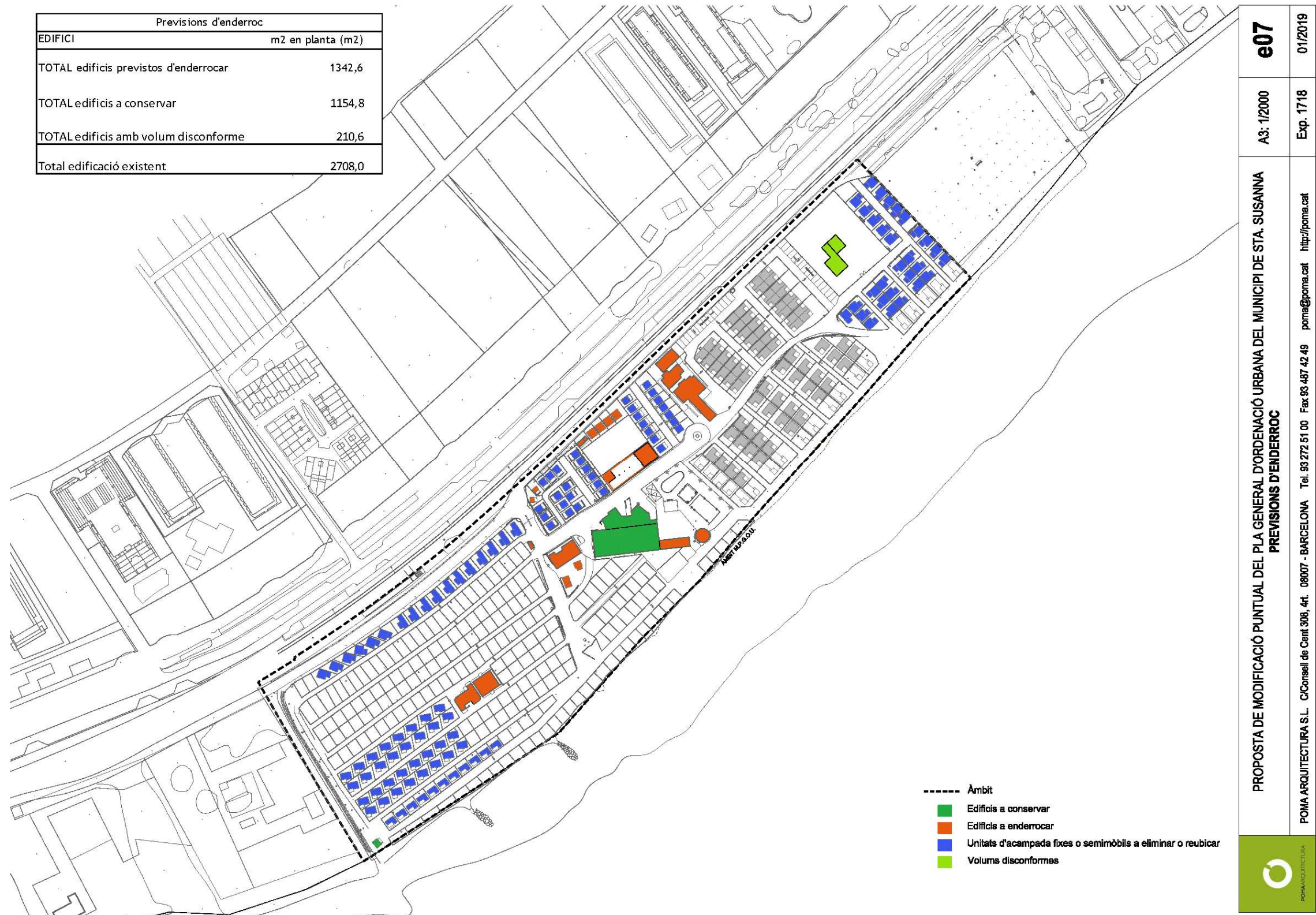
CÀRREGUES: No consten.

Edificacions existents que s’han d’enderrocar.

Segons la MPGOU en la zona de càmping existeixen diferents edificacions que s’han d’enderrocar, 19 en la finca de BON REPOS,S.L. i una en la del Grup BORRÀS que es fa constar en la descripció de la finca registral inscrita amb el núm. 3791.

Aquestes edificacions identificades al plànol e07. Previsions d’enderroc de la MPGOU són les següents:

S’adjunta a continuació el plànol d’identificació i localització de les edificacions a enderrocar.



Còpia del plànol e07. Previsions d'enderroc, de la MppGOU de Santa Susanna, en el que s'identifiquen les edificacions a enderrocar i els volums disconformes.

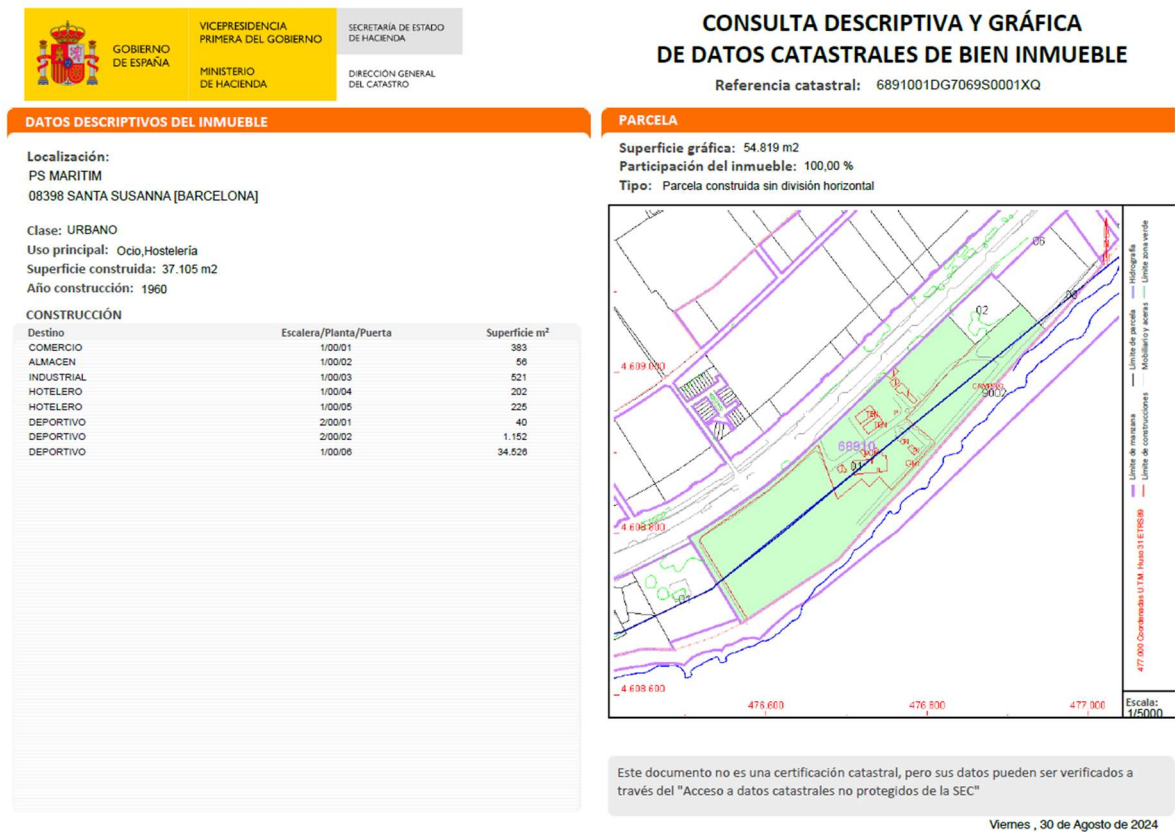


- Àmbit
- Edificis a conservar
- Edificis a enderrocar
- Unitats d'acampada fixes o semimòbils a eliminar o reubicar
- Volums disconformes

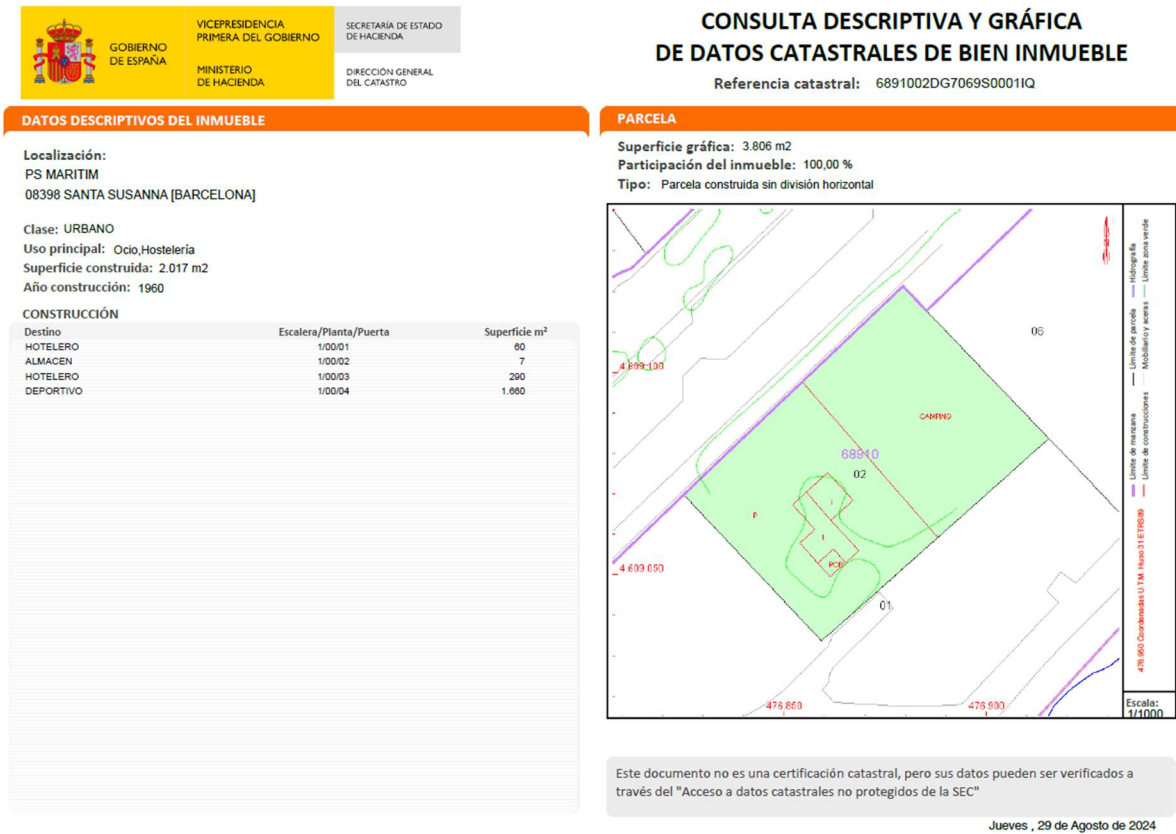
Detall del plànol anterior, en el que es pot observar amb més concreció la situació de les edificacions disconformes que han de ser objecte d'enderroc.

Descripció cadastral.

S'adjunta a continuació còpia de la fitxa cadastral de 2 de les finques aportades.



Finca aportada 1 (Càmping Bon Repòs).



Finca aportada 2 (Grup Borràs).

La finca aportada 3 (titulat d'ADIF), no constitueix finca cadastral.

1.17. Finques resultants.

Les finques resultants són de dos tipus:

Una sola finca de zona que s’adjudica íntegrament a Càmping Bon Repòs.

Una finca destinada a sistemes que s’adjudica a l’Ajuntament de Santa Susanna, que integra tres porcions: verd, vial i aparcament.

Superfícies:

finques resultants.			
qualificacions del sòl i superfícies (m2s)			
qualificació		PAU 34	
sistemes	5a (xarxa viària)	4.686	Ajuntament de Santa Susanna
	5b (vies cíviques)	394	
	5d (aparcament)	1.842	
	6b (parcs i jardins nova creació)	5.823	
	Total sistemes	12.745	
zones	21(zona càmping)	47.460	càmping Bon Repòs
	total zones	47.460	
Total		60.205	60.205

Descripció de les finques de resultat de la reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació suposa la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les o finques aportades, per les noves o de resultat inclòs el sòl amb destí a sistemes urbanístics a cedir obligatòriament i gratuïtament a l’Ajuntament de Santa Susanna segons l’ordenació objecte de la MPGOU que s’executa.

1.17.1. Descripció i adjudicació de la parcel·la o finca de resultat d’aprofitament privatiu.

D’acord amb l’ordenació urbanística, es preveu la configuració d’una sola parcel·la d’aprofitament privatiu que es correspon amb els terrenys que la MPGOU qualifica de zona de càmping (clau 21) amb la següent descripció, que s’adjudica a BON REPOS,S.L. propietari majoritari dels terrenys aportats. S’identifica en el present projecte de reparcel·lació com a finca de resultat o finca resultant núm. 1.

- FINCA DE RESULTAT NÚM. 1:

DESCRIPCIÓ: “Parcel·la de terreny urbà al sector de Les Sorres del municipi de Santa Susanna, de superfície quaranta-set mil quatre-cents-seixanta metres quadrats (47.460 m2), de forma rectangular aproximada, resultant del projecte de reparcel·lació de la Modificació del Pla general d’ordenació urbana en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs aprovada definitivament per acord de la Comissió de Territori de Catalunya de data 18/12/2023. Limita, pel Nord-est, amb una longitud de 80,41 metres, amb la finca resultant 5, destinada a sistemes, parcs i jardins de nova creació, clau 6b, i a través d’aquesta a una zona arbrada; al Sud-est, amb una longitud total de 498,43 metres, en línia lleugerament corba, front únic amb la finca resultant 5 destinada a sistemes, parcs i jardins de nova creació, clau 6b; al Sud-oest, limita amb la les finques resultants 5 i 3, amb una longitud de 103,00 metres, 78,89 metres amb la finca resultant 3, destinada a sistemes, vies cíviques, clau 5b terrenys cedits a l’Ajuntament de Santa Susanna, i 24,11 metres amb la finca resultant 5, destinada a sistemes, amb destí a sistema de parcs i jardins urbans de nova creació (clau 6b); al Nord-oest, amb una longitud de 472,95 metres en total en una línia lleugerament corba, amb la finca resultant 2 destinada a sistemes, xarxa viària, clau 5a, terrenys cedits a l’Ajuntament de Santa Susanna”.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: zona de càmping (clau 21) determinada per la Modificació del Pla general d’ordenació urbana en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs, aprovada definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya mitjançant acord de 18/12/2023, publicada al DOGC nº 9079, de data 15/01/2024.

ADJUDICACIÓ: a favor de l’entitat BON REPOS,S.L. en mèrits de la finca 1 aportada.

VALORACIÓ: 3.202.698,18 euros a tenor de l’aprofitament urbanístic previst en la MPGOU

QUOTA D’URBANITZACIÓ: 2.071.289,53 euros, d’acord amb el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.

A tenor de l’article 127.b) del TRLU i l’article 154 del RLU, aquesta parcel·la queda gravada amb caràcter real a les càrregues dimanants del sistema d’actuació, en particular a l’import de la quota assignada en el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació i al saldo de la liquidació definitiva, de la que s’ha de deixar constància en el Registre de la Propietat.

1.17.2. Descripció i adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

Es cedeixen a l’Ajuntament de Santa Susanna els terrenys que la MPGOU destina a sistemes urbanístics en concepte de xarxa viària (clau 5a), via cívica (clau 5b), aparcament (clau 5d) i de parcs i jardins urbans de nova creació (clau 6b). S’identifiquen en el present projecte de reparcel·lació com a finca de resultat o finca resultant núm. 2, 3, 4 i 5, i els correspon la següent descripció:

- **FINCA DE RESULTAT NÚM. 2:**

DESCRIPCIÓ: “Peça de terreny en sòl urbà en el sector de Les Sorres del municipi de Santa Susanna, de forma assimilable a un rectangle, de superfície quatre mil sis-cents vuitanta-sis metres quadrats (4.686 m²), resultant del projecte de reparcel·lació de la Modificació del Pla general d’ordenació urbana en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs aprovada definitivament per acord de la Comissió de Territori de Catalunya de data 18/12/2023 com a prolongació de l’avinguda dels Pins. Limita, pel Nord-est amb la zona arbrada i zona límit d’edificació per servitud de distància amb el sistema ferroviari (clau F) en línia de 13,39 metres lineals en total, 8,29 metres en la part Sud del límit d’aquest front i 0,60 metres en la part Nord del límit d’aquest front, interromput per una franja de 4,50 metres que ocupa la finca resultant 4, destinada a sistemes, aparcaments, clau 5d; pel Sud-oest, limita amb la finca resultant 1 (Zona Càmping, corresponent al Càmping Bon Repòs), en una línia corva de 495,04 metres; pel Sud-oest llima amb un front de 10,80 metres part amb el sistema ferroviari (clau F), i part amb Avinguda dels Pins; pel Nord-oest, limita en un front de 464,96 metres en total, en part amb el sistema Ferroviari i en part amb el mateix front Ferroviari, a través de la finca resultant 4, que queda inserida (una de les seves dues porcions, la que es troba més al Sud), dins la finca 2 que ara es descriu.”

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: sistema viari, xarxa viària (clau 5a) determinada per la Modificació del Pla general d’ordenació urbana en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs, aprovada definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya mitjançant acord de 18/12/2023, publicada al DOGC nº 9079, de data 15/01/2024.

ADJUDICACIÓ: a favor de l’Ajuntament de Santa Susanna, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

VALORACIÓ: no s’estableix.

- **FINCA DE RESULTAT NÚM. 3:**

DESCRIPCIÓ: “Peça de terreny en sòl urbà en el sector de Les Sorres del municipi de Santa Susanna, de superfície tres-cents noranta-quatre metres quadrats (394 m²), de forma allargada rectangular resultant del projecte de reparcel·lació de la Modificació del Pla general d’ordenació urbana en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs aprovada definitivament per acord de la Comissió de Territori de Catalunya de data 18/12/2023. Limita, pel Nord-est amb una longitud de 78,89 metres lineals, amb la finca de resultat 1, (Zona Càmping, corresponent al Càmping Bon Repòs); pel Sud-est, en línia de 5,01 metres, amb la finca resultant 5 destinada a zona verda de nova creació (clau 6b) cedida a l’Ajuntament de Santa Susanna mitjançant la mateixa reparcel·lació pel Sud-oest, en línia de 78,60 metres amb terrenys del Càmping El Pinar; i pel Nord-oest en línia de cinc metres amb la finca resultant 2, destinada a sistemes, xarxa viària, clau 5a, terrenys cedits a l’Ajuntament de Santa Susanna.”

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: sistema viari, via cívica (clau 5b) determinada per la Modificació del Pla general d’ordenació urbana en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs, aprovada definitivament per la

Comissió de Territori de Catalunya mitjançant acord de 18/12/2023, publicada al DOGC nº 9079, de data 15/01/2024.

ADJUDICACIÓ: a favor de l’Ajuntament de Santa Susanna, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

VALORACIÓ: no s’estableix.

- **FINCA DE RESULTAT NÚM. 4:**

DESCRIPCIÓ: “Peça de terreny en sòl urbà en el sector de Les Sorres del municipi de Santa Susanna, distribuïda en dues porcions separades, una d’elles enclavada dins la finca de resultat 2 (porció Sud), i la porció Nord, que té accés per l’Avinguda dels Pins pel seu extrem Nord-est, ambdues porcions de forma assimilable a un rectangle, de superfície, en junt, mil vuit-cents quaranta-dos metres quadrats (1.842 m²), destinada a sistemes, aparcament, clau 5d, conformada per dos porcions discontinues separades per l’ordenació del tram viari amb el que afronten de 1.193 m² i 649 m² cada una, resultants del projecte de reparcel·lació de la Modificació del Pla general d’ordenació urbana en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs aprovada definitivament per acord de la Comissió de Territori de Catalunya de data 18/12/2023.

La porció Sud, enclavada dins la finca de resultat 2, limita, pel Nord-est, amb una longitud de 264,68 metres lineals (línia quebrada de 85,22, 83,32 i 96,14 metres) amb la finca de resultat 2, destinada a sistemes, xarxa viària, clau 5a, i a través d’aquesta amb el sistema ferroviari (clau F); pel Nord-est, en línia de 4,5 m., pel Sud-est, en una longitud de 265,47 metres lineals (línia quebrada de 86,71, 82,55 i 96,21 metres) i pel Sud-oest amb una altra línia de 4,5 metres lineals, amb la finca de resultat 2 destinada a sistemes, xarxa viària, clau 5a.

La porció Nord, té forma assimilable a un rectangle, limita, pel Nord-est, amb una longitud de 144,31 metres, amb la finca de resultat 2, destinada a sistemes, xarxa viària, clau 5a, i a través d’aquesta amb el sistema ferroviari (clau F); pel Nord-est, en línia de 4,5 m., amb l’Avinguda dels Pins; i pel Sud-est i Sud-oest en línia de 144,30 i 4,5 metres, respectivament, amb la finca de resultat 2 destinada a sistemes, xarxa viària, clau 5a.”

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: sistema viari, aparcament (clau 5d) determinada per la Modificació del Pla general d’ordenació urbana en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs, aprovada definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya mitjançant acord de 18/12/2023, publicada al DOGC nº 9079, de data 15/01/2024.

ADJUDICACIÓ: a favor de l’Ajuntament de Santa Susanna, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

VALORACIÓ: no s’estableix.

- **FINCA DE RESULTAT NÚM. 5:**

DESCRIPCIÓ: *“Peça de terreny en sòl urbà en el sector de Les Sorres del municipi de Santa Susanna, de superfície cinc mil vuit-cents vint-i-cinc metres quadrats (5.825 m²), en forma de lletra u allargada per la seva banda inferior resultant del projecte de reparcel·lació de la Modificació del Pla general d’ordenació urbana en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs aprovada definitivament per acord de la Comissió de Territori de Catalunya de data 18/12/2023. Limita, pel Nord-est, en línia de 498,43 metres (quatre fronts contigus , amb el Càmping Bon Repòs, de Sud a Nord, de 5,01 metres, 179,45 metres, 318,98 metres i 17,10 metres; pel Nord-est, part amb el domini públic marítim terrestre, en línia de 87,85 metres; pel Sud-oest en línia lleugerament corba de 523,28 metres en 2 fronts contigus de 144,75 i 378,53 metres, amb la zona de domini públic marítim-terrestre; i pel Sud-oest, en línia de 37,78 metres amb el Càmping El Pinar;”*

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: sistema de parcs i jardins urbans de nova creació (clau 6b) determinada per la *Modificació del Pla general d’ordenació urbana en l’àmbit de la zona de càmping del Càmping Bon Repòs*, aprovada definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya mitjançant acord de 18/12/2023, publicada al DOGC nº 9079, de data 15/01/2024.

ADJUDICACIÓ: a favor de l’Ajuntament de Santa Susanna, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

VALORACIÓ: no s’estableix.

18. Justificació del compte de liquidació provisional.

El compte de liquidació provisional recull el resultat de les operacions anteriors, en els següents termes.

El compte de liquidació provisional determina les quantitats econòmiques que correspon atribuir a cada adjudicatari d'acord amb el principi de repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i la regularització de parcel·les.

Aquest compte té caràcter provisional fins que no s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació d'acord al Reglament de la Llei d'urbanisme i del Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

El compte de liquidació provisional inclou, segons els articles 98, 99 i 100 del reglament de Gestió Urbanística i art.3 del Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, els següents conceptes:

A la columna "Despeses d'urbanització" s'inclouen el costos de les obres d'urbanització.

A la columna "Despeses de gestió" s'inclou el cost de la redacció i tramitació dels instruments de planejament que s'executen, del present projecte de reparcel·lació així com el projecte d'urbanització, s'inclou la previsió de les despeses necessàries per

a la formalització i inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació.

Compte de liquidació provisional:

L'article 120.1 del LU estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries. Aquestes despeses d'urbanització són les senyalades al apartat de "Criteris d'adjudicació de les despeses" d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

D'acord amb les previsions del planejament que es desenvolupa, els costos imputables al sector queden distribuïts de la següent manera:

Obres d'Urbanització: Inclou totes les obres a executar pel sector segons el projecte d'urbanització del polígon 34.

Les indemnitzacions procedents per el trasllat forçós d'activitats.

Despeses de gestió, honoraris i similars: Inclou les despeses com honoraris tècnics de redacció del planejament, el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, la direcció i gestió tècnica de les obres d'urbanització, els honoraris jurídics de redacció del projecte de reparcel·lació, els honoraris registrals derivats de l'obtenció de notes simples informatives de les finques així com d'inscripció de la reparcel·lació, taxes, i altres despeses d'administració i de gestió.

El Compte de Liquidació Provisional especifica la **responsabilitat que correspon a cada finca** resultant per raó de les despeses d'urbanització i altres despeses del projecte.

Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. En aquest sentit, les possibles esmenes d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents, es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspenen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació. S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles.

Els propietaris dels terrenys afectats per l'actuació urbanística estaran obligats a sufragar els costos de la urbanització en proporció a la seva adjudicació tal i com disposa l'article 120.5 del la Llei d'Urbanisme.

compte de liquidació provisional	superfície aportada	drets aportats	drets consolidats, considerant la cessió del 15% de Incr d'AU			participació teòrica en DU+H+G+Ind		finques adjudicades zona (amb AU) Z1 càmping			diferencia adjudicació			despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions. (DU+H+G+Ind)	diferències aportació (DU+H+G+Ind)	indemnització per construccions incompatibles	CLP	indemnització per exclusió
	finca/propietari	m2s	%	%	m2Z	€ (UV)	%	€ (UV)	%	m2s	€ (UV)	%	m2Z	€ (UV)	€	€	€ (UV)	€ (UV)
Càmping Bon Repòs	56.683,94	94,15%	87,2000%	41.385,12	3.015.389,94	94,15%	2.296.571,85	100%	47.460	3.458.016,28	12,80%	6.074,88	442.626,34	2.439.228,96	142.657,11	0,00	2.739.198,19	0,00
Grup Borràs	2.437,43	4,05%	3,7496%	1.779,58	129.662,86	4,05%	98.753,42	0%	0	0,00	-3,75%	-1.779,58	-129.662,86	0	-98.753,42	348.314,76	-30.909,44	-30.909,44
ADIF	1.083,63	1,80%	1,6670%	791,16	57.645,38	1,80%	43.903,69	0%	0	0,00	-1,67%	-791,16	-57.645,38	0	-43.903,69	0,00	-13.741,69	-13.741,69
Ajuntament de Santa Susanna	0	0,00%	7,3834%	3.504,15	255.318,10	0,00%	0,00	0%	0	0,00	-7,38%	-3.504,15	-255.318,10	0	0,00	0,00	-255.318,10	0,00
total	60.205	100%	100%	47.460,0	3.458.016,3	100%	2.439.228,96	1,00	47.460	3.458.016,28	0,00%	0,00%	0,00	2.439.228,96	0,00	348.314,76	2.439.228,96	-44.651,12
Ajuntament de Santa Susanna								sense aprofitament lucratiu										
								m2s	12.745									

Al tractar-se d'un sòl d'un únic ús s'identifica la unitat de valor amb el valor unitari del sòl, per simplificar la interpretació del CLP: **UV = 1 €**

El valor la participació del AU de l'Ajuntament s'ha calculat aplicant un 15% sobre el increment de valor del sòl en la situació resultant respecte del valor en la situació d'origen segons la MpPGOU 2019

El resultat, 255.318,10 €, es converteix, per fer operativa la taula en un % sobre el valor total que es del 7,3834%

Les despeses totals de la transformació urbanística estan integrades per:

DU: cost de la urbanització segons el Projecte d'urbanització

H+G: honoraris professionals, tècnics i jurídics, taxes, llicències i gestió.

Ind: indemnitzacions per construccions incompatible amb la nova ordenació i per trasllat d'activitats

DUE: despeses d'urbanització externes: es correspon amb la quota a pagar a l'Ajuntament per la part proporcional que correspon al càmping de la urbanització del front marítim

Resum del compte de liquidació provisional, per finques:

compte de liquidació provisional	superfície aportada	drets aportats	drets consolidats, considerant la cessió del 15% de Incr d'AU	finques adjudicades zona (amb AU) Z1 càmping			CLP	indemnització per exclusió
	m2s	%	%	%	m2s	€ (UV)	€ (UV)	€ (UV)
finca/proietari								
Càmping Bon Repòs	56.683,94	94,15%	87,2000%	100%	47.460	3.458.016,28	2.739.198,19	0,00
Grup Borràs	2.437,43	4,05%	3,7496%	0%	0	0,00	-30.909,44	-30.909,44
ADIF	1.083,63	1,80%	1,6670%	0%	0	0,00	-13.741,69	-13.741,69
Ajuntament de Santa Susanna	0	0,00%	7,3834%	0%	0	0,00	-255.318,10	0,00
total	60.205	100%	100%	1,00	47.460	3.458.016,28	2.439.228,96	-44.651,12

2. Annexos

Annex 1. Notes Simples informatives de les finques aportades 1 i 2.

Annex 2. Certificat de la delimitació del DPMT lliurat per la Demarcació de Costes de Catalunya amb indicació de les coordenades UTM i de les fites identificatives corresponents.

3. Plànols

- 1. Situació
- 2. Topogràfic
- 3. Planejament vigent
- 4. Finques aportades
- 5. Finques resultants
- 6. Superposició de finques resultants sobre finques aportades
- 7a. Finca resultant 1. Zona Càmping
- 7b. Finca resultant 2. Sistemes, xarxa viària, clau 5a
- 7c. Finca resultant 3. Sistemes, vies cíviques, clau 5b
- 7d. Finca resultant 4. Sistemes, aparcament, clau 5d
- 7e. Finca resultant 5. Sistemes, parcs i jardins de nova creació, clau 6b

Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARTA VALLS TEIXIDO

Registrador de la Propiedad de PINEDA DE MAR
Mossen Jacint Verdaguer, 17 bis - PINEDA DE MAR
tlfno: 0034 93 7671824

correspondiente a la solicitud formulada por

ECIJA & ASOCIADOS ABOGADOS BARCELONA SL

con DNI/CIF: B65434136

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F05UN48U2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: BON REPOS

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900106844882
Huella: 3f2fd4ef-49e5de1d-0fa1494a-836ac7cb-65eb10b3-2ff829a7-0aa689cf-e5a13d42

Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Finca: 5521 de SANTA SUSANA
CRU: 08098000705676

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2183 Libro: 106 Folio: 220 Inscripción: 1 Fecha: 20/01/2006

DATOS DE LA FINCA

URBANA: PEÇA DE TERRA a la platja del mar del terme de Santa Susanna, paratge "Les Sorres", de cabuda seixanta-un mil dos-cents setanta-vuit metres i cinc decímetres quadrats -61.278,05 m²-, segons el títol presentat, i segons el Registre de seixanta-un mil dosc-cents vuitanta metres sis decímetres i vint-i-un centímetres quadrats -61.280,0621 m²-. Afronta: al Nord, amb la via del ferrocarril; al Sud, amb l'antiga línia de la Zona Marítimo-Terrestre -ZMT-; a l'Est, amb la parcel·la 2 segregada, propietat de Bon Repòs, S.A.; i a l'Oest, amb la parcel·la del camping "El Pinar". A l'interior d'aquesta finca, en el límit amb la ZMT, hi ha una porció qualificada de Zona Verda Pública -clau 6b/1- i de Sistema Viari -claus 5a, 5b i 5d- que haurà de ser cedida a l'Ajuntament. La resta de la finca té la qualificació urbanística de clau 21 -zona de càmping-.

Després de dues segregacions practicades sobre aquesta finca ha quedat inscrit la finca restant amb la superfície resultant del Registre de 61.280,0621 m².

TITULARIDAD

BON REPOS SL, con C.I.F. número B08152472 es titular del dominio de esta finca por título de Agrupación, según la inscripción 1ª de fecha 20 de Enero de 2006, al folio 220, del Libro 106 del término municipal de Santa Susana, Tomo 2.183 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgada en Barcelona, ante Don Luis Jou Mirabent con número de protocolo 2952, el 17 de Noviembre de 2005.

CARGAS

- Afección: Autoliquidada de transmisiones.

Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 1 Tomo: 2.183 Libro: 106 Folio: 220 Fecha: 20/01/2006

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Pineda de Mar a 7 de Marzo de 2019.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900106844882
Huella: 3f2fd4ef-49e5de1d-0fa1494a-836ac7cb-65eb10b3-2ff829a7-0aa689cf-e5a13d42



INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:
<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900106844882
Huella: 3f2fd4ef-49e5de1d-0fa1494a-836ac7cb-65eb10b3-2ff829a7-0aa689cf-e5a13d42

Pág. 3



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

MARTA VALLS TEIXIDÓ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD PINEDA DE MAR

GARBI 123 LOCAL A3 ZONA B
08397 - PINEDA DE MAR (BARNA)
Teléfono: 937671824
Fax: 937626601
Correo electrónico: pineda@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ECIJA ASOCIADOS ABOGADOS BARCELONA SL

con DNI/CIF: B65434136

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.



C.S.V. : 2080982793979EC3

WWW.REGISTRADORES.ORG

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F92UZ37U**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia: **EB- 2023/0956**

Pág. 1 de 5



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

MARTA VALLS TEIXIDÓ
REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE PINEDA DE MAR

C E R T I F I C O: Que en vista de la precedente instancia telemática de fecha diecisiete de enero del año dos mil veinticuatro suscrita por ECIJA ASOCIADOS ABOGADOS BARCELONA SL, alegando interés legítimo Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones, que ha tenido entrada en este Registro en fecha diecisiete de enero del año dos mil veinticuatro, con número de entrada 618/2024 he examinado los correspondientes Libros e Índices Informáticos de este Registro de la Propiedad a mi cargo y de los mismos RESULTA:

Que la finca **3791 de SANTA SUSANA**, Tomo: 1415 Libro: 53 Folio: 134 Inscripción: 4 con código registral único **08098000266856**, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

I.- Última descripción actualizada:

URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO, yermo, arenal, situada en el término municipal de Santa Susanna, paraje llamado "Las Sorras". Ocupa una extensión superficial de **dos mil ciento ocho metros cuarenta decímetros cuadrados**. Existe construido en su interior, un EDIFICIO compuesto de planta baja y un piso alto, que tiene una superficie de ciento cuarenta metros cincuenta y ocho centímetros cuadrados por planta. LINDA: Norte, línea férrea del litoral, mediante camino; Sur, con "Bon Repos, S.A.", hoy también mediante camino; Este, de "Bon Repós, S.A.", en línea de cuarenta y nueve metros y cuarenta y cuatro centímetros; y Oeste, con otra finca de "Bon Repós, S.A." en línea de cincuenta y un metros sesenta y un centímetros.

Esta finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en el sentido establecido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

II.- Titularidad vigente y título/s:

Que la descrita finca consta actualmente inscrita, en cuanto a:

TOMAS BORRAS SALLA, con N.I.F. número 38.022.695-S, casado, en régimen de separación de bienes es titular del dominio Del 12,886% de esta finca por título de Agrupación, según la inscripción 1ª de fecha 22 de mayo de 1989, al folio 133, del Libro 53 del término municipal de Santa Susana, Tomo 1.415 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgado/a en Malgrat de Mar, ante Don Augusto Ariño García-Belenguer, el 11 de octubre de 1988.

EDUARDO BORRAS SALLA, con N.I.F. número 38.474.138-Z, casado, en régimen de separación de bienes es titular del dominio Del 12,886% de esta finca por título de Agrupación, según la inscripción 1ª de fecha 22 de mayo de 1989, al folio 133, del Libro 53 del término municipal de Santa Susana, Tomo 1.415 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgado/a en Malgrat de Mar, ante Don Augusto Ariño García-Belenguer, el 11 de octubre de 1988.

FREDERIC BORRAS CERVERA, con N.I.F. número 45.544.075-G, soltero es titular de la Nuda Propiedad Del 6,443% de esta finca por título de Herencia , según la inscripción 2ª de fecha 19 de mayo de 2000, al folio 133, del Libro 53 del



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 2 de 5



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

término municipal de Santa Susana, Tomo 1.415 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgado/a en Malgrat de Mar, ante Don Luis Alberto Fernández Santana el 19 de abril de 2000.

GRETTA BORRAS CERVERA, con N.I.F. número 45.828.349-K, soltera es titular de la Nuda Propiedad Del 6,443% de esta finca por título de Herencia , según la inscripción 2ª de fecha 19 de mayo de 2000, al folio 133, del Libro 53 del término municipal de Santa Susana, Tomo 1.415 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgado/a en Malgrat de Mar, ante Don Luis Alberto Fernández Santana el 19 de abril de 2000.

ELENA CERVERA LOPEZ, con N.I.F. número 38.777.807-Z, viuda es titular del Usufructo Vitalicio del 12,886% de esta finca por título de Herencia , según la inscripción 2ª de fecha 19 de mayo de 2000, al folio 133, del Libro 53 del término municipal de Santa Susana, Tomo 1.415 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgado/a en Malgrat de Mar, ante Don Luis Alberto Fernández Santana el 19 de abril de 2000.

TOMAS BORRAS SALLA, con N.I.F. número 38 022 615 S, casado, en régimen de separación de bienes es titular del dominio Del 6,443% de esta finca por título de Compraventa , según la inscripción 3ª de fecha 30 de mayo de 2000, al folio 133, del Libro 53 del término municipal de Santa Susana, Tomo 1.415 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgado/a en Malgrat de Mar, ante Don Luis Alberto Fernández Santana el 19 de abril de 2000.

EDUARDO BORRAS SALLA, con N.I.F. número 38.474.138-Z, casado, en régimen de separación de bienes es titular del dominio Del 6,443% de esta finca por título de Compraventa , según la inscripción 3ª de fecha 30 de mayo de 2000, al folio 133, del Libro 53 del término municipal de Santa Susana, Tomo 1.415 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgado/a en Malgrat de Mar, ante Don Luis Alberto Fernández Santana el 19 de abril de 2000.

JULIANA SALLA ROSET, con N.I.F. número 36293691J, viuda es titular del dominio Del 48,456% de esta finca por título de Herencia , según la inscripción 4ª de fecha 30 de mayo de 2000, al folio 134, del Libro 53 del término municipal de Santa Susana, Tomo 1.415 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgado/a en Blanes, ante Don Rafael Luque Doncel el 08 de julio de 1997.

III.- Cargas y afecciones vigentes:

Que la finca de que se certifica se halla en la siguiente situación de cargas:

Cargas por procedencia:

NO hay cargas registradas

Cargas propias:



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 3 de 5



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

NO hay cargas registradas

IV.- Asientos vigentes pendientes de despacho sobre la finca, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente certificación:

NO hay documentos pendientes de despacho

V.- Operaciones realizadas:

No se practica cancelación de cargas.

Y PARA QUE CONSTE, expido la presente que se libra telemáticamente en la villa de PINEDA DE MAR, a fecha de la firma electrónica.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión



C.S.V.: 2080982793979EC3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARTA VALLS TEIXIDÓ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE PINEDA DE MAR a día diecinueve de enero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V.: 2080982793979EC3

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2080982793979EC3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5

Annex 2. Certificat de la delimitació del DPMT lliurat per la Demarcació de Costes de Catalunya amb indicació de les coordenades UTM i de les fites identificatives corresponents



Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
Dirección General de la Costa y el Mar
Demarcación de Costas en Cataluña

C/ de la Marina, nº 16-18, planta 14 B
08005 Barcelona
Teléfono 93 - 221 02 48
Fax 93 - 221 02 79

FECHA: 30/07/2024

DESTINATARIO

SU/REF:

Jordi Bonet Agustí

NUESTRA/REF: DF/as

Av Diagonal 458, 8è
08006 BARCELONA

ASUNTO

COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DEL DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA (BARCELONA) APROBADO POR ORDEN MINISTERIAL 26 DE FEBRERO DE 1999, EN EL ÁMBITO DEL AREA DEL CÁMPING BON REPÒS

En fecha 25 de julio de 2024 ha tenido entrada en esta Demarcación de Costas la petición de coordenadas de los vértices del deslinde del dominio público marítimo terrestre del término municipal de Santa Susanna (Barcelona), aprobado por Orden Ministerial de 26 de febrero de 1999, en el ámbito del área del camping Bon Repòs.

En relación con la solicitud recibida, adjunto se remiten copia de los planos oficiales en los que aparecen reflejadas las coordenadas UTM en versión ED50. Asimismo, a continuación, se relaciona la transformación de dichas coordenadas al sistema ETRS89-UTM31N:

M26-20	476362.78	4608635.24
M26-21	476449.52	4608657.04
M26-22	476486.14	4608655.21
M26-23	476533.58	4608670.84
M26-24	476569.16	4608688.26
M26-25	476573.52	4608690.92
M26-26	476652.26	4608742.37
M26-27	476690.10	4608767.80
M26-28	476740.15	4608824.79



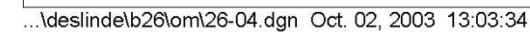
Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
Demarcación de Costas en Cataluña

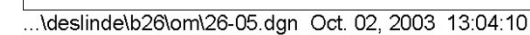
M26-29	476776.79	4608861.62
M26-30	476812.55	4608903.20
M26-31	476877.11	4608974.69
M26-32	476918.47	4609021.94
M26-33	476956.67	4609061.58
M26-34	476992.30	4609101.90
M26-35	477016.66	4609131.87
M26-36	477047.54	4609167.94

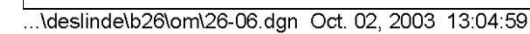
Lo que se le comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN

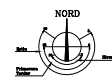
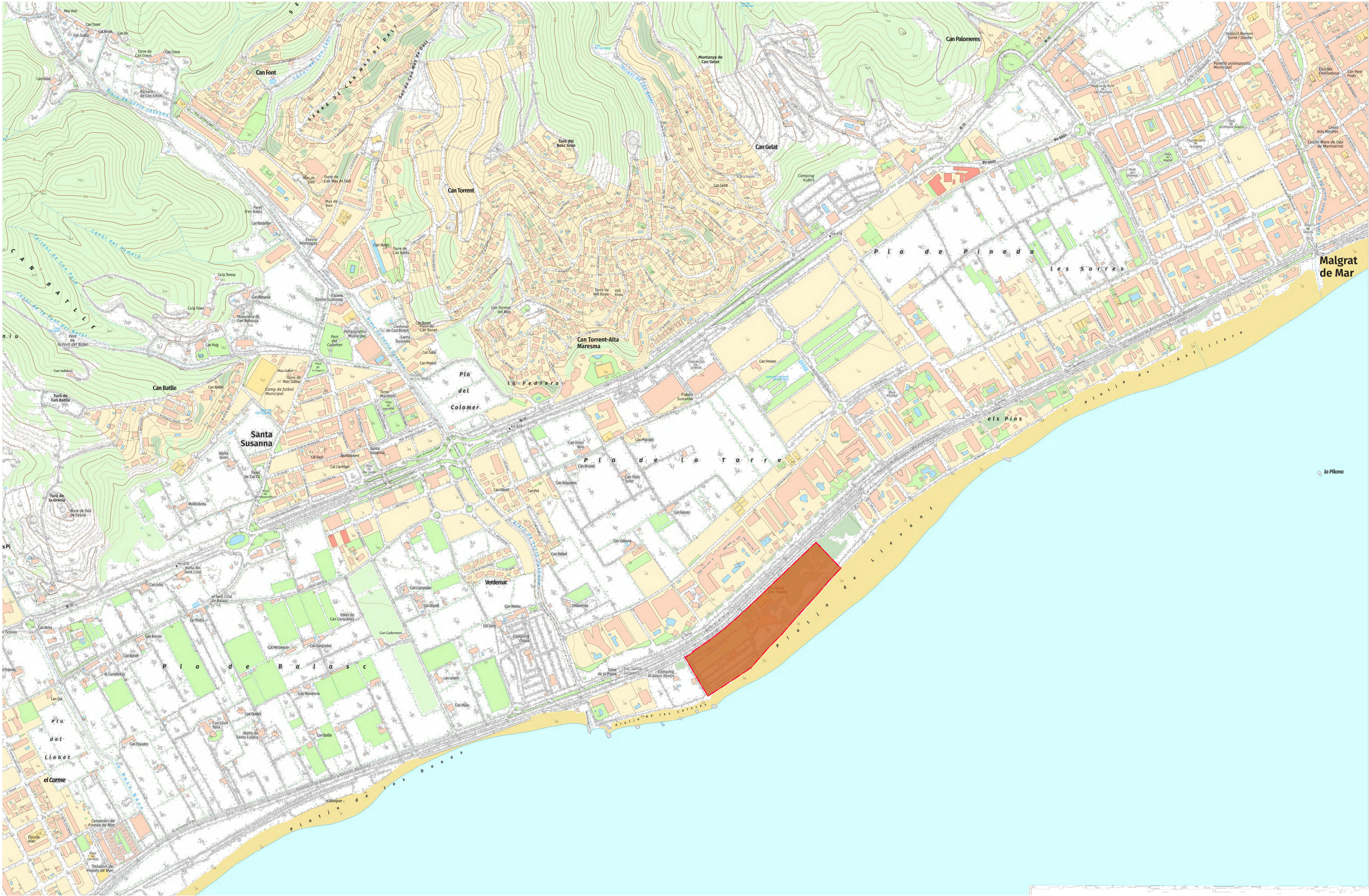
Firmado por
FERNANDEZ SANZ DIEGO
- DNI ***5402** el
día 30/07/2024 con
- Fdo: Diego Fernández Sanz. -



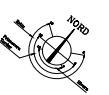




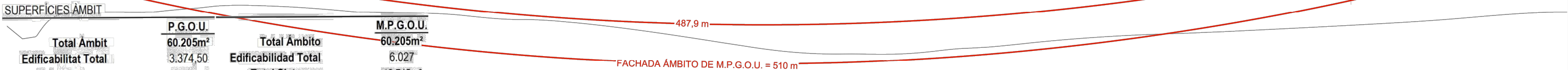
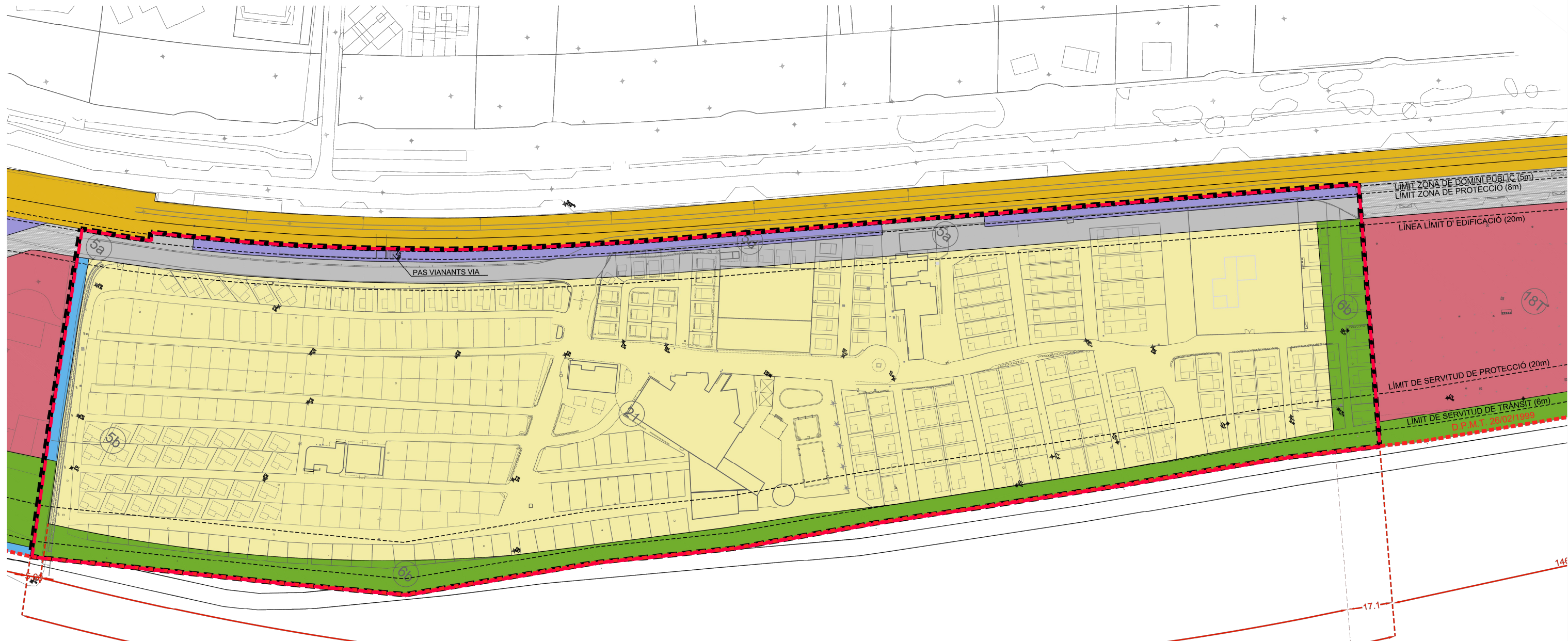
Z:\Expedientes en Curso\8000-8000 En cursa\9586 Camping Sta Susanna\9586 PR PAU 32 Camping Bon Repòs\9586 Entrega 24102024\9586 Projecte de reparcel·lació octubre 2024.dwg, 1. Situació



Z:\Expedientes en Curso\8000.8000 En cursa\9586 Entrega 24102024\9586 Projecte de reparcel·lació-octubre 2024.dwg, 2 Topogràfic

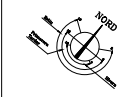


Z:\Expedientes en Curso\8000-8000 En curso\9586 Camping Sta Susanna\9586 PR PAU 32 Camping Bon Repòs\9586 Entrega 24102024\9586 Projecte de reparcel·lació octubre 2024.dwg, 3. Planjament vigent



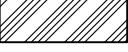
SUPERFÍCIES ÀMBIT			
		P.G.O.U.	M.P.G.O.U.
Total Àmbit	60.205m ²	Total Àmbito	60.205m ²
Edificabilitat Total	3.374,50	Edificabilidad Total	6.027
Total Sistemes	11.649m ²	Total Sistemas	12.745m ²
5a	4.684m ²	5a	4.684m ²
5b	303m ²	5b	394m ²
5d	1.842m ²	5d	1.842m ²
6b	4.820m ²	6b	5.825m ²
Total Zones	48.556m ²	Total Zonas	47.460m ²
18	0m ²	18	0m ²
18t	0m ²	18t	0m ²
21	48.556m ²	21	47.460m ²

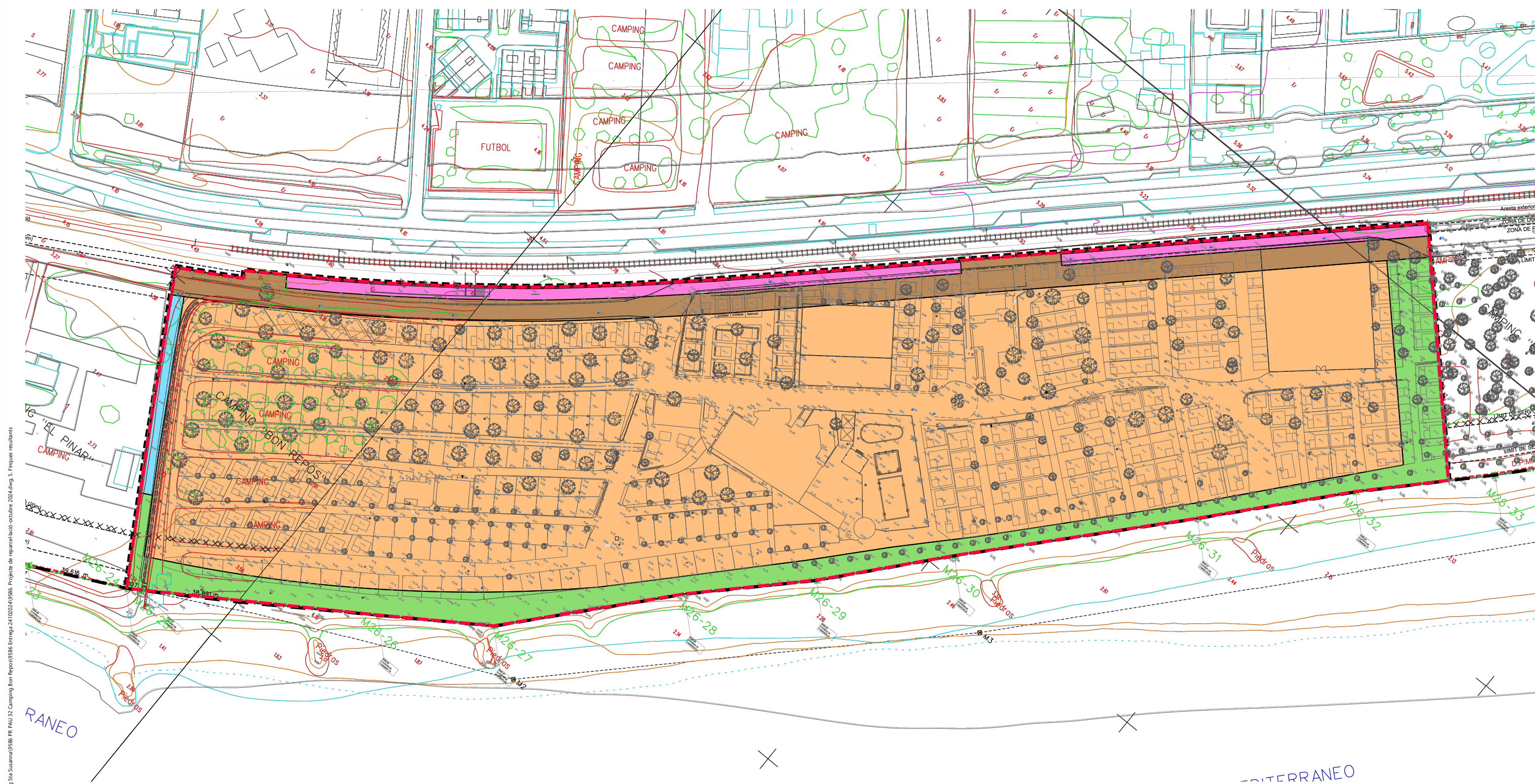
--- Àmbit: 60.205 m²s



Z:\Expedientes en Curso\8000.8000 En cursu\9586 Camping Sta Susanna\9586 PR PAU 32 Camping Bon Repòs\9586 Entrega 24102024\9586 Projecte de reparcel·lació octubre 2024.dwg, 4. Fiqués aportades



- Àmbit: 60.205 m²s
-  Finca aportada 1: 56.683,94 m²s (Bon Repòs, S.L.)
-  Finca aportada 2: 2.437,43 m²s (família Borràs)
-  Finca aportada 3: 1.083,63 m²s (ADIF)



- Atermenament DPMT (OM 26/02/1999)
- Àmbit: 60.205 m²s
- Finca resultant 1: 47.460 m²s (Zona càmping)
- Finca resultant 2: 4.686 m²s (Sistemes, xarxa viària, 5a)
- Finca resultant 3: 394 m²s (Sistemes, vies cíviques, 5b)
- Finca resultant 4: 1.842 m²s (Sistemes, aparcament, 5d)
- Finca resultant 5: 5.823 m²s (Sistemes, parcs i jardins de nova creació, 6b)

Z:\Expedientes en Curso\8000\8000 En cursa\9586 Camping Sta Susanna\9586 PR PAU 32 Camping Bon Repòs\9586 Entrega 24102024\9586 Projecte de reparcel·lació octubre 2024.dwg, 6. Superposició



--- Àmbit: 60.205 m²s

Finca resultant 1: 47.460 m²s (Zona càmping)

Finca resultant 2: 4.686 m²s (Sistemes, xarxa viària, 5a)

Finca resultant 3: 394 m²s (Sistemes, vies cíviques, 5b)

Finca resultant 4: 1.842 m²s (Sistemes, aparcament, 5d)

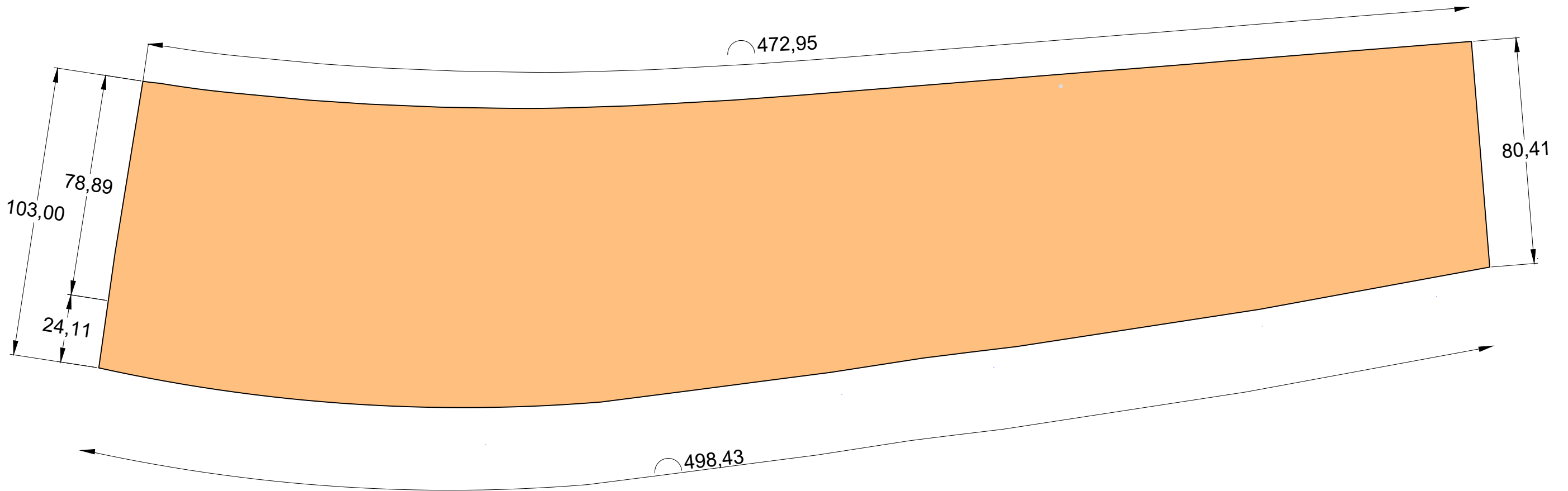
Finca resultant 5: 5.823 m²s (Sistemes, parcs i jardins de nova creació, 6b)

Finca aportada 1: 56.683,94 m²s (Bon Repòs, S.L.)

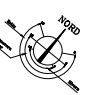
Finca aportada 2: 2.437,43 m²s (família Borràs)

Finca aportada 3: 1.083,63 m²s (ADIF)

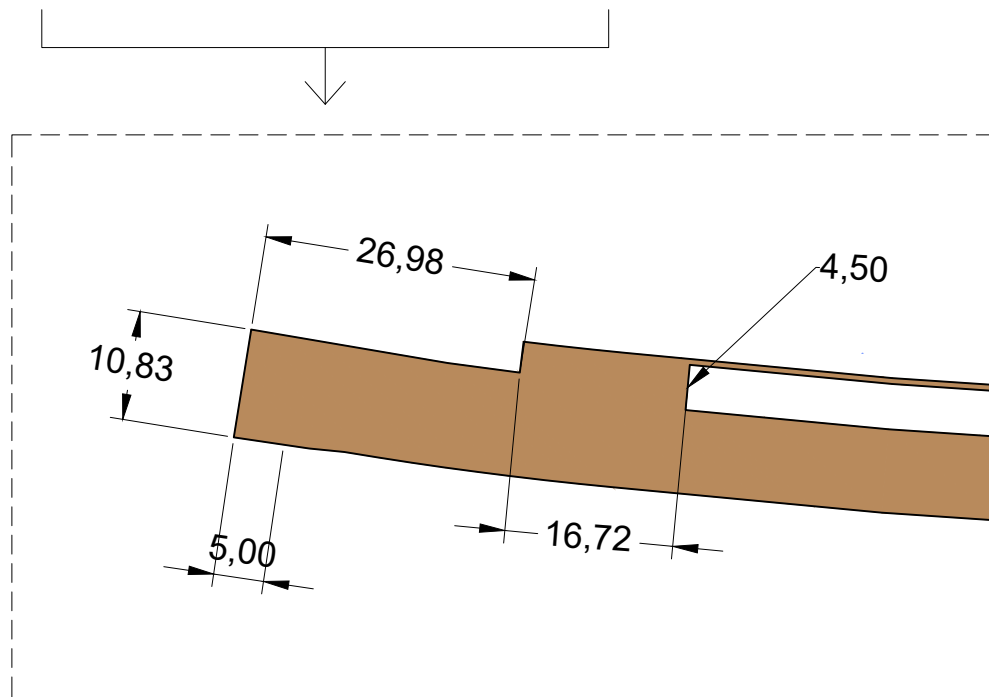
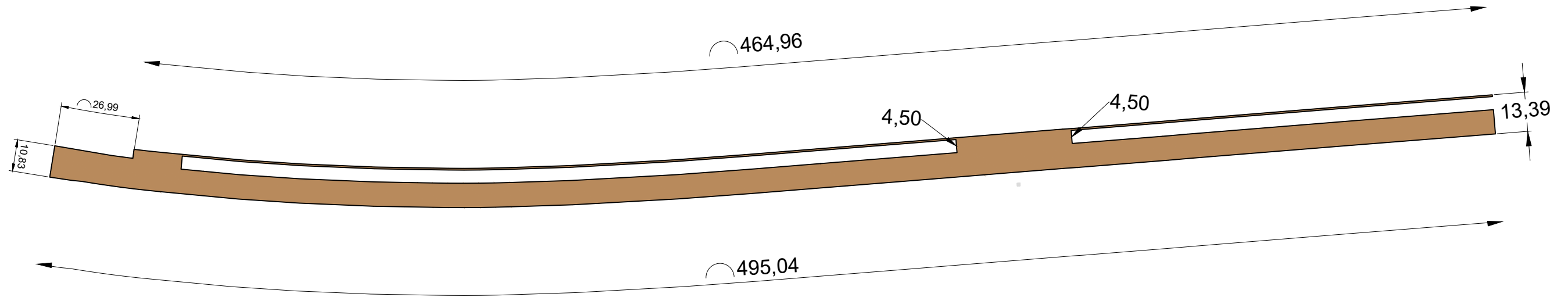
Z:\expedientes en cursa\9586 Camping Sta Susanna\9586 PR PAU 32 Camping Bon Repòs\9586 Entrega 24102024\9586 Projecte de reparcel·lació octubre 2024.dwg, 7a. Finca resultant 1



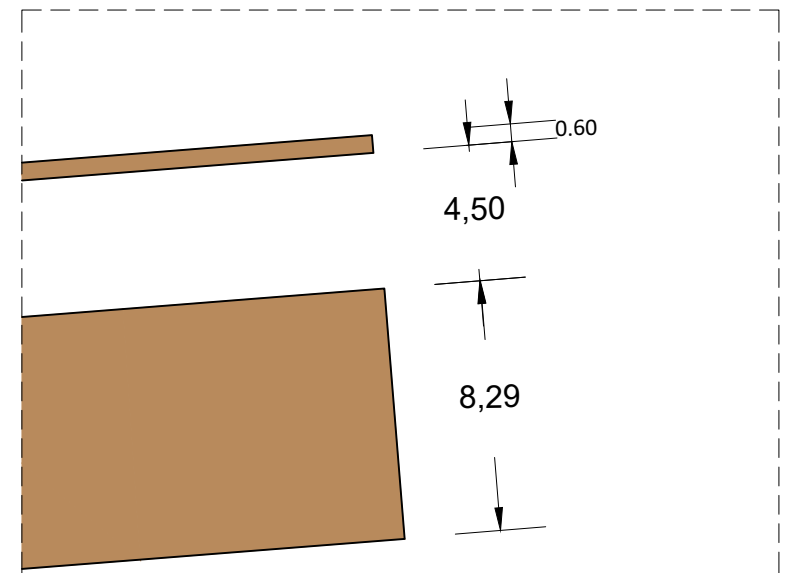
 Finca resultant 1: 47.460 m²s (Zona càmping)



Z:\Expedientes en Curso\8000\8000 En cursa\9586 Camping Sta Susanna\9586 PR PAU 32 Camping Bon Repòs\9586 Entrega 2\4102024\9586 Projecte de reparcel·lació octubre 2024.dwg, 7b, Finca resultant 2



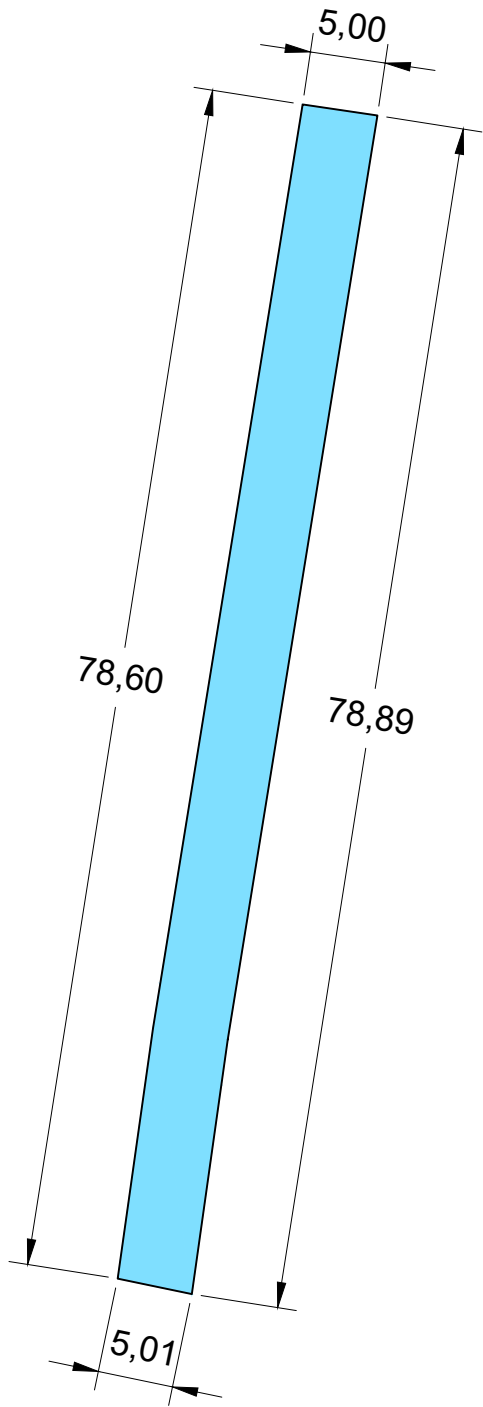
Detall 1.Escala 1/750



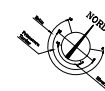
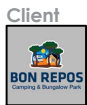
Detall 2.Escala 1/250

 Finca resultant 2: 4.686 m²s (Sistemes, xarxa viària, 5a)

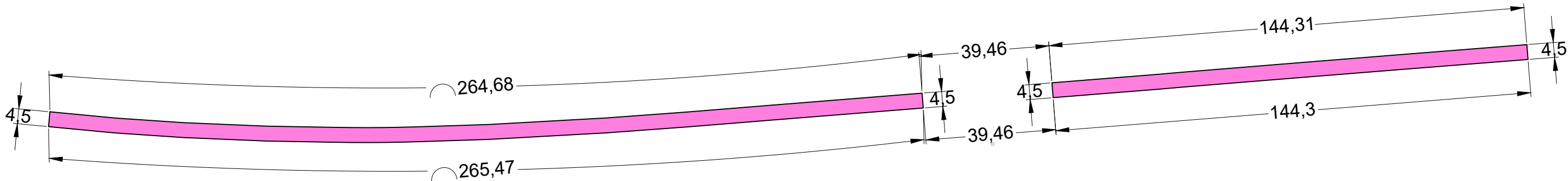
Z:\expedientes en cursa\8000\8000 En cursa\Campings Sta Susanna\9586 PR PAU 32 Camping Bon Repos\9586 Entrega 24102024\9586 Projecte de reparcel·lació- octubre 2024.dwg, 7c Finca resultant 3



 Finca resultant 3: 394 m²s (Sistemes, vies cíviques, 5b)



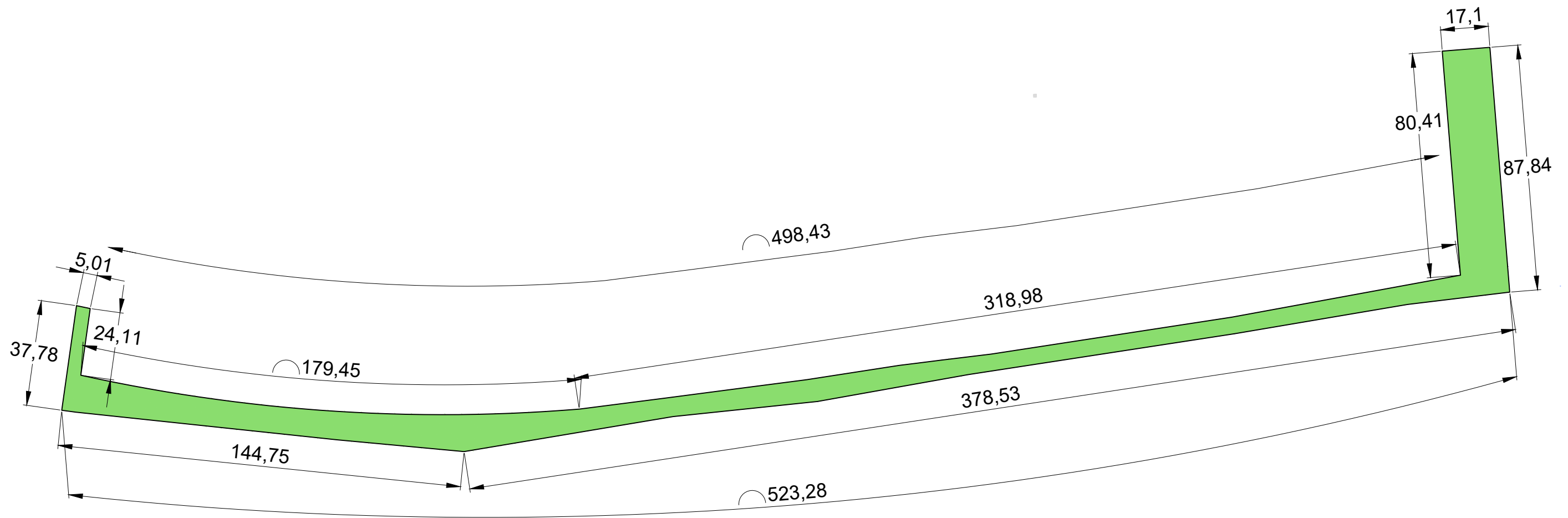
Z:\expedientes en curs/8000/8000 En curs/9586/Camping Sta Susanna/9586 PR PAU 32/Camping Bon Repos/9586 Entrega 24102024/9586 Projecte de reparcel·lació-octubre 2024.dwg, 7d Finca resultant 4



Finca resultant 4: 1.842 m²s (Sistemes, aparcament, 5d)
Porció Nord: 649,00 m²s



Z:\Expedientes en Curso\8000.8000 En cursa\9586 Camping Sta Susanna\9586 PR PAU 32 Camping Bon Repos\9586 Entrega 24102024\9586 Projecte de reparcel·lació octubre 2024.dwg, 7e, Finca resultant 5



Finca resultant 5: 5.823 m²s (Sistemes, parcs i jardins de nova creació, 6b)

