

INFORME QUE PRESENTA L' EQUIP REDACTOR DEL "TEXT REFOS I MODIFICAT DEL PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ DE LES UA XI-A,B I C " (URBANITZACIO CAN CANYAMARS) DE DOSRIUS, APROVAT DE NOU INICIALMENT, EL 28 D' OCTUBRE 2.009.

(Con independencia de las notificaciones personales, fue sometido a "Información Pública" por plazo de UN MES mediante anuncio publicado en el BOPB número 41 de 17/2/2010).

Alegación Número Orden 1.- De la Sra Ana Maria Garcia Cayuela y Sr. Antonio Maya Aznar. Registro de Entrada 7.401/ 2.009 (parcela 123- C).-

Plantea diferencias de costes, a su entender, respecto al anterior texto; así como que la superficie del suelo es de 655 m², en vez de los 666,03 m² del Proyecto de Reparcelación. Ello en base a una Memoria de 1983 y croquis del Catastro.

Respuesta: Este equipo redactor debe advertir que prevalece siempre la realidad física respecto a cualquier otro documento, incluso la descripción registral (art. 132,2 del Reglament de la Llei d' Urbanisme)

En cualquier caso y como se indica en el Proyecto, la determinación del coeficiente o cuota de participación en costes y gastos depende del aprovechamiento urbanístico (m²techo) que se deriva del Planeamiento urbanístico vigente. Así se ha llevado a cabo en el presente caso.

Se propone desestimar la Alegación.

Número Orden 2.- Alegación del Sr. José Ballesteros Jimena.- Registro de Entrada 7.718/ 2.009

Manifiesta que deberían ser los propietarios iniciales quienes se hicieran cargo de las cargas urbanísticas derivadas del Planeamiento aplicable. Asimismo indica una nueva dirección a efectos de notificaciones.

Respuesta: Por contra y de conformidad con el art. 27, 3 del Reglament de la Llei d' Urbanisme dichas cargas urbanísticamente se subrogan al propietario registral, con independencia de los acuerdos o convenios privados que puedan existir en las diferentes transmisiones que puedan operarse y que, en todo caso, deberán "ventilarse" entre los interesados ante la Jurisdicción Civil.

Se propone la desestimación de la Alegación, a excepción de tomar buena nota del nuevo domicilio señalado por el interesado.

Número Orden **3.- Alegación Sra Doña Cinta Marsal Sanchez y Sra Salvadora Gasòliba Marsal.- Registro de Entrada 7824/ 2.009** (parcela 138-C)

Alega diferencia de superficie de suelo, de 1.275,49 m² a 816 m², así como proporcional diferencia de aprovechamiento.

Respuesta: Aporta plano topográfico en fecha 3 de Marzo 2011 (Registro de entrada 1260)

De acuerdo con dicho plano los Servicios Técnicos Municipales han elaborado un "refundido" de la parcela 138 y de las parcelas vecinas afectadas (136/137; 148 y 149) y que se incorpora al Texto refundido para la aprobación definitiva.

Se propone pues aceptar la Alegación en el sentido de corregir la superficie de la finca 138-C en 832,52m², como finca aportada y resultante, con las correcciones a ello inherentes.

Número Orden **4.- Alegación Sr D. Jordi Rivera Laso. Registro de Entrada 7.984 / 2.009** (parcela 2-S).

El Alegante aporta copia del escrito presentado el 26 de septiembre de 2.008, en donde señalaba que el suelo de su propiedad era de 4.783,11 m², indicando adjuntaba plano topográfico y otros dos documentos que no se encuentran dentro de la documentación facilitada a este equipo redactor.

En el escrito actual indica debía estar incluido en la UA A y no en la B, manifestando que el primero es "suelo Urbano" por razón de los servicios que presenta, ya que en tal caso debería tener un menor coeficiente y los gastos serían menores. Por otra parte indica que los costes previstos, aunque provisionales, le parecen desmesurados sin fundamentarlo. Dice aportar plano(?).

Respuesta: Con independencia de la descripción registral, catastral u otro documento, debe prevalecer la realidad física medida.

No justifica porqué razón estima desmesurados los costes, que debe recordarse figuran en un Proyecto de urbanización no impugnado.

En cuanto a su inclusión en la Unidad B, dicha alegación obedece a un error del propio alegante puesto que la finca en cuestión se halla incluido en la Unidad de Actuación A, aunque figure delimitada aparte por razón de composición de los planos.

En cualquier caso los Servicios Técnicos Municipales han llevado a cabo una comprobación in situ, de la que resulta que la superficie correcta es la de 4.670 m²

Se propone pues desestimar la Alegación pero corregir de oficio la superficie de la finca en 4.670 m². que es la que consta en el Anexo levantado por dichos Servicios y que se propone aceptar con las correcciones a ello inherentes

Número Orden 5.- Alegación Sr. Joan Garcia Taberner. Registro de Entrada 7.988/ 2.009 (Finca Aportada M-6)

Alude a que no le han sido contestadas Alegaciones anteriores; que el suelo de que forma parte no debería ser “Suelo Urbano no consolidado”; reconoce que conforme al art. 31,2 de la Llei d’Urbanisme tiene este carácter el incluido en un “Polígono”. Plantea que el Ajuntament no ha cumplido con la obligación de mantenimiento y conservación.

Está de acuerdo en contribuir a una red pública de abastecimiento de agua potable, lo que estima debería efectuarse a través de “Contribuciones Especiales” y en las mismas el Ayuntamiento debería contribuir en una parte. Solicita la exclusión de la UA B y ser objeto del Expediente de Contribuciones Especiales con participación municipal.

Respuesta: Como el mismo alegante señala el hecho de hallarse incluido en el ámbito de un “Polígono de Actuación”, es determinante legalmente para la clasificación de Suelo Urbano No consolidado.

Por otra parte dicha inclusión viene determinada por las NNSS vigentes, a las que el Proyecto de Reparcelación debe ajustarse.

Debe asimismo tenerse en cuenta que la urbanización Can Canyamars nunca ha sido recepcionada por el Ayuntamiento, siendo hasta ese momento obligaciones inherentes a su mantenimiento por parte del conjunto de sus propietarios.

Se propone desestimar la alegación.

Número Orden 6.- Alegación Srs.Lluís Roca Marra y Rosa Auledas Taberner.. Registro de Entrada 7.989/ 2.009 (Finca Aportada M-30).

Ofrece igual contenido y solicitud que la anterior, por lo que la **respuesta** debe ser la misma.

Se propone desestimar la alegación.

Número Orden 7.- Alegación Sr.Josep Colomer Hernandez. Registro de Entrada 7.856 / 2.009

Hace referencia a instancia presentada el 5 Febrero 2.009 (Registro de entrada 835), alegando no ha recibido contestación.

Aporta simplemente las Informaciones gráficas,- no vinculantes-, del Catastro de las parcelas 136; 138;148;149;151 y 150.

Respuesta: Como ya se ha manifestado anteriormente con independencia de la descripción registral, catastral u otro documento, siempre debe prevalecer la superficie correspondiente a la realidad física que debe ser justificada contradictoriamente mediante plano topográfico levantado con la conformidad de los propietarios colindantes.

No obstante los Servicios Técnicos municipales efectuaron una visita in situ así como, según lo informado al tratar de la Alegación número de Orden 3 (parcela 138- C) se ha levantado un nuevo Plano topográfico y refundido comprobación de las parcelas 138 (ya comentada); 136-137-C; 148-C y 149-C

Como resultado de ello resulta que **las parcelas 136-137, en vez de 1196,99 m2, tiene en realidad una superficie de 1.530,71 m2, que es la procedente.**

Por su parte, la parcela 148 - C) se ha comprobado que físicamente tiene una superficie de 1.335,77 m2 y la 149 –C) de 801,25 m2.

En este sentido se propone desestimar la alegación, con la propuesta definitiva de incluir en el Proyecto la superficie de 1.530,71 m2, con todos los efectos a ello inherentes.

Número Orden 8.- S'actualitza d'ofici, la titularitat de la finca 05-A (Can Lleuger) segons certificació registral de data 31/03/2009.

Número Orden 9.- Alegación Sr. Buenaventura Amela Cot . Registro de entrada 8.203/ 2.009. (parcela 555)

Manifiesta que el coeficiente asignado no coincide con la superficie real de su parcela para lo cual aporta impresión catastral y fotocopia de un levantamiento planimétrico de Marzo 1982.

No entiende como se determina el coeficiente.

Respuesta: En cuanto a lo segundo en el Proyecto está suficientemente explicado y puede acudir a los servicios técnicos municipales para que le aclaren cualquier duda.

Por lo que hace referencia a las diferencias de superficie, debe prevalecer un levantamiento planimétrico de 2.009 al anterior de hace 27 años, y por descontado sobre cualquier plano catastral o medición que figure en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio como queda dicho de la aportación de un plano topográfico que en cuanto a su levantamiento se haya realizado de común acuerdo con los propietarios colindantes.

Se propone desestimar la alegación.

Número de Orden 10.- Alegación de la Sra Ana Ciudad Pascual. Registro de Entrada 8.305/ 2.009 (parcela 212).

Manifiesta su carácter de heredera de su difunto padre D. Matias Ciudad Gualde.

Se propone Estimar la Alegación en el sentido de que los servicios municipales efectúen las rectificaciones que correspondan.

Número de Orden **11.- Alegación del Sr. Carlos Peral Pellicer y la Sra Carolina Canet Vallés.** Registro de Entrada 8.279/ 2009 (parcela 380-C).

Aluden a que la superficie recogida en el Proyecto de 1.052,72 m², difiere de la escriturada e inscrita (889,57 m²).

Manifiesta desconocer como se ha efectuado el cálculo de coeficientes y manifiesta disentir en orden a que se liquiden las partidas de las “Xarxa d’abastament d’aigua potable” y de “clavagueram” manifestando que la Compañía suministradora, privada, ha ido percibiendo un canón de conservación.

Respuesta: En cuanto a la superficie, **los Servicios Técnicos Municipales han efectuado una revisión de la que resulta que efectivamente la superficie real es prácticamente idéntica a la registral, concretamente la de 889,60 m².**

Respecto a los servicios aludidos, debemos recordar que tales redes se corresponden a una infraestructura totalmente distinta a la “privada” y deficiente que se ha venido utilizando durante estos años.

Asimismo que la obligación de pago se subroga siempre en la persona del propietario registral actual y cualquier acuerdo que exista con un Promotor, vendedor o suministrador privado debe plantearse ante la jurisdicción civil para el caso de no llegar las partes a un acuerdo entre ellas.

Se propone desestimar la alegación, excepción hecha de la superficie que conforme a lo indicado por los Sevicios Técnicos Municipales queda en 889,60 m². que es la que consta en el Texto Refundido con las correcciones a ello inherentes.

Finalmente debe tenerse presente que dicha comprobación determina a la vez los correspondientes “ajustes” en las parcelas 377, 378, 379, 380, 381 y 383, - siendo la suma total de todos ellos la misma (5.627,69 m²)-, conforme al siguiente detalle:

<u>Parcela</u>	<u>Superficie Aportada</u>	<u>Superficie Resultante</u>
377	1.098,99	1.075,63
378	961,09	974,94
379	699,24	699,24
380	886,37	886,37
381	959,14	963,21
383	1.008,86	1.014,30

Número de Orden **12.- Alegación del Sr. Pascual Serrano Lopez. Registro de Entrada 8.253 (Parcelas 177 i 178).**

Manifiesta aportar sendos planos topográficos y Nota registral señalando no son coincidentes con las superficies que aparecen en el Proyecto de Reparcelación.

Mediante Registro de Entrada número 581 de 1/2/2011 se presenta un segundo plano topográfico en el que aparece una modificación en el linde entre las parcelas 177 y 178. Como consecuencia de la comprobación in situ de los Servicios Técnicos Municipales se incorpora el “ajuste” correspondiente en el Texto refundido del Proyecto de Reparcelación. Según dicho ajuste resulta hacd variar las superficies de las citadas parcelas, aunque sin variar la suma de las dos superficies respecto al primer plano facilitado.

Debe consignarse que el plano topográfico definitivo define un retranqueo en el limite de las parcelas 177 y 178 siguiendo la forma de una “terracea” o pavimento, incluso en la parceña 178. Todo y que en el documento refundido el limite entre las parcelas no sigue la forma de la terracea, debe remarcarse que la topografía del proyecto se corresponde a la cartografía a escala 1:1000, mientras que el limite se ha dibujado sobre un plano topográfico de mayor precisión que el general, por tanto se estima correcto por los Servicios Tecnicos municipales el limite en función del plano topográfico aportado por los propietarios.

A raíz de las visitas en situ de los servicios Municipales se han detectado diferencias importantes entre las superficies escrituradas y las superficies de los cerramientos físicos de las parcelas 180;181-182: 183 y 184. Por tal motivo se ha incorporado en el plano refundido los “ajustes” medidos y comprobados sobre el terreno.

Respuesta: Se propone Estimar la alegación conforme al plano topográfico entregado en segundo termino y la comprobación indicada “in situ” con las correcciones inherentes.

Por lo que se refiere a los “ajustes”, también antes indicados y que se incorporan al Texto refundido, se corresponden al siguiente detalle:

<u>Parcela</u>	<u>Superficie Aportada</u>	<u>Superficie Resultante</u>
177	839,98	839,98
178	1.056,87	1.056,87
180	878,07	859,77
181-182	1.718,91	1.604,16
183	773,59	829,41
184	1.469,92	1.478,22

Número de Orden **13.-** Alegación del **Sr. Octavio Torné Labalsa. Registro de Entrada 8.352/ 2009** (parcela 544).

Manifiesta no estar de acuerdo con la superficie asignada de 846,40 m², ya que según plano que aporta por fotocopia, correspondiente a un Proyecto de edificación de hace 10 años, así como lo escriturado, resultan 893,77 m².

Respuesta: Como entre otros casos ya comentados, prevalece la superficie medida al efectuar el Proyecto de Reparcelación actual sobre cualquier otra, incluida la escriturada y/o registral.

Se propone desestimar la alegación.

Número de Orden **14.-** Alegación de la **Sra Martha Ayxela Par. Registro de entrada 8351/ 2.009** (parcelas 234, 07A y 29-A).

Alega: **1º.-** Vulneración del principio de “Equitativa distribución de beneficios y cargas “, porqué a su entender: se calculan los derechos de las personas en base a su aprovechamiento, no su superficie originaria; que la parcela 234 queda excluida de determinados servicios; **2º.-** Que son incorrectos los “coeficientes de homogeneización” ya que se utilizan los determinados en las NNSS sin estar actualizados en función de los “valores actuales de mercado”; que es necesaria la inclusión de determinados servicios para la parcela 234; aporta instancia del Sr. Oscar Enrich Ayxela de hace cinco años sobre el mal estado de determinados servicios (alumbrado público y alcantarillado), al igual que copias de fotografías, con la misma finalidad; que no está justificado el “valor residual”; las cesiones obligatorias debería efectuarlas el Promotor inicial; que la cesión de 3.247,66 m² que debe efectuar la alegante para vialitat es incorrecto que no merezca compensación específica de tipo alguno; se hubiera tenido que compensar “*diferencias de adjudicación entre propietarios*”.

Respuesta:

No existe vulneración del principio invocado todo lo contrario, al haberse aplicado los coeficientes en base al aprovechamiento resultante por aplicación del planeamiento vigente.

En cuanto a que la parcela 234 queda privada de determinados servicios debe tenerse en cuenta que si los tiene, recibiendo los derechos y aprovechamientos de la Unidad de Actuación en donde se halla incluida, delimitada en las NNSS, firmes al respecto, no constando tampoco a este equipo redactor que haya interpuesto ninguna reclamación contencioso administrativa contra las mismas.

Por lo que se refiere a los “coeficientes de homogenización” que en, su totalidad y para cada uso, están determinados en las NNSS, no es necesario efectuar “actualización” alguna.

Por otra parte y precisamente al estar determinados en las NNSS, no es posible modificarlos a través de un instrumento de ejecución sin “modificar” dichas Normas.

El valor “residual” esta plenamente justificado en el Proyecto.

Las compensaciones tienen que efectuarse con los propietarios actuales, sin perjuicio de las reclamaciones de carácter privado que puedan entablarse entre las partes de anteriores transmisiones.

A tenor de la normativa aplicable (NNSS), se han practicado todas las operaciones necesarias y no se justifica lo más mínimo por el alegante porqué deban efectuarse "*compensaciones entre propietarios*", aparte las adjudicaciones llevadas a cabo en función de las respectivas calificaciones y coeficientes aplicados.

Se propone Desestimar la alegación.

Número de Orden **15.-** Alegación de la **Sra. Regina Giné Pérez. Registro de entrada 36/ 2.010** (parcela 177).

Se dá aqui por reprocido el Informe y propuesta emitodos anteriormente en relación a la Alegación Número de Orden 12.

Número de Orden **16.-** Alegación de la **Sr. Luis Homs de Moya. Registro de entrada 46/ 2.010** (terreno 03-B).

Manifiesta que no es propietario de parcela alguna en ninguna de las tres Unidades de Actuación.

Respuesta: Atendida dicha Alegación y de conformidad con el art. 132,4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, **se propone considerar la parcela en cuestión como de titularidad desconocida y actuar el Ajuntament de Dosrius como fiduciaria de la misma, asumiendo provisional y, en su caso definitivamente, los derechos y cargas correspondientes .**

Número de Orden **17.-** Alegación de la **Sr.Abel Callarissa Ollé. Registro de entrada 87/ 2.010** (parcela 542).

Manifiesta el alegante su disconformidad con el coeficiente de participación y carga asignada ya que sostiene que su propiedad es de 1.214 m², no la de 1.900 m² que figura en el Proyecto.

Al respecto hace referencia a la superficie catastral así como a documentación de segregación y agregación a la parcela 541 que dice aportadas con anterioridad.

Respuesta: Dichos propietarios y los de las parcelas 539-541 entregan al Ayuntamiento planos topográficos de las respectivas parcelas.

Los Servicios Tecnicos Municipales han efectuado una comprobación in situ y han elaborado un plano que se incorpora al Texto Refundido definitivo.

Este mantiene el limite entre las parcelas 542-541 y 539-541 si bien ajusta el linde este al limite del suelo urbano y limite poligonal de la unidad de actuación. Ello además supone un ligero ajuste en la superficie de las parcelas 544 y 543, con lo que el resultado final es del siguiente detalle:

<u>Parcela</u>	<u>Superficie Aportada</u>	<u>Superficie Resultante</u>
542-541	1.258,16	1.024,13
539 a 541	2.282,44	2.516,56
544	787,07	787,07
543	673,64	673,64

Se propone por tanto Estimar la alegación, con las correcciones a ello inherentes.

Número de Orden **18.-** Alegación de la **Sr. Carles Durán Baliarda. Registro de entrada 137/ 2.010** (parcelas 21, 22 y 23).

Aporta Escritura de Compraventa de las parcelas 21,22 y 23, adquiridas a “ARIAS CATORCE,S.A.” el 30 de Octubre de 1.989 con superficies distintas a las que figuran en Proyecto y solicita la “rectificación” en éste último.

Respuesta: Es de notar que bajo la Alegación de número de orden 26, este mismo alegante afectúa argumentos similares. Sin perjuicio de lo allí indicado por este Equipo redactor, como se viene reiterando en el presente Informe, la superficie real prevalece sobre la que figura en una escritura o se halla inscrita.

Se propone desestimar la alegación.

Número de Orden **19.-** Alegación de la **Sr. José Luis López Heras. Registro de entrada 329/ 2.010** (parcela 565).

Manifiesta no ser el propietario actual.

Respuesta: No figura entre la documentación facilitada a este Equipo redactor la documentación que dice presentada en el año 2.005, por lo que en su caso debe presentar Certificación registral de la transmisión así como indicación del domicilio del comprador.

En el interin, se propone desestimar la alegación.

Número de Orden **20.-** Alegación del Letrado **D. Victor Manuel Carrera Pinchete (Despacho Abogados Rebés & Ferrer)** actuando, según dice, en nombre y representación de las “Herencias Yacentes de Don Antonio Estevadeordal Carrera y Doña Trinidad Botta Muntané”.- **Registro de entrada 350/ 2.010 y 4835/ 2010**

Se reiteran argumentos que se han venido utilizando en los recursos contenciosos administrativos sobre pretendida “Responsabilidad Patrimonial”, interpuestos por la misma “Herencia Jacente” y por D. Antonio Estevadeordal Botta, y que han sido desestimados con carácter “firme”.

Respuesta: No se justifica de forma documental y fehaciente la representación alegada por parte del Letrado firmante de la Alegación, como tampoco queda justificada la existencia aún de la denominada “*herencia yacente*”.

Debe recordarse también a dicha parte que en momento alguno ha podido ser recibida la “urbanización Can Canyamars”, precisamente por causas imputables a los promotores y propietarios, por lo que no cabe hablar de incumplimiento por el Ayuntamiento en orden a mantenimiento y conservación.

En cuanto a la aludida Sentencia de 29 de Julio de 2.008 el alegante hace una interpretación errónea de la misma como bien han recordado las resoluciones judiciales más recientes y firmes como antes se ha indicado.

El Proyecto de Reparcelación que como se explicita en el mismo es fundamentalmente “económico”, no contiene ninguna nueva carga y merced al Proyecto de Urbanización que sirve de base al mismo se han tenido en cuenta los elementos que verdaderamente resultan “aprovechables”.

Por lo que se refiere al Dictamen que se dice acompañado como Documento Anexo número 3, Dictamen Técnico suscrito por el Arquitecto Superior D. Ignacio de Guinea Muguruza, no ha sido trasladado a este equipo redactor (como tampoco los restantes documentos relacionados en la Alegación).

No existe en ningún caso “exceso de cesiones” ni ningún otro defecto como invoca en general el alegante.

En orden a las pretendidas deficiencias técnicas y desajustes sobre las Normas Subsidiarias, en base a la documentación elaborada por el Taller de Topografía, debemos señalar que este equipo ha efectuado su labor en base a la cartografía municipal.

Por ello y en el caso de los desajustes respecto a la delimitación del Polígono, estimamos a priori estos son los que se corresponden a las NNSS aprobadas.

En los supuestos de desajustes que afectan a otros propietarios cualquier aportación planimétrica estimamos debe venir acompañada con la conformidad escrita de los mismos.

Se propone desestimar la alegación.

Número de Orden **21.-** Alegación del Letrado **D. Francesc Marfà Badaroux** actuando, según dice, en nombre y representación de D. Antonio Estevadeordal Botta y de las “Herencias Yacentes de Don Antonio Estevadeordal Carrera y Doña Trinidad Botta Muntané”.- **Registro de entrada 351/ 2.010.**

Respuesta: También aquí el Letrado Sr. Marfà manifiesta actuar en representación de las Herencias a que se refiere la alegación num. 20 anterior. Al igual que en el caso del Letrado Sr. Carrera Pinchete, tampoco aporta documentación que acredite dicha representación ni la del Sr. Estevadeordal Botta.

Una vez más se alude por el alegante a la Sentencia del TSJC num. 682 en el Recurso 151/05, al igual que las Sentencias 680, 681 y 682 a que se hace mención en la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Todo ello con una interpretación errónea e inadecuada.

También se dice acompañar un Dictamen Técnico (certificado) del Arquitecto Superior Ignacio de Guinea Muguruza como Documento número 1, que efectivamente ha sido trasladado a este Equipo redactor.

En el mismo se señala que *“el conjunto de obras de urbanización conservadas y que seguirán prestando servicio asciende a la cantidad de siete millones ciento sesenta mil novecientos euros”*.

A este respecto y aparte el Dictamen emitido en su día por los Servicios Técnicos de la Excma Diputación de Barcelona, debe recordarse que conforme al Proyecto de Urbanización del Sector aprobado, hoy “firme”(?), ya se establece una relación y preve una valoración de los servicios “utilizables”.

Por lo que se refiere al Informe y planos levantados por el “Taller de Topografía, s.l.p.”, debemos reiterar lo anteriormente señalado.

En orden a la genérica manifestación del alegante (QUINTA) de: *“ también como importe a partir del cual deberán computarse y compensarse aquellas cantidades que mi poderdante tiene derecho a percibir por la valoración de los terrenos de cesión para zonas verdes, viales y equipamientos...”*, ni se justifica tal “derecho” ni estimamos puede invocarse haciendo abstracción del cumplimiento y/o incumplimiento de las obligaciones y compromisos que corresponden a la familia Estevadeordal Botta, incluido sus herederos.

Las referencias al Plan General de 1968 y los antecedentes de la urbanización Can Banyamars no sirven más que para reafirmar la improcedente pretensión del alegante. En cualquier caso y conforme a lo prevenido en el art. 31,2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme y concordantes el suelo de referencia es Urbano NO Consolidado, resultando igualmente improcedente la pretensión de “exclusión” del ámbito de la UA XI-B y girar “Contribuciones Especiales”.

Se propone desestimar la alegación.

Número de Orden **22.-** Alegación del **Sr. Antonio Estevadeordal Botta** que dice actuar en nombre propio y en representación de la Compañía “ Vademarsa de Barcelona,S.L” . **Registro de entrada 376/ 2.010.**

Lo substancialmente alegado no es más que una repetición, igualmente improcedente e injustificada, del contenido de lo alegado en los escritos números de orden 20 y 21.

Respuesta: No justifica el alegante la representación que ostenta de la Sociedad “Vademarsa de Barcelona,S.L” ni el “interes legítimo” de la misma.

Resulta cuando menos “extraño” que el Sr. Estevadeordal presente esta y dos alegaciones más a “título personal”, cuando en esta misma cualidad y en representación cuya dice actuar el letrado Sr. Francesc Marfà en la Alegación número de Orden 21.

Debe hacerse hincapie que esta “urbanización” no nace por “generación espontánea” sino a partir de una iniciativa, privada, de los padres del alegante, por lo que resulta totalmente absurdo quejarse de que existan más de 40.000 m2 destinados a viales, cuando estos son producto del diseño concebido por los Promotores (familia Estevadeordal) para obtener mayor número de parcelas edificables.

En cuanto a las diferencias de aprovechamiento entre “Unidades de Actuación”, aparte no hallarnos ante una nueva delimitación, la misma procede del Planeamiento general y este es firme. Cualquier “modificación” debería llevar implícita la de este planeamiento y sujetarse a un nivel de cargas, limitaciones y cesiones distinto y mucho más gravoso.

Tampoco se justifica la razón por la que el alegante manifiesta que el proyecto “*provoca la doble inscripción de fincas*”.

En lo concerniente a las diferencias de superficie o pretendidos errores en la delimitación de fincas reiteramos también lo ya expuesto en la respuesta a la alegación número de orden 20.

Por lo que hace referencia a ventas realizadas a terceras personas o actualmente propiedad de la Sociedad “Vademarsa de Barcelona,S.L” que el Sr. Estevadeordal Botta dice representar, no aparece al menos en la documentación facilitada a este equipo redactor, títulos y certificaciones registrales que lo justifiquen adecuadamente.

Se propone la desestimación de la alegación.

Número de Orden **23.-** Alegación del **Sr. Antonio Estevadeordal Botta** que dice actuar en nombre propio y en representación de la “Herencia yacente de D. Antonio Estevadeordal Carrera y Doña Trinidad Botta Muntane”. **Registro de entrada 377/ 2.010.**

Una primera parte de esta alegación constituye prácticamente una reproducción de los números de orden 20 a 22, debiendo recordar que en los números 20 y 21 eran dos Letrados, distintos, quienes manifestaban accionar en la misma representación de dicha “Herencia yacente” (?).

En cuanto a los folios 7 a 12, bajo los enunciados de “*Errores*” el alegante reitera los mismos argumentos que aparecen en las alegaciones 20 a 22, por lo que debe merecer igual respuesta.

Respuesta:

El alegante vuelve a “interpretar” a su antojo e improcedentemente las Sentencias que cita, al igual que omite u olvida pronunciamientos judiciales recientes en Recursos Contenciosos administrativos interpuestos por dicho alegante también en nombre propio o la pretendida “herencia yacente” que evidencian claramente todo lo contrario a lo manifestado por dicho alegante (sea a título personal o en representación).

En cuanto a los folios 7 a 12, bajo los enunciados de “*Errores*” el alegante reitera los mismos argumentos que aparecen en las alegaciones 20 a 22, por lo que debe merecer igual respuesta.

Se propone la desestimación de la alegación.

Número de Orden **24.-** Alegación del **Sr. Antonio Estevadeordal Botta** que dice ahora actuar en nombre propio y en representación de la “Herencia yacente de su hermana Doña Rosa M^o Estevadeordal Botta.- **Registro de entrada 378/ 2.010.**

Practicamente es una copia de lo manifestado en las anteriores alegaciones números de orden 20 a 23., conteniendo además un apartado nuevo bajo el enunciado “ *Errores detectados en las fincas inscritas a nombre de Doña Rosa y Don Antonio Estevadeordal Botta* “.

Respuesta: Una vez más consignar que tampoco en este caso el alegante justifica su representación de la “Herencia Yacente “ de su hermana Doña Rosa Maria.

Son igualmente aplicables los comentarios y respuestas efectuadas para las Alegaciones precedentes.

En cuanto a los manifestados “errores” de imputación entre el alegante y su difunta hermana han de ser justificados documentalmente y de forma contradictoria, a la par que tener en cuenta supuestos en los que se pretende afectar a otros propietarios.

Se propone la desestimación de la alegación.

Número de Orden **25.-** Alegación del **Sr. José Luis Rueda Oliver. Registro de entrada 518/ 2.010** (parcela 125 bis).

El Alegante aporta una porción por fotocopia de la carátula del plano de Zonificación de Banyamars (N2.2-6) de las NNSS aprobadas definitivamente el 25 Junio 1998 en cuyo reverso aparecen las parcelas 123 a 125 bis, al igual que una fotocopia de una carátula correspondiente a la a la “Urbanización del P.P. Can Banyamars de Red viaria” y fotocopia que es de suponer corresponde a la anterior, en el que en tinta puede leerse “ **FIN DEL CAMINO**” y subrayado “ **Sr. HOMS**”.

Manifiesta que existe una errónea interpretación de una prolongación (inexistente) con la actual rampa dentro de la propiedad del colindante Sr. Feliciano Homs.

De mantenerse lo previsto en el Proyecto de Reparcelación, se dividiría en dos su propiedad, quedaría incorporado a la Unidad el Sr. Homs que nunca ha formado parte de la urbanización y se le privaría de parte de su propiedad.

Respuesta: Para este Equipo redactor los planos del Proyecto cumplen con las determinaciones vigentes de las NNSS. Cualquier “modificación” debería ir acompañada de otra del referido planeamiento general.

En cualquier caso los Servicios Técnicos Municipales han efectuado una comprobación in situ de las parcelas 530; 531; 532 y PAS 531-534, confeccionando un plano que se incorpora como Anexo, excluyéndose el paso fuera de la parcela 532. La finca “ PAS 531-534” se pone de manifiesto que está calificada de “ habitatge unifamiliar aïllat” por lo que se estima y este equipo redactor comparte totalmente que su superficie computa a efectos de la reparcelación y debe ser cargada el 50% a cada una de las fincas que sirve (531 y 534).

Así pues la superficie definitiva de las parcelas implicadas queda fijada de la siguiente forma: parcela 530, **833,90 m²**; parcela 531, **1.072,25 m²** (incluye el 50% PAS); parcela 532, **795,50 m²**, y parcela 534, **1.237,61m²** (incluye el restante 50% PAS)

Se propone la desestimación de la alegación quedando fijadas las superficies definitivas conforme a lo indicado en el párrafo anterior que son las que constan en el Anexo levantado por dichos Servicios e incorporado al Texto Refundido y que se propone aceptar con las correcciones a ello inherentes.

Número de Orden **26.-** Alegación del **Sr. Carlos Duran Baliarda. Registro de entrada 526/ 2.010** (parcelas 21,22 y 23).

Manifiesta que falta concretar el porcentaje de participación, la superficie y los metros de fachada que sirven de base para determinar la repercusión por cada parcela así como el coste total de la obra.

Respuesta:

El coste total de la obra correspondiente a la Unidad de Actuación XI-B en la que se incluyen las citadas parcelas figura claramente en el Proyecto.

En cuanto a la superficie y porcentaje reiteramos una vez más lo expuesto sobre la prevalencia de la realidad física, correspondiendo a los respectivos propietarios y en forma contradictoria con los respectivos afectados justificar objetivamente la existencia de errores.

En cuanto a la determinación de la respectiva superficie de fachada a los efectos de determinación de la cuota resultante, es totalmente innecesaria, puesto que la atribución y como se indica en el Proyecto se efectúa sobre la base del aprovechamiento urbanístico correspondiente, con la aplicación del “coeficiente de homogeneización” respectivo.

Se propone desestimar la alegación.

Número de Orden **27.-** Alegación de la **Sra. Concepción Serra Rifá. Registro de entrada 829/ 2.010.**

Acompaña plano levantado por “Taller de Topografía”.
Afirma se trata de un suelo urbano Consolidado.

Alega diferencia de superficies entre lo aportado y la finca resultante que en conjunto entre las fincas incluidas en la Unidad A y la B, suman 61,57 m², es decir menos del 1,6% de diferencia sobre la suma de lo aportado según el alegante (4.058,49 m²).

Solicita compensación sobre esa diferencia que estima correspondiente a cesión viaria.

Respuesta: Al estar incluido en un ámbito poligonal no puede merecer otra clasificación que la de Suelo Urbano no Consolidado (art. 31,2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme).

La diferencia, de existir, es absolutamente normal (menos 5%) en función de las diferencias que suelen aparecer en las mediciones.

No existe norma alguna que justifique que cualquiera diferencia (incluido tratarse de un vial) conceda derecho a compensación.

Se propone desestimar la alegación.

Número de Orden **28.- Alegación de Caixa d'Estalvis de Sabadell. Registro de entrada 797/ 2.010.**

Don Francisco Castro Olmedo por "Castro , Grupo Asesor y de Gestión" , actuando en concepto de mandatario de "Caixa d'Estalvis de Sabadell", aporta fotocopia de la constitución de Hipoteca sobre vivienda en calle Bonaire,1, de la que resultan titulares D. Carlos Perez Luna y Doña Elena Ruiz Rosa.

Solicita que la referida Hipoteca se traslade a la finca de Resultado.

Respuesta: En el Proyecto de Reparcelación ya se establece y solicita al Registro que las cargas "compatibles" con el Planeamiento se trasladen a la finca de resultado. A más así viene establecido en el art. 148 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Se propone Estimar la alegación.

Número de Orden **29.- Alegación del Sr. Eduardo Mirabete Yscla y otros. Registro de entrada 1.232/ 2.010 (parcela 532).**

Aporta descripción escriturada; certificación municipal y plano.

Solicita que se corrija la superficie, pasando de los 1.050,25 m² que figuran en el Proyecto de Reparcelación, a los 805 m² que figuran en los documentos que se aportan por fotocopia.

Respuesta: Para este equipo redactor los planos del Proyecto cumplen con las determinaciones vigentes de las NNSS. Cualquier "modificación" debería ir acompañada de otra del referido planeamiento general.

En cualquier caso los Servicios Técnicos Municipales han efectuado una comprobación in situ de las parcelas 530;531;531 y PAS 531-534, confeccionando un plano de ajuste que se incorpora al Texto Refundido definitivo, excluyéndose el paso fuera de la parcela 532. La finca "PAS 531-534" se pone de manifiesto que esta calificada de "vivienda unifamiliar aislada" por lo que se estima por tales Servicios Técnicos y este Equipo comparte totalmente que su superficie computa a efectos de la reparcelación y debe ser cargada el 50% a cada una de las fincas que sirve (531 y 534).

Así pues la superficie definitiva de las parcelas implicadas que se ajusta en el Texto queda fijada de la siguiente forma: parcela 530, **833,90 m²**; parcela 531, **1072,25 m²** (incluye el 50% PA); parcela 532, **808,80 m²**, y parcela 534, **1237,61 m²** (incluye el restante 50% PAS).

Se propone pues desestimar la alegación quedando fijadas las superficies definitivas conforme a lo indicado en el párrafo anterior que con las incorporadas al Texto Refundido definitivo con las correcciones a ello inherentes.

Número de Orden **30.-** Alegación del Sr. Marc Ros Riba. **Registro de entrada. Registro de entrada 1329/ 2.010.** (parcela 275).

Manifiesta inconvenientes a su entender de la red de alcantarillado prevista en el Proyecto de Urbanización por lo que se refiere a su parcela y a las más próximas dada la pendiente existente y propone otra solución aprovechando la pendiente existente.

Respuesta: Entiende este equipo redactor que ésa es una cuestión ajena al mismo.

ALEGACIONES REMITIDAS POR EL AYUNTAMIENTO AL MARGEN DE LA PRIMERA RELACIÓN.-

I.- Alegación Sra Joana Lopez Garcia y Sr. Albert Llop Coll. Registro de Entrada 2433/2.010.

Plantea la necesidad de detallar más la partida de "Direccions d'Obres i salut; altres professionals i o Registre de la Propietat".

La actual previsión no es más que eso: una "previsión", como la Cuenta de Liquidación que es igualmente "provisional", por lo que no requiere mayor detalle. Será al aprobarse la Cuenta de Liquidación DEFINITIVA cuando habrá de detallarse y justificarse cada concepto.

En orden a cualquier partida que pueda final y definitivamente ser "subvencionada", será objeto del oportuno "abono" en la "Cuenta de Liquidación Definitiva".

Por lo que se refiere en orden a la exigencia de dicho detalle a los efectos de la reclamación civil frente a los Promotores y en orden a los contratos y/o Escrituras otorgados privadamente, estimamos no ha de representar problema alguno ya

que cada propietario hará su reclamación en meritos de lo realmente liquidado y percibido por el Ayuntamiento (sea en forma provisional o definitiva).

Estimamos que el reclamante lo que instará del Juzgado será una declaración de los “derecho a percibir y la correspondiente obligación a pagar” que en cuanto a su concreción final dineraria,- para el caso de existir diferencias-, serán determinadas en ejecución de Sentencia.

Se propone en consecuencia desestimar la Alegación.

II.- Alegación del Sr. Jesús Balboa Lage. Remisión por correo de fecha 16/3/10. **Registro de entrada 2453/ 2.010.**

Plantea que debía ser objeto de Notificación personal.

El Ayuntamiento ha procurado hacerlo sin tener ninguna obligación al respecto, puesto que se trata de una Reparcelación a iniciativa pública.

Tampoco consta cuando se enteró efectivamente el alegante del anuncio inserto en el BOPB, como puede suceder a cualquier otro interesado.

No existe razón legal para “alargar” más el proceso actual con una notificación personal, máxime cuando hasta el examen e Informe de las Alegaciones por este equipo redactor ha dispuesto de mayor tiempo suficiente para alegar sobre el “fondo” si lo estimaba necesario y cuando en ocasión de la aprobación definitiva podrá tener la oportunidad de interponer si éste fuera de su interes, el correspondiente Recurso potestativo.

Se propone desestimar la alegación.

III.- Alegación de la Sra Rita Culla Perarnau. Registro de entrada 2076/ 2.010. (parcelas 584,585 y 585 bis).

Plantea la existencia de errores en orden a la situación actual de la propiedad. Concretamente que tan solo es propietaria de la finca 584, pues la 585 fue transmitida en Escritura Pública de 24 Julio 2.004, a favor de D. David Garcia Cumplido.

Asimismo que al parecer la finca 585 bis no es más que una porción segregada de la 585 (previa licencia municipal) y agregada a la 584.

Respuesta: En la medida que estas operaciones no hayan sido definitivamente inscritas en el Registro de la Propiedad, el Proyecto de Reparcelación debe responder a lo existente en el mismo, por lo que se debe acelerar dicho trámite de regularización ante el mismo Registro para que se pueda “modificar” el Proyecto y actuaciones sucesivas.

En el interin, se propone desestimar la alegación.

Dosrius, MAYO 2.013

Por EL EQUIPO REDACTOR: