

Urbanització “Puig Surís”

Benvinguts/des

Benvinguts



AJUNTAMENT
DE PORQUERES

OBJECTIU DE LA XERRADA

- Informar als propietaris de la urbanització de Puig Surís que l'ajuntament inicia la construcció de la urbanització.
- Següents passos.
- Posar en valor el fet d'arribar fins aquí i qui ho ha fet possible.



La urbanització de Puig Surís

- L'any 1974 neix el Pla parcial de la urbanització de Puig Surís.
- L'any 1985 la comissió territorial d'urbanisme suspèn el pla parcial
- L'any 1997 les NNSS descataloguen la meitat de la urbanització
- L'any 2015 el POUM recull definitivament el nou àmbit de la urbanització



La urbanització de Puig Surís

- L'Any 2010 l'Ajuntament de Porqueres obté un subvenció dins el marc de subvencions de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- Aquesta subvenció és aproximadament de 300.000 euros.
- Bàsicament es fan 3 grans coses amb aquests treballs:
 - El projecte de urbanització
 - El projecte de reparcel·lació
 - Obres amb caràcter d'urgència sobre un talús que s'esllavissava.



Tenim la reparcel·lació

- En tot Catalunya hi ha unes 2.000 urbanitzacions amb aquestes circumstàncies.
- La Generalitat va subvencionar unes 80 urbanitzacions per arribar a una solució.
- Només una desena (9) d'aquestes urbanitzacions ha arribat a acabar la reparcel·lació.



Estat de la urbanització:

- L'Ajuntament ha notificat a tots els propietaris de totes les parcel·les de Puig Surís la reparcel·lació.
- De les 124 parcel·les finals:
 - 120 són d'usuaris particulars
 - 3 propietaris il·localitzats
 - 2 parcel·les les custòdia l'ajuntament fiduciàriament (A-53;A-16)
 - 1 parcel·la queda propietat de l'ajuntament (A-123)



Estat de la urbanització:

- Segons el que ha treballat l'ajuntament conjuntament amb propietaris i APIS:
 - 104 propietaris que volen tirar endavant la urbanització
 - 11 que volen vendre
 - 3 desconeguts
 - 2 fiduciaris
 - 3 pendants de resposta
 - 1 propietat de l'ajuntament que la subastarà



Recordatori quota de parcel·les

PARCEL·LA ADJUDICADA NÚM.

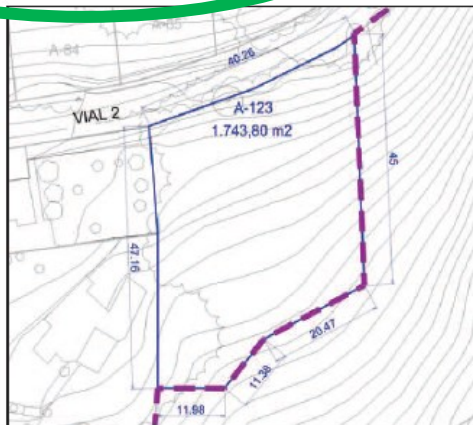
A-123

ADJUDICATARIS

AJUNTAMENT DE PORQUERES 100% ple domini de la finca CIF P1714600
CAN FERREROS 2004 - PORQUERES GIRONA

RÈGIM URBANÍSTIC

Superfície 1.743,80 m²
Qualificació Zona cases aïllades (clau 6g.c)
Edificabilitat màxima 0,40 m²/ m²
Ocupació màxima 25%
Nombre màxim d'habitatges 1 habitatge



DADES REGISTRALS:

Titol : Adjudicació per subrogació real de terrenys del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU-11 "Puig Suris 1", corresponent a l'aportació de les parcel·les núm. 245C i 245D de propietat municipal.

Descripció de la finca

URBANA: Parcela A-123 del Polígono de Actuación Urbanística PAU-11 "Puig Suris 1" del término municipal de Porqueres, de extensión superficial MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS Y OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA: al Norte, con Vial 2 del polígono; al Este y al Sur, con finca fuera del ámbito del polígono PAU-11; y al Oeste, en parte con parcela A-121 y en parte con parcela A-122 del polígono.

Càrregues i afeccions. Lliure

DRETS ADJUDICATS:

Li correspon un percentatge del 1,2678% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest Projecte de Reparcel·lació.

COMPTE DE LIQUIDACIÓ

Afecta al pagament de 41.739,14€, IVA inclòs, del compte de liquidació provisional, i al percentatge del 1,2678% del compte de liquidació definitiva, d'acord amb els drets adjudicats.

DRETS ADJUDICATS:

Li correspon un percentatge del 1,2678% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest Projecte de Reparcel·lació.

COMPTE DE LIQUIDACIÓ

Afecta al pagament de 41.739,14€, IVA inclòs, del compte de liquidació provisional, i al percentatge del 1,2678% del compte de liquidació definitiva, d'acord amb els drets adjudicats.



Què vol dir aquest percentatge?

- De cada despesa que s'hagi de fer per pagar la urbanització la parcel·la ha de pagar aquest %.
- En l'exemple anterior:
 - Percentatge de 1,2678 %
 - Si l'obra val 3.117.513,33 euros la parcel·la haurà de pagar 39.523,83 €



On podem trobar aquesta documentació?

- Podeu trobar tota la documentació referent a Puig Surís a www.porqueres.cat
- Aquí hi ha tant el projecte d'urbanització, com de reparcel·lació com aquella informació útil.



Quins són els propers passos?

- L'Ajuntament portarà a ple el dia 27 de juliol la contractació de les obres.
- Donat que hi ha el període de vacances a l'agost s'allargarà el termini fins a mitjans de setembre per poder presentar ofertes.
- Podeu fer aportacions al plec durant els propers dies. El plec està penjat a www.porqueres.cat



La licitació

- Les obres d'urbanització:
 - Tenen un cost de 3.117.513,33 €
 - La duració de les obres és de 18 mesos.
- Contractació amb dues millores:
 - Fitació de les parcel·les per façana 6.060,80 €
 - Marge esllavissat pel Gloria 177.257,02 €



Els costos totals de la urbanització

OBRES URBANITZACIÓ	Base imposable	21% IVA	TOTAL
Obres d'urbanització	2.576.457,3 €	541.056,03 €	3.117.513,33 €

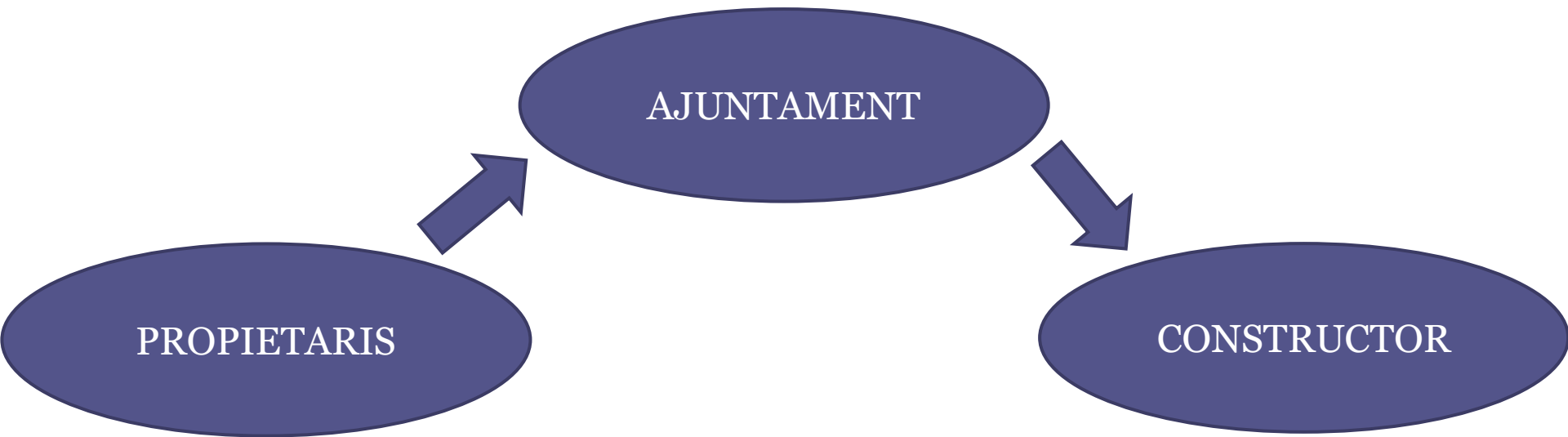
DESPESES DE GESTIÓ	Base imposable	21% IVA	TOTAL
Direcció d'obres	51.916,33 €	10.902,43 €	62.818,76 €
Despeses generals	51.529,15 €	10.821,12 €	62.350,27 €
TOTAL	103.445,48 €	21.723,55 €	125.169,03 €

TOTAL	2.679.902,78€	562.779,58€	3.242.682,36€
--------------	----------------------	--------------------	----------------------

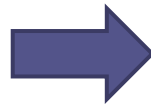
Franja protecció antiincendis

- La urbanització té l'obligació de fer la neteja 25 metres al voltant de les parcel·les de la massa boscosa.
- Per evitar malmetre la urbanització una vegada acabada al setembre s'iniciaran aquests treballs.
- El cost d'aquesta actuació és de 18.237,04 € i es pagarà en funció del % de participació.
- Recomanem a tothom tallar els arbres abans de la fi de l'obra.

Com funciona el pagament de l'obra?



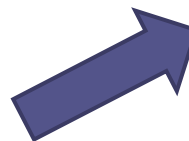
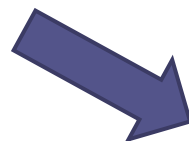
L'Ajuntament contracta directament a una empresa constructora per fer la urbanització



PROPIETARIS

PROPIETARIS

PROPIETARIS



AJUNTAMENT



Els propietaris paguen a l'ajuntament

Com haurem de fer el pagament?

- En funció de les nostres necessitats l'ajuntament planteja 3 escenaris possibles.
- Avui per avui, l'ajuntament planteja fer el cobrament amb 4 quotes del 25 % en un interval de 5/6 mesos cadascuna.



ELS 3 ESCENARIS D'URBANITZAR...

URBANITZACIÓ SIMULTÀNIA	URBANITZACIÓ	URBANITZACIÓ AMB FRACCIONAMENT
Assumir el cost del 100% de la quota	No cal aval de garantia	La quota generarà interessos en funció del temps
Podem començar a construir immediatament (prèvia llicència)	No podem construir fins que s'acabin les obres d'urbanització	No podem construir fins que s'acabin les obres d'urbanització
S'inscriu nota que la primera ocupació va amb final d'obra	Paguem les quotes a mesura que es generen	Fraccionem el pagament pendent a raó de 500 euros màx al mes



URBANITZACIÓ SIMULTÀNIA

- Cal fer el pagament del cost de la quota d'urbanització al 100%.
- Caldrà fer un dipòsit de garantia del 10% del cost de la urbanització, per tal de garantir la càrrega de la parcel·la.
- Aquesta opció és per la gent que té un interès en anar a viure ja, a la urbanització.
- Amb les obres d'urbanització, ja podem demanar la llicència per fer-nos la casa. Prèvia inscripció al registre de la propietat.



Es podrà viure a l'habitatge una vegada acabades les obres d'urbanització.

URBANITZACIÓ

- Anem fent els pagaments a mesura que l'Ajuntament gira les quotes.
- Tal i com hem dit, la voluntat és fer 4 quotes del 25% de l'import.
- En cas de voler avançar la llicència, s'hauria d'anar a URBANITZACIÓ SIMULTÀNIA.



URBANITZACIÓ AMB FRACCIONAMENT

- Fraccionarem el pagament a raó de 500 euros al mes com a mínim.
- Avui per avui, aquest “finançament” el fa l'Ajuntament. Per llei hem d'aplicar l'interès legal que actualment és d'un 3 %.
- El que quedi pendent de pagament l'abril de l'any 2024 s'haurà d'avaluar.



ELS 3 ESCENARIS D'URBANITZAR...

URBANITZACIÓ SIMULTÀNIA	URBANITZACIÓ	URBANITZACIÓ AMB FRACCIONAMENT
Assumir el cost del 100% de la quota	No cal aval de garantia	La quota generarà interessos en funció del temps
Podem començar a construir immediatament (prèvia llicència)	No podem construir fins que s'acabin les obres d'urbanització	No podem construir fins que s'acabin les obres d'urbanització
Hi ha d'haver un dipòsit/aval del 10%	Paguem les quotes a mesura que es generen	Fraccionem el pagament pendent a raó de 500 euros al mes



En el cas d'hipoteca

- L'ajuntament té inscrita la càrrega d'urbanització al registre de la propietat.
- A dia d'avui cap banc ha volgut fer una hipoteca i ser segona càrrega.
- En el cas que algú faci hipoteca i necessiti que l'ajuntament passi a segona càrrega s'haurà d'avaluar el 110% de la quota final.

Indicacions a les parcel·les particulars

- És molt important que s'acabin de netejar totes les parcel·les en el sentit d'arbres grans.
- Hem d'evitar deteriorar la urbanització un cop feta.
- Els tancaments definitius, s'hauran de fer una vegada acabes les obres d'urbanització. (sempre prèvia llicència)



Documents de la reunió

- Per tenir les dades actualitzades
 - **DADES PERSONALS:**
 - Nom, telèfon de contacte (mòbil), e-mail
 - Parcel·la adjudicada
 - **DECLARACIÓ DE L'IVA**



Actualització de dades



REUNIÓ PUIG SURÍS (Juliol 2021)

NÚM.PARCEL·LA ADJUDICADA:

TITULARS:

TELF. CONTACTE:

ADREÇA:

TELF.MÒBIL:

CORREU ELECTRÒNIC:

- Sol·licito que les comunicacions i notificacions de l'Ajuntament de Porqueres em siguin efectuades de manera electrònica.
- Vull URBANITZACIÓ SIMULTÀNIA: fer front a tot el pagament per poder demanar llicència d'obres i un cop concedida poder construir.
- Vull fraccionament dels pagaments a fer.
- Vull domiciliació bancària dels pagaments a fer.

El pagament de l'IVA

- TOTES LES PARCEL·LES TENEN OBLIGACIÓ DE PAGAR IVA.
- La llei ens obliga a preguntar a tots els propietaris com ingressaran aquest IVA.
 - Si actuem com a particulars. El facturarà directament l'ajuntament amb la quota.
 - Si actuem com a empresaris. El liquidarà el propietari de la parcel·la directament a hisenda.
- En el cas de fer una autogestió de l'IVA recomanem tenir l'assessorament d'un gestor per saber si aquest cost forma part de l'activitat empresarial.

Declaració IVA

COMUNICACIÓ SOBRE L'APLICACIÓ DEL SUPOSIT D'INVERSIÓ DEL SUBJECTE PASSIU DE LES QUOTES D'URBANITZACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-11 "PUIG SURIS 1"

Dades identificatives del titular

Nom o denominació social

NIF

Domicili fiscal

Municipi

Codi Postal

Adreça electrònica

Dades del representant (només persones jurídiques)

Nom

NIF

Càrrec

Declaració IVA

EXOSO:

PRIMER.- Que soc propietari/a de la següent parcel·la del polígon d'actuació urbanística PAU-11 "Puig Suris 1" del terme municipal de Porqueres:

Número de parcel·la

Superfície

Percentatge de propietat

Declaració IVA

COMUNICO I DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT

- 1) Que les obres d'urbanització identificades en l'Expositiu Segon tenen la consideració d'execució d'obra immobiliària i tenen per objecte la urbanització del terrenys.
- 2) Que respecte a les citades obres d'urbanització de les quals soc destinatari:

NO estic actuant en la condició d' empresari o professional als efectes de la normativa de l'IVA.

SI estic actuant en la condició d' empresari o professional als efectes de la normativa de l'IVA.

Unes consideracions a fer

- Fa 47 anys que es va iniciar la urbanització de Puig Surís.
- Per l'ajuntament de Porqueres és un valor molt alt per tirar-lo endavant i pels propietaris també.
- Dins el marc legal intentarem ajudar tant com puguem a tothom i per això necessitem la col·laboració de tothom.
- Hi ha 124 parcel·les amb casuístiques molt diferents.

Unes consideracions a fer

- Tant els projectes de reparcel·lació com d'urbanització es van poder aprovar sense problemes gràcies a la col·laboració propietaris/ajuntament.
- L'associació de propietaris ha estat clau per facilitar aquest procés.
- Necessitem d'aquesta col·laboració.

Per qualsevol consulta i/o gestió
personal utilitzeu el correu:
urbanisme@porqueres.cat

També podeu trucar a l'ajuntament i demanar per
urbanisme

Gràcies per la vostra atenció



AJUNTAMENT
DE PORQUERES