



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-11 "PUIG SURIS 1"**

APROVACIÓ DEFINITIVA

PROMOTOR
AJUTAMENT DE PORQUERES

REDACTOR
PAU-CD, SLP

INDEX PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

VOLUM I MEMÒRIA

1 INTRODUCCIÓ GENERAL

- 1.1 ANTECEDENTS
- 1.2 PROMOCIÓ I REDACCIÓ
- 1.3 OBJECTE, BASES LEGALS I JUSTIFICACCIÓ DE L'ACTUACIÓ
- 1.4 CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
- 1.5 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE
- 1.6 CARACTERISTIQUES URBANÍSTIQUES
- 1.7 EDIFICACIÓ I USOS DEL SÒL
- 1.8 APROFITAMENT URBANÍSTIC DE CESSIÓ
- 1.9 OBLIGACIONS D'URBANITZACIÓ
- 1.10 OBLIGACIONS DE CONSERVACIÓ

2 CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS EN LA REPARCEL·LACIÓ

- 2.1 CRITERIS GENERALS
- 2.2 CRITERIS ESPECÍFICS DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE
- 2.3 SITUACIÓ REGISTRAL DE LES FINQUES APORTADES
- 2.4 CARREGUES I SUBROGACIONS REALS

3 VALOR DELS DRETS APORTATS

- 3.1 VALOR DELS DRETS TEÒRICS
- 3.2 VALOR DEL SÒL URBANITZAT NO EDIFICAT
- 3.3 QUANTIFICACIÓ VALOR DEL SÒL URBANITZAT DEL POLÍGON
- 3.4 QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES DEL POLÍGON
- 3.5 VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

4 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS I BÈNS AFECTATS.

- 4.1 CRITERIS GENERALS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS.
- 4.2 CRITERIS ESPECÍFICS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS.
- 4.3 IDENTIFICACIÓ DELS ELEMENTS QUE NO S'HAN D'INDEMNITZAR

5 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

- 5.1 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS
- 5.2 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ
- 5.3 VALOR DE REPARCEL·LACIÓ PER COMPENSACIÓ D'EXCESOS O DEFECTES

6 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

6.1 CONCEPTE DE COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

6.2 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

VOLUM 2 PROPIETARIS I ALTRES INTERESSATS A L'EXPEDIENT REPARCEL·LATORI

1. RELACIÓ DELS INTERESSATS EN LA REPARCEL·LACIÓ

- Quadre 2.1. Les persones propietàries de finques compreses en el polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació
- Quadre 2.2. Les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució
- Quadre 2.3. Les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació

2. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

- Quadre 2.4. Dades cadastrals, registrals i superfícies topogràfiques

3. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES INICIALS APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

- Fitxes amb la descripció de les finques aportades a la reparcel·lació

VOLUM 3 ADJUDICACIÓ DE DRETS

1. CARACTERISTIQUES I VALOR DE LES FINQUES RESULTANTS

- Quadre 3.1 Relació de parcel·les resultants.

2. RELACIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

- Quadre 3.2 Adjudicació de les parcel·les resultants amb aprofitament.

3. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES EN LA REPARCEL·LACIÓ

PLÀNOLS

1. TOPOGRAFIA – ESTAT ACTUAL

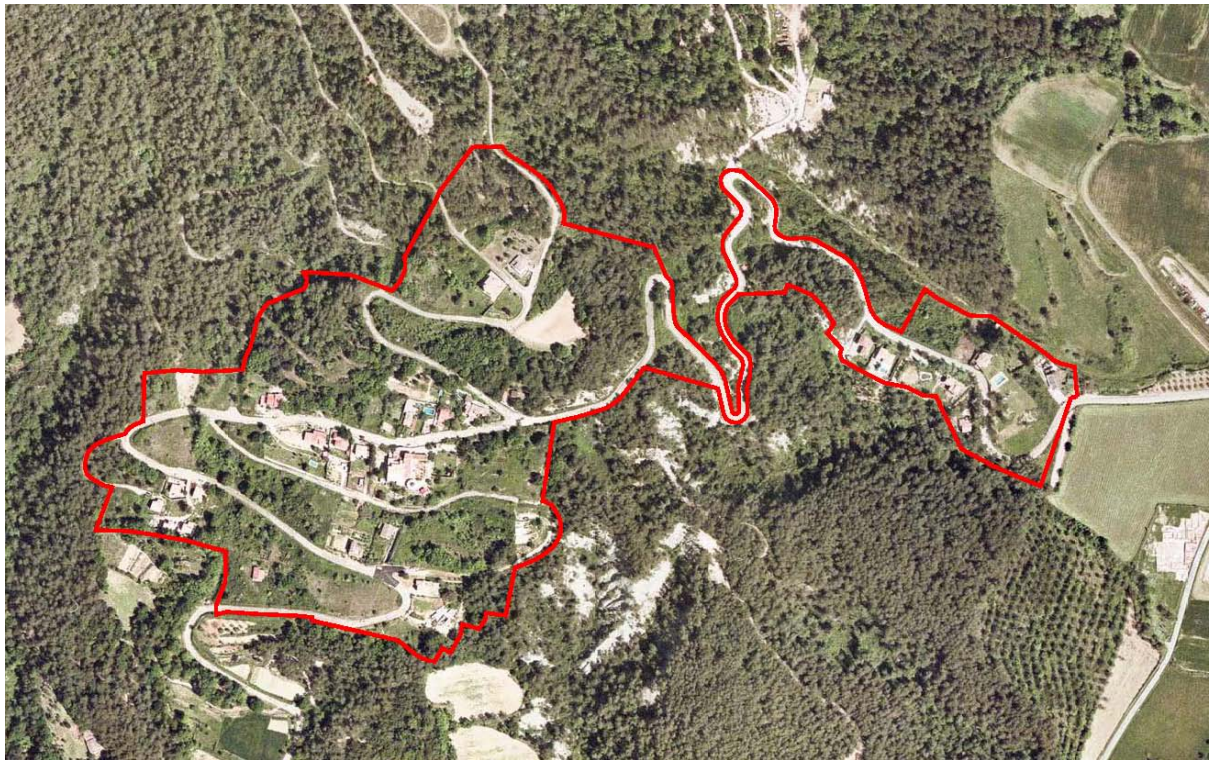
2. ORDENACIÓ VIGENT

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT - FINQUES APORTADES

4. FINQUES ADJUDICADES

5. SOBREPOSICIÓ DE FINQUES APORTADES I ADJUDICADES

ANNEX. FINQUES NO INCLOSES EN EL PAU-11



VOLUM I
MEMÒRIA DE LA REPARCEL·LACIÓ

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU-11 "PUIG SURIS 1"

APROVACIÓ DEFINITIVA

I INTRODUCCIÓ GENERAL

1.1 ANTECEDENTS URBANÍSTICS

El municipi de Porqueres disposa de Pla d'Ordenació Urbana Municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessions del dia 21 de març i 13 de juny de 2013 (DOGC 6485 de 22.10.2013). Aquest planejament general defineix un polígon d'actuació urbanística PAU-11 "Puig Suris 1" objecte d'aquest projecte de reparcel·lació.

L'origen del planejament urbanístic de la Urbanització Puig Suris es situa l'any 1974 amb l'aprovació d'un Pla parcial que ordenava i desenvolupava l'àmbit en dos sectors. Posteriorment, l'any 1985 que la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona va acordar suspendre l'aprovació definitiva del Pla per tal d'introduir modificacions al text.

Les Normes Subsidiàries de planejament de 1997, amb un text refós publicat al 2006, ordenaven la proposta del planejament anterior classificant part de l'àmbit de l'antic Pla parcial com a sòl no urbanitzable, i delimitant un sector que pràcticament coincidia amb el subsector A de l'antic planejament parcial de 1974. Dins els terrenys classificats de sòl no urbanitzable, antic subsector B del Pla parcial, no hi ha cap obra urbanística realitzada ni edificació construïda. Respecte al subsector A, les NNSS de 1997 determinaven que la urbanització es desenvolupés mitjançant una Unitat d'Actuació, UA 1 "Puig Suris", amb l'objectiu d'executar les obres d'urbanització. Aquesta unitat d'actuació, durant el període de vigència de les NNSS, no es va desenvolupar urbanísticament.

L'agost del 2006, l'Ajuntament de Porqueres va iniciar el procés de revisió de les NNSS aprovant inicialment la revisió del planejament urbanístic municipal. El POUM incorpora un conveni urbanístic, referent a la urbanització Puig Surís, que va ser subscrit i aprovat inicialment l'any 2010, pel qual el promotor inicial de la urbanització mostra la seva conformitat amb les modificacions introduïdes pel POUM en l'ordenació del sector amb l'objecte de reduir l'àmbit, tal com estableixen tan el Pla Director del Pla de l'Estany com el Pla Territorial de les comarques gironines, i acorda amb l'ajuntament la cessió de determinades parcel·les de la seva propietat a l'administració municipal.

Finalment, l'any 2013 el nou POUM va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. En aquest planejament vigent es delimita el PAU-11 "Puig Suris 1" que, com s'ha exposat, té com a finalitat executar les obres de regularització i millora dels serveis urbanístics de la urbanització repartint equitativament aquestes càrregues entre els propietaris afectats.

En sessió del 2 de juny de 2015 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, va acordar aprovar definitivament la Modificació puntual de POUM que afecta l'àmbit del PAU-11, que tenia per objectiu bàsic ajustar les diferents qualificacions a l'estructura de la propietat. En sessió de 6 de novembre de 2015 la CTUG va donar la conformitat a un text refós que recullia les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva.

Actualment aquest àmbit està parcel·lat si bé no ha estat sotmès a cap procés administratiu de parcel·lació ni reparcel·lació. Aquesta parcel·lació de 1975 ha estat la base sobre la que s'ha procedit a les successives transmissions de propietat que s'han materialitzat al polígon des de el seu inici, fa pràcticament trenta anys, fins l'actualitat. L'obra urbanitzadora es troba parcialment executada si bé presenta greus deficiències i està molt deteriorada.

L'Ajuntament de Porqueres ha sol·licitat, i obtingut (exp. RMU-2010- 020), ser inclosa en les actuacions de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb

dèficits urbanístics, i en aquests moments s'han iniciat els treballs de redacció del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització del polígon PAU-11

1.2 PROMOCIÓ I REDACCIÓ

El present projecte de reparcel·lació està promogut per l'Ajuntament de Porqueres, amb adreça al carrer Rubió i Ors, 1-7, 17834 Porqueres

L'administració actuant en aquest polígon d'actuació és l'AJUNTAMENT DE PORQUERES.

El present projecte ha estat redactat per l'empresa PAU CD, SLP, representada pels arquitectes Xavier Canosa Magret i Núria Díez Martínez, per encàrrec de l'Ajuntament de Porqueres, segons Decret de l'Alcaldia 519/2013 de 26 de novembre de 2013.

1.3 OBJECTE, BASES LEGALS I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ.

Aquest Projecte de reparcel·lació té per objectius bàsics:

- La regularització de la descripció física de les parcel·les aportades en base al topogràfic disponible per elaborar aquest projecte de reparcel·lació
- el repartiment repartiment equitatiu de les càrregues derivades de la urbanització del polígon entre els propietaris inclosos en l'àmbit de gestió,
- la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Porqueres, d'acord amb les determinacions del planejament municipal vigent,
- la redistribució material dels terrenys a les persones propietàries de terrenys qualificats com a sistemes; quan no sigui possible aquesta reparcel·lació física atès el grau de consolidació de l'àmbit, s'indemnitzarà econòmicament.
- descripció de les noves finques de cessió de domini públic.

En virtut d'aquest projecte s'estableix el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivades de l'ordenació del sector corresponent al PAU 11 "Puig Suris 1", especificant les finques resultants que han de ser adjudicades a títol de cessió a l'Administració actuant, es a dir a l'Ajuntament de Porqueres, i als propietaris inclosos dins l'àmbit reparcel·latori, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte.

Aquest projecte de reparcel·lació es redacta d'acord amb la normativa continguda a la Llei 3/2012, de 12 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'Urbanisme (LUC), aprovat pel DL 1/2010, de 3 d'agost, i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i compleix els objectius que la mateixa fixa.

Les determinacions del Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl (LS), s'han adoptat també com a bases legals de referència, així com el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (RLS).

El procediment administratiu per la seva aprovació ve regulat, a més de les disposicions de règim local que li siguin d'aplicació en quan a competències per atorgar l'aprovació, a l'article 119 del la LUC :

- a) L'aprovació inicial i definitiva corresponen a l'Ajuntament de Porqueres.
- b) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins dels qual s'ha de concedir audiència als interessats, amb citació personal.

- c) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finament del termini d'informació pública.
- d) En cas contrari, s'entén desestimat per silenci el projecte de reparcel·lació.
- e) Un cop acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentaries i, si s'escau, la formalització corresponent.

L'eficàcia del projecte de reparcel·lació i el seu accés al Registre de la Propietat, queda condicionat, d'acord amb el que determina l'article 151 del RLU:

- a) A la notificació de la seva aprovació definitiva a totes les persones interessades i en el cas de titulars de càrregues compatibles, la notificació expressarà la finca/finques de resultat a les quals han estat traslladades les dites càrregues a títol de subrogació real.
- b) L'acreditació del pagament o dipòsit de les indemnitzacions corresponents a les persones propietàries que per raó de l'escassa quantia de llurs drets en el projecte no hagin estat objecte d'adjudicació, així com de la resta d'indemnitzacions.

Per al'accés al Registre de la Propietat del projecte, s'emetrà la certificació expedida per l'òrgan competent del compliment de les condicions d'eficàcia anteriorment assenyalades, així com la certificació de la fermesa en via administrativa de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació com estableix l'article 151 del RLU.

Per altra part, cal indicar que es procedeix, sense necessitat de prèvia llicència de parcel·lació a la segregació de les finques que només parcialment estan incloses dins l'àmbit delimitat.

1.4 CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

El present Projecte de Reparcel·lació s'ajusta en els seus documents i continguts a les prescripcions dels articles 130 i següents del RLU.

Els documents que integren el present Projecte de Reparcel·lació són els següents:

- Memòria
- Relació de propietaris i situació de les finques aportades
- Adjudicació de drets
- Compte de liquidació provisional.
- Quadres i dades
- Plànols
- Annex

La **Memòria** del present Projecte de Reparcel·lació engloba els diferents apartats de l'article 144 del RLU i conté:

- Introducció general, que conté a més dels antecedents, les bases legals i la justificació de l'actuació, els següents aspectes:
 - descripció de la unitat reparcel·lable, amb la superfície i límits de la mateixa.
 - situació urbanística dels terrenys objecte de la reparcel·lació, amb indicació de l'estat actual i de les determinacions específiques del projecte a executar.

- Els criteris per a la definició dels drets i obligacions dels interessats en la reparcel·lació.
- Els criteris de valoració dels drets i béns afectats.
- Els criteris d'adjudicació i valoració de les finques resultants

La **relació de propietaris i situacions de les finques aportades**, que conté:

- La descripció de les finques afectades, tant des del punt de vista de la realitat de fet (naturalesa, superfície, descripció) com des del punt de vista registral, amb indicació de la seva superfície, descripció, titular, títol d'adquisició, inscripció, drets i càrregues.
- La relació de titulars dominicals, amb l'enumeració dels mateixos amb relació a les finques de les quals són propietaris o sobre les que incideixen els seus drets, amb especificació del títol d'adquisició.
- En el supòsit que alguna de les finques només s'inclogui parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació, especificant les característiques de la segregació a practicar així com la reducció de cabuda de la finca matriu.

La **proposta d'adjudicació** de les parcel·les resultants, conté:

- Una relació de les parcel·les resultants.
- La proposta d'adjudicació de les parcel·les resultants, amb virtut dels criteris d'adjudicació exposats i d'acord amb els drets de cada participant a la reparcel·lació.
- La descripció de les parcel·les adjudicades d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària, especificant les seves càrregues.
- El títol d'adjudicació i la titularitat individual o pro-indivís de cada finca.
- La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants.

El **Compte de Liquidació Provisional**, determina l'aportació financera que ha d'imposar-se sobre les diferents parcel·les resultants en concepte de costos de l'actuació. Inclou les indemnitzacions econòmiques com a conseqüència de drets, edificacions, construccions o plantacions que hagin d'extingir-se o destruir-se per l'execució del planejament i, les compensacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i que hagin de compensar-se en metàl·lic, d'acord amb el que disposa la legislació vigent.

Els **Plànols** contenen les determinacions gràfiques indispensables de suport al text, referides, entre d'altres aspectes, a la situació, delimitació del polígon, finques aportades, ordenació que s'executa, parcel·les resultants, adjudicació de les parcel·les i superposició de la informació i adjudicació.

L'**Annex del projecte de reparcel·lació** inclou la relació de finques que formaven part de l'antic sector A del Pla Parcial Puig Suris, que estan classificades com a sòl no urbanitzable pel vigent planejament general i per tant no estan incloses a l'àmbit territorial del PAU-11 "Puig Suris 1". En aquest Annex es detalla les parcel·les existents i la proposta d'agrupació de les finques de titularitat municipal.

1.5 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE.

La unitat reparcel·lable està constituïda per la totalitat de l'àmbit corresponent al sector PAU-11 "Puig Suris 1" definit i delimitat pel POUM de Porqueres.

La urbanització "Puig Suris", situada al sud-oest de municipi, forma un enclavament de sòl urbà dins el sòl no urbanitzable de Porqueres, envoltada per l'Espai d'interès Natural "Estany de Banyoles".

D'acord amb la documentació topogràfica de que es disposa, amb els atermenaments de les finques i fets els ajustos de límits, la superfície total del sector és de 166.539 m², superfície que es correspon a l'àmbit delimitat en la Modificació puntual de POUM que es tramita prèviament a aquest projecte de reparcel·lació. D'aquesta superfície, 116.517,45 m² són de titularitat privada i/o pública, amb drets reparcel·latoris, i els restants 50.021,55 m² són terrenys destinats a sistemes que han estat cedits pel promotor inicial de la Urbanització Puig Suris a l'Ajuntament de Porqueres, i per tant, sense dret reparcel·latori.

En aplicació de l'art. 134.2.b) del RLU, s'exclouen de la comunitat reparcel·lable les superfícies de domini públic que, d'acord amb l'art. 135 del mateix Reglament, no participin en el repartiment de beneficis i carregues.

Correspon a aquest sector l'execució de les obres d'urbanització dels carrers i espais lliures inclosos dins el seu àmbit i la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament dels terrenys que el planejament general destina a usos públics que encara no han estat cedits (vials serveis tècnics i espais lliures). El sector no està subjecte a la cessió d'aprofitament urbanístic.

La modificació de POUM descriu la unitat reparcel·lable de la següent manera:

"PAU 11. Puig Suris 1.

1.- Objectius:

Sector de sòl urbà consolidat on s'ha delimitat un polígon d'actuació per garantir que es puguin executar les obres de regularització i millora dels serveis urbanístics de la Urbanització Puig Suris. Amb aquesta finalitat l'ajuntament de Porqueres ha sol·licitat, i obtingut (exp. RMU-2010-020), ser inclosa en les actuacions de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

Aquest sector prové del Pla parcial Puig Suris de 1.974, modificat per les NNSS de 1997 i el Text refós de les NNSS de 2006.

2.- Àmbit:

Situat al sud-oest de municipi, es troba delimitat en els plànols d'ordenació.

3.- Superfícies:

- Zona residencial "Cases Aïllades" (clau 6g) 101.623,80 m² (61,02 %)
- Sistema de Serveis Tècnics privats (clau Sa) 380,50 m² (0,23 %)
- Sistema de Serveis Tècnics comunitaris (clau S) 555,20 m² (0,33 %)
- Sistema d'espais lliures (clau A) 33.678,65 m² (20,22%)
- Sistema viari (clau V). 30.300,85 m² (18,19 %)
- Superfície total del polígon 166.539,00 m² (100,00 %)

4.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. *Les condicions d'ordenació, edificació i ús, estan regulades pels paràmetres particulars de la zona de Cases Aïllades (clau 6g), el sistema d'espais lliures (clau A), el sistema viari (clau V), el sistema de serveis tècnics (clau S) i*

sistema de serveis tècnics privats (clau Sa). Es troben especificats en els plànols d'ordenació.

- b. Edificabilitat bruta: 0,30 m2/m2
- c. Sostre màxim: l'edificabilitat per la superfície de l'àmbit
- d. Núm. màxim habitatges: 124 habitatges
- e. D'acord amb article 6.2 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, no s'ha de preveure la reserva per habitatge de protecció pública, atès que el PAU 11 redueix el sostre residencial respecte les actuals Normes Subsidiàries.
- f. Complir amb les obligacions que s'estableixen en la Llei 5/2003, de 22 d'abril, i Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana. Així mateix, serà obligatori disposar de la xarxa d'hidrants homologats que determini la legislació i normativa sectorial.
- g. Mantenir individus arboris existents i aïllats en les zones lliures i parcs urbans. En el cas de voler realitzar algun enjardinament es realitzarà amb espècies autòctones i amb criteris de xerojardineria. Els espais verds connectaran amb els espais oberts circumdants, els quals s'integraran en el paisatge i faran de transició.
- h. Integració paisatgística de les noves construccions.
- i. Pel que fa als riscos geològics i geotècnics, es recomana la reparació de la carretera, i no ocupar les zones amb pendents superior a 20º, deixar un marge de seguretat, sense ocupació, a les capçaleres i peus de vessants per preveure el seu retrocés o erosió, reparació i millora del drenatge de les cunetes. Els murs i elements de contenció caldrà que contemplin que les margues alterades tenen un comportament lleugerament expansiu per tal d'evitar l'aparició de patologies de les edificacions (fissures i esquerdes) , d'acord amb l'estudi de l'IGC.
- j. Per evitar els perills d'esllavissades o subsidències, serà necessari un estudi específic que estableixi la distància mínima necessària entre l'escarpament i la base d'ales edificacions a cada edificació.
- k. S'adoptaran les mesures ambientals fixades a l'apartat 5.2.2 de la memòria ambiental.
- l. En el moment que es sol·liciti llicència municipal d'obres per edificar o ampliar les edificacions existents, caldrà incloure en el projecte tècnic la previsió d'un dipòsit de recollida d'aigües plujanes amb la capacitat suficient per emmagatzemar l'aigua de pluja de les cobertes de les edificacions i de les zones pavimentades de la parcel·la. No es podrà obtenir la corresponent autorització de primera ocupació de l'habitatge si no s'ha construït el referit dipòsit.
- m. Les parcel·les qualificades com a sistema de serveis tècnics (clau S) tindran la mateixa edificabilitat neta que la zona veïna, en aplicació de l'article 146.2 de la NU. Els terrenys destinats a sistema de serveis tècnics de titularitat privada s'assenyalen en els plànols d'ordenació amb la subclau Sa.
- n. No es podran sobrepassar les alçades establertes en el plànol de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona (respecte al nivell del mar) per cap

construcció (inclosos els elements com antenes, para rajos, xemeneies, equips d'aire condicionat, instal·lacions d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), per modificacions del terreny o objecte fixe (postes, antenes, aerogeneradors incloent les pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.

5.- Cessions.

El desenvolupament del polígon comportarà la cessió gratuïta de terrenys destinats a sistema urbanístics de titularitat pública.

No està subjecte a la cessió del 10% d'aprofitament.

Càrregues, segons conveni urbanístic.

6.- Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de cooperació (1er sexenni).”

1.6 CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

El polígon PAU-11 actualment es troba parcialment consolidat per la urbanització i l'edificació, sobre una parcel·lació que va realitzar fa trenta anys el promotor de la Urbanització Puig Suris.

Les medicions sobre el topogràfic disponible per realitzar aquest Projecte de Reparcel·lació confirma les dades anteriors, essent el quadre de superfícies del planejament vigent al Polígon d'Actuació PAU-11 el **Quadre 1.1** - Dades urbanístiques

1.7 EDIFICACIÓ I USOS.

Les condicions d'edificació i usos, per les zones amb aprofitament privat, són les que fixen als plànols i a les Normes Urbanístiques del POUM de Porqueres per a les qualificacions de Zona cases aïllades (clau 6g) i Serveis Tècnics (clau S).

1.8 APROFITAMENT URBANÍSTIC DE CESSIÓ.

El POUM determina que aquest sector no està subjecte a la cessió d'aprofitament urbanístic que resulta de l'ordenació.

1.9 OBLIGACIONS D'URBANITZACIÓ

El sector ha d'assumir els costos d'urbanització de la xarxa viària i estructura d'espais lliures del polígon.

1.10 OBLIGACIONS DE CONSERVACIÓ

La modificació puntual de POUM que afecta l'àmbit del PAU-11 estableix que, atès el baix grau de consolidació de l'edificació en el polígon, les persones propietàries compreses en l'àmbit del PAU-11, hauran de realitzar el manteniment de les obres d'urbanització durant un període de cinc anys a partir de la finalització de les mateixes. A tal efecte, es podran constituir en junta de conservació del polígon.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
SECTOR PAU-11 PUIG SURIS 1**

**QUADRE Núm. 1
DADES URBANÍSTIQUES**

	Superfície	%
Zona cases aïllades (clau 6g)	101.623,80	61,02%
Zona cases aïllades (clau 6g.a)	25.971,35	15,59%
Zona cases aïllades (clau 6g.b)	29.446,55	17,68%
Zona cases aïllades (clau 6g.c)	43.283,10	25,99%
Zona cases aïllades (clau 6g.d)	2.922,80	1,76%
Sistema de Serveis Tècnis privats (cla	380,50	0,23%
Total sòl d'aprofitament privat	102.004,30	61,25%

Sistema d'espais lliures (clau A)	33.678,65	20,22%
Sistema viari	30.300,85	18,19%
Sistema de Serveis Tècnis (clau S)	555,20	0,33%
Total sòl d'aprofitament públic	64.534,70	38,75%

Superfície total PAU-11 (NU)	166.539,00	
-------------------------------------	-------------------	--

Zona cases aïllades (clau 6g)	124	
Zona cases aïllades (clau 6g.a)	54	43,55%
Zona cases aïllades (clau 6g.b)	37	29,84%
Zona cases aïllades (clau 6g.c)	31	25,00%
Zona cases aïllades (clau 6g.d)	2	1,61%
Nombre màxim d'habitatges	124	100,00%

Zona cases aïllades (clau 6g)	49.226,87	
Zona cases aïllades (clau 6g.a)	15.582,81	31,56%
Zona cases aïllades (clau 6g.b)	14.723,28	29,82%
Zona cases aïllades (clau 6g.c)	17.313,24	35,06%
Zona cases aïllades (clau 6g.d)	1.607,54	3,26%
Serveis Tècnis privats (clau S)	152,20	0,31%
Sostre edificable	49.379,07	99,69%

Edificabilitat bruta	0,2965 <0,30	
-----------------------------	------------------------	--

2 CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS EN LA REPARCEL·LACIÓ

2.1 CRITERIS GENERALS

Els drets dels afectats es definiran d'acord amb els preceptes continguts en l'article 126.1a) de la LUC i amb els articles 133 i corcondants del RLU.

- L'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU-11 és un sòl urbà on existeix una parcel·lació totalment consolidada. Les parcel·les estan parcialment edificades i la urbanització presenta deficiències importants. En aquesta situació, i en aplicació de l'article 133.2b del RLU, els drets dels propietaris dins de la reparcel·lació, serà proporcional a l'aprofitmanet urbanístic que li otorga el planejament general vigent. Els drets dels propietaris de terrenys qualificats com a sistemes, quan no sigui possible la reparcel·lació física s'indemnitzarà econòmicament a càrrec de la comunitat reparcel·latòria. La data per determinar el dret dels propietaris afectats serà la de la iniciació de l'expedient de reparcel·lació, segons expressa l'article 126 de la LUC.
- En casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells, segons preveu l'article 132.2 del RLU. També l'article 8 del RD 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, entén el Projecte de Reparcel·lació com el instrument adient per procedir a la rectificació de l'extensió superficial, o de límits, o de qualsevol altra circumstància descriptiva de les finques situades en l'àmbit reparcel·lable.

Es per aquest motiu que aquest Projecte amb l'objectiu de definir els drets realment aportats, així com adequar la realitat física a la registral de totsels terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació, el Projecte regularitza les diferències existents, i especialment les relatives a les superfícies aportades per cada propietari, per tal de procedir, si s'escau, a la seva correcció. La referida correcció es realitza mitjançant la sol·licitud d'inscripció dels excessos o defectes de cabuda.

- En cas de discrepàncies relatives a la titularitat dels drets, s'estarà d'acord amb el que preveu aquest article 132 del RLU. Quan els problemes siguin relatius als límits de propietat podran resoldre en el mateix expedient de reparcel·lació.
- Els criteris de valoració de les finques aportades es realitzaran d'acord amb el que estableix el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl (LS); i pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (RLS)
- Les indemnitzacions que corresponguin als seus titulars pels vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament, es valoraran amb independència del sòl i se n'ha de satisfer l'import als propietaris interessats amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.
- Les despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en aquest projecte, així com les indemnitzacions a possibles ocupants o projectes d'expropiació, si s'escaigués, aniran a càrrec dels adjudicataris de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes.

- Les quotes que es derivin de less despeses descrites anteriorment seran abonades pels propietaris i interessats a l'Administració actuant.

2.2 CRITERIS ESPECÍFICS DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

La reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU-11 "Puig Suris 1" pren com a referència la parcel·lació realitzada a finals dels anys setanta, pel promotor inicial de la urbanització, que s'ha anat consolidant al llarg d'aquests anys. El POUM vigent, a més d'establir les condicions d'edificació i usos, afecta algunes parcel·les existents com a sistemes, majoritàriament com a espais lliures, amb la voluntat de preservar de l'edificació els terrenys subceptibles de riscos d'inundació o geològics.

És per aquest motiu que de les 181 parcel·les existents en el polígon d'actuació hi ha 40 parcel·les totalment i 3 parcel·les parcialment qualificades com a sistemes comunitaris de cessió gratuïta i obligatòria a l'Ajuntament de Porqueres. D'aquestes parcel·les qualificades com sistemes ja són de titularitat municipal:

- Parcel·les aportades **14A** (finca registral 3089), **15-16-17-18-19-20-21A** (finca registral 3090), **36A** (finca registral 3092) i **45** (finca registral 3091). En base a una acta de cessió signada el 21 de novembre de 1990, davant de l'Alcalde de Porqueres, pel promotor inicial de la Urbanització Puig Suris, Sr. David Moner Codina, es varen cedir amb caràcter demanial aquestes finques com a sistema d'espais lliures segons establia el Pla Parcial aprovat en el seu dia. Aquestes zones verdes es mantenen en el POUM vigent.
- Parcel·la aportada **42**. En base a Acta de compareixença signada l'1 de març de 2011 davant de l'Alcalde de Porqueres, la sra. Maria del Roser Perich Combis va oferir a l'Ajuntament de Porqueres com a donació pura i simple amb caràcter patrimonial la finca 42 de la Urbanització Puig Suris, ja que en aquell moment la finca no estava qualificada com a sistema.
- Parcel·la aportada **179A**. En base a Acta de compareixença signada el 27 de desembre de 2013, davant de l'Alcalde de Porqueres, els srs. Juan Marin Garquez i Encarnación Vera García cedeixen gratuïtament la totalitat de la parcel·la 179 de la Urbanització Puig Suris, a l'Ajuntament de Porqueres. Aquesta parcel·la està parcialment inclosa en l'àmbit del PAU-11 (parcel·la aportada 179A) que es cedeix amb caràcter demanial, i part classificada com a sòl no urbanitzable (parcel·la 179, veure Annex del Projecte de Reparcel·lació) cedida amb caràcter patrimonial.
- Parcel·les aportades **55, 56, 69, 74, 87, 88A, 115, 118, 119, 135, 136, 180, 221C, 246A, 294, 295, 296** i **vialitat**. En base a conveni urbanístic signat el 27 de desembre de 2013 entre el Sr. David Moner Codina, antic promotor de la Urbanització, i l'Ajuntament de Porqueres, el Sr. Moner transmet amb caràcter demanial, entre altres, aquestes parcel·les qualificades com a sistemes d'espais lliures i vialitat a l'Ajuntament.
- Part de la parcel·la aportada **117A**. En base a Acta de compareixença signada el 22 de gener de 2014, davant de l'Alcalde de Porqueres, el sr. Joan Oliveras Julià cedeix amb caràcter demanial la part de la parcel·la 117 afectada per sistemes d'espais lliures i vialitat (superfície 925,60 metres quadrats) a l'Ajuntament de Porqueres.

De la resta de finques qualificades com a sistemes són de titularitat privada la totalitat de la superfície de 17 parcel·les (parcel·les **43, 44, 54, 57-106, 58-59, 100, 228, 229, 230, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293**) i 2 parcel·les parcialment (parcel·les **202-216-217-218F, i 257**).

Segons el conveni urbanístic signat el 27 de desembre de 2013, entre el sr. David Moner Codina i l'Ajuntament de Porqueres, l'antic promotor de la Urbanització Puig Suris transmet amb caràcter patrimonial a l'Ajuntament, les parcel·les edificables **61, 63, 77, 85, 133, 201, 203B, 203C, 206B, 212C, 221G, 221I, 222A, 222K, 226-227, 242, 245C, 245D, 253, 278, 280, i 282**, incloses en el PAU-11, amb la finalitat de que puguin ser adjudicades a favor d'aquells titulars de drets que calgui compensar en el procés reparcel·ladori. En el cas, que no es puguin compensar tots els drets de les finques aportades caldrà indemnitzar econòmicament les diferències d'adjudicació.

2.3 SITUACIÓ REGISTRAL DE LES FINQUES APORTADES

De les 181 finques existents, únicament s'ha inscrit en el Registre de la Propietat la segregació de 91 parcel·les per a constituir finques registrals independents.

D'aquestes finques hi ha 3 que estan parcialment incloses a l'àmbit reparcel·ladori del PAU-11, que són la parcel·la **14** (finca registral 3089), la parcel·la **15-16-17-18-19-20-21** (finca registral 3090), i la parcel·la **84** (finca registral 3070) en aquests casos es sol·licita al Registre de la Propietat la seva segregació per a constituir finques registrals independents (14A, 15-16-17-18-19-20-21A, i 84A), d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecari.

També hi ha una finca inscrita registralment de titularitat privada, la parcel·la **117** (finca registral 4823) de la Urbanització, que està afectada parcialment per sistemes comunitaris. Recentment el propietari de la finca ha cedit a l'Ajuntament la superfície afectada, en base a una acta de compareixença, que no ha estat inscrita en el Registre de la Propietat. En aquest Projecte de Reparcel·lació, es sol·licita també al Registrador la segregació de la part de la finca 117 cedida a l'Ajuntament per formar una finca registral independent, que s'anomenarà 117A.

La resta continuen formant part de la finca matriu (finca registral 46 de Porqueres), i es sol·licita al Registre de la Propietat les corresponents segregacions per tal de constituir en el successiu altres finques registrals independents, d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecari. Les noves finques registrals, 90 finques, que s'aporten al Projecte de Reparcel·lació són: **3-4-5-6-7, 10, 29, 36, 42, 43, 44, 54, 55, 56, 57-106, 58-59, 60, 62, 63, 66, 69, 71-72, 74, 75, 77, 85, 87, 88A, 100, 101, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 115, 116, 118, 119, 121-130, 132, 133, 135, 136, 179A, 180, 201, 206C, 209A, 209B, 209C, 212A, 212C, 221C, 221G, 221I, 222A, 222K, 224, 225, 226-227, 230, 236, 240, 241, 242, 243, 245C, 245D, 246, 246A, 255, 256, 257, 262, 269, 272, 273, 279, 280, 281, 282, 286, 287, 288, 289, 290, 292, 293, 294, 295, 296, i la vialitat** de la Urbanització. D'aquestes parcel·les hi ha 2 parcel·les que parcialment estan incloses en el polígon PAU-11, que són les parcel·les **88** i **179**, de les quals es sol·licita al Registre de la Propietat la seva segregació per formar les finques independents 88A i 179A incloses en el procés reparcel·ladori, les parcel·les de les quals es segreguen (finques 88 i 179), es descriuen en l'Annex d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

2.4 CARREGUES I SUBROGACIONS REALS

Les càrregues com afeccions fiscals, hipoteques, etc. afecten en igual forma, en virtut del principi de subrogació real, les finques resultants que s'adjudiquin per raó dels drets aportats; tot això sens perjudici d'aquelles càrregues que es declarin incompatibles.

3 VALOR DELS DRETS TEÒRICS

El dret dels propietaris inclosos a l'àmbit del PAU-11, tal com s'ha exposat en els apartats anteriors, serà proporcional a l'aprofitament urbanístic que li otorga el planejament general a les seves respectives finques, en la part que quedin compreses dins la unitat reparcel·lable, i en el moment de l'inici de la reparcel·lació.

La valoració del sòl aportat, segons l'article 27 de la LS que regula la valoració del sòl en règim de equidistribució de beneficis i càrregues, estableix:

27.1 Quan, per manca d'acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 8, per ponderar-les entre si o amb aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

L'article 27 del RLS que estableix els criteris per valorar el sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, estableix:

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la que els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i excepte l'existència d'acord subscrit per la totalitat dels mateixos amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre sí, o en el seu cas, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxarà pel valor que els correspondria terminada l'execució, en els termes establerts a l'article 22 d'aquest Reglament.

La valoració del sòl aportat, segons l'article 27 de la LS que regula la valoració del sòl en règim de equidistribució de beneficis i càrregues, estableix:

27.1 Quan, per manca d'acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 8, per ponderar-les entre si o amb aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

2. En els casos de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, una vegada descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

L'article 27 del RLS que estableix els criteris per valorar el sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, estableix:

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la que els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i excepte l'existència d'acord subscrit per la totalitat dels mateixos amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre sí, o en el seu cas, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxarà pel valor que els correspondria terminada l'execució, en els termes establerts a l'article 22 d'aquest Reglament.

2. En el cas que hi hagi propietaris que no poguessin exercir la facultat de participar per causa de la insuficiència dels drets aportats per a rebre una parcel·la edificable resultant de l'actuació, el seu sòl es taxarà pel valor establert a l'apartat anterior, descomptant les despeses d'urbanització no executades i incrementades en la taxa lliure de risc i la prima de risc corresponents a les referides despeses, d'acord a l'apartat 3 de l'article 22 d'aquest Reglament.

Per tant, la taxació del sòl a efectes del repartiments de beneficis i càrregues, així com l'adjudicació de les parcel·les resultants, en el present projecte de reparcel·lació es farà utilitzant els usos i edificabilitats atribuïts pel planejament i aplicant el valor determinat pel **mètode residual estàtic**, que es determina segons els criteris de l'article 22 del RLU.

Atès que les parcel·les no estan completament urbanitzades, el valor residual del sòl partirà del valor de mercat del sòl urbanitzat no edificat, restant les despeses necessàries per a la seva materialització, d'acord amb l'expressió següent:

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

En què:

VR = valor residual del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. La taxa lliure de risc és de TLR = 2,603% d'acord amb la darrera publicació del Banc d'Espanya relatiu rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys:



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

115 *Resolución de 2 de enero de 2014, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Diciembre de 2013

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	2,603
2. Referencia interbancaria a un año (Euríbor)	0,543
3. Permuta de intereses/ <i>Interest Rate Swap</i> (IRS) al plazo de cinco años	1,156
4. Tipo interbancario a un año (Míbor) ²	0,543

Madrid, 2 de enero de 2014.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Javier Alonso Ruiz-Ojeda.

¹ La definición y forma de cálculo de estos índices se recoge en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio («BOE» de 6 de julio).

² Este tipo dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la OM de 1 de diciembre de 1999 («BOE» del 4).

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del RLU en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals. En edificis residencials destinats a segona residència la prima de risc és del 12%.

3.1 VALOR DEL SÒL URBANITZAT NO EDIFICAT

En el quadre següent adjuntem les mostres de mercat obtingudes el mes de desembre de 2013 de portals immobiliaris, que corresponen a parcel·les residencials urbanitzades situades en urbanitzacions de muntanya de diferents urbanitzacions de la província de Girona. S'ha pres com a referència parcel·les unifamiliars aïllades de superfície entre 400 i 600 metres quadrats amb la finalitat de fixar el preu d'una de les tipologies existents en el PAU-11, subzona 6ga, i posteriorment trobar la proporció de les altres subzones.

Municipi	Zona	preu (€)	m2sòl	edificab.
Bàscara	Urb. Les Roques	50.000,00	420,00	0,60
Calonge	Urb. Mas Pere	50.000,00	531,00	0,50
Lloret	Urb. La Creu de Lloret	50.000,00	660,00	0,50
Sta. Cristina d'Aro	Urbanització	60.000,00	941,00	0,50
Verges	Urbanització	45.000,00	540,00	0,50
Vidreres	Urb. Aiguaviva	41.000,00	525,00	0,50

Per realitzar l'homogeneització de les mostres triades per fer l'estudi de mercat de parcel·les s'ha aplicat els següents coeficients correctors:

- Coef. 1 Atès que les mostres s'han obtingut de les ofertes trobades en diferents portals immobiliaris, s'ha aplicat una reducció del 20% en concepte d'ajust entre l'oferta i el preu que pot tenir la transacció.
- Coef. 2 Edificabilitat. Es pondera els diferents coeficients d'edificabilitat tenint en compte que la subzona 6ga que volem valorar, té una edificabilitat neta de 0,60.
- Coef. 3 Superfície. Es pondera la diferència de superfície amb la parcel·la tipus que volem valorar

Municipi	preu (€)	m2sòl	edificab.	€/m2sòl	Coef. 1	Coef. 2	Coef. 3	€/m2sòl
Bàscara	50.000,00	420,00	0,60	119,05	0,80	1,00	1,00	95,24
Calonge	50.000,00	531,00	0,40	94,16	0,80	1,05	1,00	79,10
Lloret	50.000,00	660,00	0,50	75,76	0,80	1,05	0,90	57,27
Sta. Cristina	60.000,00	941,00	0,40	63,76	0,80	1,05	0,80	42,85
Verges	45.000,00	540,00	0,50	83,33	0,80	1,05	1,00	70,00
Vidreres	41.000,00	525,00	0,55	78,10	0,80	1,05	1,00	65,60
								68,34

Del mètode de comparació de mercat es dedueix que el valor de venda d'una parcel·la unifamiliar aïllada entre 400 i 600 m² de sòl amb una edificabilitat de 0,60 és de **68,34€/m²sòl**, que suposa per una parcel·la de 400m² de sòl amb una edificabilitat de 0,60 un valor de venda per metre quadrat de sostre de **113,90€/m²sostre** .

3.2 QUANTIFICACIÓ VALOR DEL SÒL URBANITZAT DEL POLÍGON (VS)

A l'apartat anterior hem quantificat el valor del sòl urbanitzat per una parcel·la tipus destinada a habitatge unifamiliar aïllat de 400 m² de sòl i una edificabilitat de 0,60.

En el polígon PAU-11 el planejament general delimita quatre subzones de tipologia de cases aïllades de la superfície de les parcel·les:

	Parcel·la mínima	Edificabilitat	Ocupació
Subzona 6g.a	Fins a 600 m ²	0,60 m ² /m ²	40%
Subzona 6g.b	De 600 m ² a 1.000 m ²	0,50 m ² /m ²	30%
Subzona 6g.c	600 m ² a 1.000 m ²	0,40 m ² /m ²	25%
Subzona 6g.d	L'existent	0,55 m ² /m ²	50%

El fet que l'edificabilitat de les subzones vagi reduïnt-se en funció de l'augment de superfície, implica que les parcel·les més petites d'una subzona amb superfície de sòl major que l'anterior, tinguin menys edificabilitat que les parcel·les més grans de la subzona anterior, malgrat que tinguin més superfície. Per exemple, una finca de 700 metres quadrats de sòl, estarà qualificada com a subzona 6g.b, amb una edificabilitat de 0,50 per tant, pot edificar com a màxim 350 metres quadrats de sostre, en canvi una parcel·la de 600 metres metres quadrats de sòl, estarà qualificada com a subzona 6g.a, amb una edificabilitat de 0,60 per tant, pot edificar com a màxim 360 metres quadrats de sostre.

Per una altra banda, l'estructura de parcel·les existents és molt diferent en quant a superfície, la més petita de l'àmbit té una superfície de 377,50 metres quadrats de sòl, i la més gran 2.860,50 metres, set vegades i mitja més gran. En totes dues es pot edificar únicament un habitatge unifamiliar, els usos són els mateixos per a les tres subzones 6g.a, 6g.b i 6g.c, malgrat la diferència de superfície. Estem davant d'un polígon, que si bé, la tipologia edificatòria és la mateixa, hi ha una parcel·lació molt heterogènia.

Tenint en compte aquesta casuística, es proposa valorar les finques no només en funció de la seva edificabilitat, si no també en funció de la seva superfície de sòl. Així, en la parcel·la tipus que hem pres de referència, considerem que el valor de la superfície de la parcel·la sigui el 20% del valor total, i per tant, el valor de l'edificabilitat el 80% del valor total. Els valors obtinguts serien :

Parcel·la de referència urbanitzada		
Superfície de sòl	m ² sòl	400,00
Sostre edificable	m ² sostre	240,00
Valor de venda	€	27335,24
Valor de repercussió del sòl	€/m ² sòl	68,34
Valor de repercussió del sostre	€/m ² sostre	113,90
20% valor del sòl	€/m² sòl	13,67
80% valor de sostre	€/m² sostre	91,12

Per ponderar les diferències de mida de parcel·la, s'aplicat el criteri de reduir el valor unitari del preu del sòl i del sostre de les parcel·les a mesura que augmenta. Analitzant el mercat immobiliari es pot deduir que aquesta reducció de preu entre la parcel·la més petita del polígon (377,50 m2) i la més gran (2.860,50 m2) pot ser del 50%. Aplicarem aquesta reducció proporcionalment a totes les superfícies de sòl i sostre de les parcel·les del polígon de forma que la més petita tindrà un valor unitari de 13,67€/m2sòl i 91,12€/m2sostre i la més gran serà de 6,83€/m2sòl i 45,56€/m2sostre.

Aquesta ponderació es pot comprovar per a cada parcel·la en el **Quadre 3.1 Parcel·les resultants** del Volum 3 d'aquest Projecte de Reparcel·lació. Per a la parcel·la destinada a serveis tècnics privats s'aplica els mateixos valors que la finca contigua, atès que té la mateixa edificabilitat.

En aquest quadre s'estableix el valor de totes les parcel·les urbanitzada del PAU-11 i és de **5.089.364,40€**

INGRESSOS	
Valor venda parcel·les urbanitzades (VS)	5.089.364,40

3.4 QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES DEL POLÍGON

L'Ajuntament de Porqueres ha sol·licitat, i obtingut (exp. RMU-2010- 020), que el polígon PAU-11 estigui inclòs en les actuacions de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Per això ha obtingut una subvenció que s'ha utilitzat per costejar part de les despeses de l'àmbit. De les quals no estan incloses les següents:

- El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització, que es determina en base al Projecte d'Urbanització del polígon d'actuació PAU-11, redactat pels serveis tècnics del Consell Comarcal del Pla de l'Estany. Aquest Projecte d'obres, que es tramita conjuntament amb aquest Projecte de Reparcel·lació, estima el preu de contracte de les obres d'urbanització en

OBRES D'URBANITZACIÓ	Base imp.	21% IVA	Total
Obres d'Urbanització dins de l'àmbit del PAU-11	2.576.457,30 €	541.056,03 €	3.117.513,33 €
Total	2.576.457,30 €	541.056,03 €	3.117.513,33 €

Aquesta quantitat és provisional, pendent de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització.

- Despeses de gestió. D'acord amb el que estableix la LUC i el RLU, també aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:
 - a) Despeses de gestió per a la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística. Aquestes despeses de redacció dels projectes de reparcel·lació i urbanització, per decisió de l'Ajuntament, no s'imputen com a càrregues del sector als propietaris de l'àmbit, ja que s'han costejar amb la subvenció obtinguda.
 - b) Despeses de gestió per a la direcció i control de les obres. Segons els pressupostos que disposa l'Ajuntament de Porqueres, aquestes despeses ascendeixien a :

DESPESES DE GESTIÓ	Base imp.	21% IVA	Total
Direcció d'obres d'urbanització	41.533,06 €	8.721,94 €	50.255,00 €
Coordinador de seguretat i salut urbanització	10.383,27 €	2.180,49 €	12.563,76 €
Direcció d'Obres	51.916,33 €	10.902,43 €	62.818,76 €

- c) Despeses generals d'administració i de llicències, taxes, notaris, publicacions, i honoraris del registrador.

Comprenen les despeses de notaris, registradors, així com les llicències, taxes i publicacions que pugui comportar tot el procés. La quantia d'aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l'operació en un 2% del total de les despeses d'urbanització.

DESPESES DE GESTIÓ GENERALS	Base imp.	21% IVA	Total
Registe, notari, taxes, publicacions (2% Costos d'urbanització)	51.529,15 €	10.821,12 €	62.350,27 €
Despeses Generals	51.529,15 €	10.821,12 €	62.350,27 €

- Cost de les indemnitzacions i compensacions.

D'acord amb l'establert a l'article 126.1.f) de la LUC, el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es pugin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

A l'àmbit del PAU-11 no es té constància de cap indemnització a realitzar.

En el **Quadre 1.2** Estimació de les despeses, es detallen les despeses pendents d'executar del polígon, que ascendeixen a la quantitat de 3.242.682,36€ (IVA inclòs)

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
SECTOR PAU-11 PUIG SURIS 1

QUADRE Núm. 1.2
ESTIMACIÓ DE DESPESES

OBRES D'URBANITZACIÓ	Base imp.	21% IVA	Total
Obres d'Urbanització dins de l'àmbit del PAU-11	2.576.457,30 €	541.056,03 €	3.117.513,33 €
Total	2.576.457,30 €	541.056,03 €	3.117.513,33 €

DESPESES DE GESTIÓ	Base imp.	21% IVA	Total
Direcció d'Obres	51.916,33 €	10.902,43 €	62.818,76 €
Direcció d'obres d'urbanització	41.533,06 €	8.721,94 €	50.255,00 €
Coordinador de seguretat i salut urbanització	10.383,27 €	2.180,49 €	12.563,76 €
Despeses Generals	51.529,15 €	10.821,12 €	62.350,27 €
Registe, notari, taxes, publicacions (2% Costos d'urbanització)	51.529,15 €	10.821,12 €	62.350,27 €
Total	103.445,48 €	21.723,55 €	125.169,03 €

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

3.5 VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

El valor del sòl pel mètode del valor residual estàtic o aprofitament urbanístic és igual a la diferència entre els drets i les obligacions, o el que és equivalent, els ingressos previstos menys les despeses previstes.

En aquest polígon d'actuació PAU-11 "Puig Suris 1", els propietaris no estan subjectes a la cessió gratuïta a l'administració actuant de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit lliure de càrregues d'urbanització.

Com s'ha exposat a l'apartat 3 d'aquesta memòria el valor residual del sòl inclòs en aquest àmbit de gestió és:

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

En què:

VS = 5.089.364,40€ és el valor del sòl urbanitzat no edificat de la totalitat del polígon (veure apartat 3.3 d'aquesta Memòria).

G = 2.679.902,78€ sense IVA costos d'urbanització i altres deures i càrregues pendents (veure apartat 3.4 d'aquesta Memòria i Quadre 1.2)

TLR = 2,603% Taxa lliure de risc (veure apartat 3 d'aquesta Memòria)

PR = 12% Prima de risc (veure apartat 3 d'aquesta Memòria).

Per tant, i d'acord amb el que s'ha dit anteriorment serà:

$$VR = 5.089.364,40 - 2.679.902,78 (1 + 2,603\% + 12\%) = \mathbf{2.018.195,82\text{€}}$$

El valor residual unitari per superfície de sòl privat aportat serà:

$$\mathbf{VRS} = VR / \text{Sup. privada aportada} = 2.018.195,82 / 115.240,95 = \mathbf{17,51 \text{€m}^2\text{sòl}}$$

El valor residual unitari per sostre edificable del polígon serà:

$$\mathbf{VRSt} = VR / \text{Sup. privada aportada} = 2.018.195,82 / 49.379,07 = \mathbf{40,87 \text{€m}^2\text{st}}$$

Aquests valors es detallen en el següent **Quadre 1.3** Estimació valors del sòl.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
SECTOR PAU-11 PUIG SURIS 1

QUADRE Núm. 1.3
ESTIMACIÓ VALORS DEL SÒL

Superfície total PAU-11	m2 sòl	166.539,00
Sòl inicial privat	m2 sòl	115.240,95
Sòl inicial públic	m2 sòl	51.298,05
Sòl brut total a efectes reparcel·lació	m2 sòl	115.240,95

Sostre edificable	m2 sostre	49.379,07
--------------------------	------------------	------------------

Edificabilitat mitja sobre sòl brut	m2 sostre/m2 sòl	0,428
--	-------------------------	--------------

Parcel·la de referència urbanitzada		
Valor de venda	€	27335,24
Superfície de sòl	m2 sòl	400,00
Sostre edificable	m2 sostre	240,00
Valor de repercussió del sòl	€/m2 sòl	68,34
Valor de repercussió del sostre	€/m2 sostre	113,90
20% valor del sòl	€/m2 sòl	13,67
80% valor de sostre	€/m2 sostre	91,12

INGRESSOS		
Valor venda parcel·les urbanitzades (VS)		5.089.364,40

Despeses urbanització	€	2.576.457,30
Despeses planejament i gestió	€	103.445,48
Total despeses inicials (G)		2.679.902,78

VALOR RESIDUAL DEL SÒL (VR)		
Taxa lliure de Risc (TLR)	%	2,60
Prima de Risc (PR)	%	12,00
VS -(G * TLR * PR)		2.018.195,82

VALOR RESIDUAL UNITARI DEL SÒL (VRS)		
Valor residual sòl / sòl brut reparcel·lació	€/m2 sòl	17,51

VALOR RESIDUAL UNITARI DE SOSTRE (VRSt)		
Valor residual sòl / sostre reparcel·lació	€/m2 sostre	40,87

4 CRITERIS DE VALORACIÓ DEL DRETS I BÈNS AFECTATS.

Les càrregues existents sobre els bens i drets inclosos en la unitat reparcel·lable podran ser de dos tipus: les que s'extingeixen amb l'execució del planejament i les que no s'extingeixen.

Els titulars de drets reals que no s'extingeixen amb la reparcel·lació, encara que no se'ls esmenti en el projecte, seran adjudicatari pel mateix concepte en que ho eren anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real.

Les càrregues i servituds incompatibles amb el nou planejament s'extingiran, donant lloc a la corresponent indemnització als titulars de les mateixes en el cas que la supressió de la càrrega o servitud suposi un detriment dels seus drets.

En aquest apartat s'indiquen els criteris generals que s'apliquen a la valoració de les indemnitzacions pertinents com a conseqüència de l'execució del planejament, així com l'especificació dels criteris de valoració que s'apliquen als diversos bens o drets en concret, també s'inclou, si s'escau, la quantificació dels mateixos en cada cas.

4.1 CRITERIS GENERALS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS.

D'acord amb allò que estableix l'article 126.1.f) de la LUC, el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es pugin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització. Per aclarir quins bens i drets s'extingeixen amb l'execució del planejament, caldrà estar segons el que disposa l'art 120 de la LUC.

Les normes generals de valoració seran les especificades a la legislació del sòl (LS i RLSI), subsidiàriament podran aplicar-se la legislació expropiatòria, normes de Dret Administratiu, Civil o altres; en qualsevol cas, aquestes valoracions seran independents de les que corresponguin al sòl. Els abonaments de les indemnitzacions es produiran per compensació en el compte de liquidació provisional.

Si existeixen bens i drets dins l'àmbit de la unitat reparcel·lable incompatibles amb l'ordenació, les indemnitzacions que es fixin, seran objecte de compensació en el compte de liquidació provisional.

4.2 CRITERIS ESPECÍFICS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS.

D'acord amb els criteris generals de valoració d'indemnitzacions continguts a l'apartat anterior, a continuació s'expliciten diversos criteris específics relatius a la indemnització de bens i drets que hagin de destruir-se o extingir-se com a conseqüència de l'execució del Pla.

- Instal·lacions i edificacions.

La determinació de la indemnització corresponent a les construccions s'efectuarà amb base al valor de reposició, és a dir, respecte el què costaria en el moment present construir una edificació de similars característiques a preus actuals, modulada per uns coeficients que indiquin la depreciació de la construcció a valorar, en funció de l'edat de la mateixa, estat de conservació i/o altres coeficients depreciades com els fixats a la Contribució Territorial Urbana (que, en aquest cas, es prendrà com a base de referència, atenent a la seva actualització en els darrers anys).

Dintre de l'àmbit del PAU-11 no consta cap edificació o instal·lació incompatible amb el planejament.

- Drets d'arrendament.

No consta cap arrendament

- Servituds i càrregues.

Quan la servitud o càrrega sia incompatible amb el planejament i la seva extinció causi un detriment en la propietat o en els drets, demostrat i justificat, es valorarà la indemnització en metàl·lic.

No consta cap servitud que la seva extinció suposi un detriment en els drets del propietari

4.3 IDENTIFICACIÓ DELS ELEMENTS QUE NO S'HAN D'INDEMNITZAR

Les tanques que es tinguin que enderrocar per adequarse a la parcel·lació resultant, es comptabilitzarà com una obra d'urbanització, atès que el projecte

Els habitatges i instal·lacions existents en l'àmbit del polígon són compatibles amb les determinacions del planejament i s'adjudicaran als seus propietaris actuals.

Les finques que diposin de tanques total o parcialment afectades per l'execució del pla o de la reparcel·lació, no s'indemnitzaran, ja que el projecte d'urbanització del polígon haurà d'incloure el cost de l'enderroc de les mateixes i la construcció de les noves tanques ajustant-se a les disposicions del projecte de reparcel·lació o del planejament vigent. Les noves tanques seran d'iguals característiques que les existents.

5 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

5.1 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

D'acord amb l'article 126.1.b) de la LUC, els solars o parcel·les resultants es valoraran amb criteris objectius i generals per a tot el polígon, d'acord amb el seu ús, volum edificable i en funció de la situació, característiques, grau d'urbanització i destinació de les edificacions.

Els preus unitaris de les parcel·les resultants, que s'han aplicat en la present reparcel·lació per a les diferents tipologies, respecten, les determinacions que s'estableixen a la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Els valors unitaris utilitzats s'han obtingut a partir dels preus de mercat de la zona que ens ocupa per tipologies edificatòries de similars característiques i tamany, i per tant aquests valors ja tenen en compte les circumstàncies que afecten tant a l'ús del sòl permès com a l'edificabilitat permesa.

A l'apartat 3 d'aquesta Memòria s'estableix els criteris de valoració del sòl.

5.2 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació de drets en aquest projecte de reparcel·lació segueix els següents criteris:

- Com es tracta d'un àmbit de sòl urbà on existeix una parcel·lació consolidada, quan aquesta s'ajusta a les determinacions del planejament urbanístic, els drets dels propietaris de cada finca aportada és proporcional a l'aprofitament urbanístic que li otorga el POUM. Per tant, l'adjudicació proposada en aquest projecte de reparcel·lació, al tractar-se de finques edificables en conformitat amb el planejament vigent, en la major part dels casos confirma a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen.
- En alguns casos es procedeix a l'agrupació de parcel·les aportades independents de les que són propietaris el mateixos titulars per tal d'adequar-se a les determinacions urbanístiques de la seva qualificació, com succeeix en l'agrupació de les parcel·les aportades **32+33, 84A+85, 107+116, 108+109+117, 126+127, 221G+22K, 245C+245D, 247+248, 258+259, 260+261, 264+265, 266-267+268, 283+284-285.**
- També es procedeix a la segregació de la parcel·la aportada 122-123-124-125, per adequar-se a les dues qualificacions que preveu el planejament. En el període d'exposició pública el propietari d'aquesta finca aportada podrà sol·licitar, si ho considerent convenient, no efectuar la segregació i mantenir una única finca registral.
- Els propietaris de parcel·les aportades qualificades com a sistemes urbanístics pel vigent POUM, se'ls adjudica les parcel·les resultants amb aprofitament privat, propietat de l'Ajuntament de Porqueres, en compliment de les determinacions del conveni urbanístic signat entre el Consistori i el anterior promotor de la Urbanització Puig Suris, en data 27 de desembre de 2013. En aquests casos, l'Ajuntament de Porqueres renuncia a la compensació econòmica que suposa la pèrdua dels drets aportats, ja que aquesta és una de les condicions pactades en el referit conveni.

Les parcel·les aportades propietat de l'Ajuntament que es cedeixen als propietaris afectats pel planejament i no donen dret a compensació a l'Ajuntament per la pèrdua dels drets són les parcel·les **61, 63, 67, 77, 133, 201, 203B, 203C, 206B, 212C, 221G, 221I, 222K, 226-227, 242, 245C, 245D, 253, 278, 280, 282.**

Les diferències d'adjudicació d'aquests propietaris es compensaran econòmicament tal com es valora en el compte de liquidació provisional.

- També es procedeix a una reparcel·lació física en tres casos, on no s'adjudica la finca d'origen edificable i la finca adjudicada és la finca contigua, ja que es tracta de parcel·les situades entre dues parcel·les del mateix titular. Es procedeix a permutar els drets de forma que les finques del mateix propietari siguin contigües i es puguin agrupar, i es trasllada la finca situada entremig. Aixó succeeix als propietaris de la parcel·la **12**, per agrupació de les parcel·les 11 i 13 (es permuta els drets de les parcel·les 11 i 12); de la parcel·la **62**, per agrupació de les finques 61 i 63 (es permuta els drets de les parcel·les 61 i 62); i de la parcel·la **279**, per agrupació de les parcel·les 278 i 279 (es permuta els drets de les parcel·les 278 i 279).
- També es produeix la regularització de la parcel·la aportada **231**, amb la incorporació d'una resta de finca edificable.

L'adjudicació proposada inclou en la relació de finques adjudicades les finques d'ús públic que corresponen a l'Ajuntament de Porqueres, i que es destinen a xarxa viària, espais lliures i serveis tècnics.

5.3 VALOR DE REPARCEL·LACIÓ ALS EFECTES DE COMPENSACIÓ PER EXCESOS O DEFECTES D'ADJUDICACIÓ

En el procés reparcel·latori del polígon PAU-11, com la major part de les parcel·les resultants s'adjudiquen per confirmació de la titularitat dels propietaris de la finca aportada, sense que es produeixin canvis en la seva superfície, únicament es generen excessos i defectes d'adjudicació en els següents casos:

- En les parcel·les de titularitat privada qualificades en la seva totalitat com a sistemes comunitaris, i que el Projecte de Reparcel·lació els adjudica parcel·les edificables dintre de l'àmbit (parcel·les aportades **43, 44, 54, 57-106, 58-59, 100, 202-216-217-218F, 228, 229, 230, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293**).
- En les parcel·les de titularitat privada qualificades en la part com a sistemes comunitaris, i que veuen reduït el seu aprofitament. (parcel·la aportada **257**).
- En les parcel·les que es regularitzen amb la incorporació de restes de parcel·la per ajustar-se a les determinacions del planejament. (parcel·la aportada **231**)

Per determinar els drets d'aquestes parcel·les aportades qualificades com a sistema s'estableix el criteri d'assignar-les l'aprofitament que estableix el POUM per a cada subzona del polígon en funció de la seva superfície, que seria el que se'ls hagués assignat si no haguessin estat afectades. En el cas de les parcel·les que es regularitzen, l'aprofitament urbanístic és el corresponent a la seva qualificació d'aprofitament privat.

Aquesta estimació dels drets aportats es relaciona en el següent **Quadre 1.4** Drets dels propietaris afectats.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
SECTOR PAU-11 PUIG SURIS 1

QUADRE Núm. 1.4
DRETS DELS PROPIETARIS AFECTATS

FINCA APORTADA	TITULARS		SUPERFICIE REPARCEL.	Edificabilitat	Sostre
043	BUSCATÓ SERRA, ENRIQUE SANS GUARCH, PIA	50,00% 50,00%	535,90	0,60	321,54
044	REIG JUANOLA, JUAN PLANELLAS SAU, PILAR	50,00% 50,00%	749,20	0,50	374,60
054	FUNTANE LLORENS, PEDRO MASACHS SUBI, JOAQUINA	50,00% 50,00%	1.514,75	0,40	605,90
057-106	BOSCH OLIVERAS, DOLORS	100,00%	2.261,00	0,40	904,40
058-059	BOSCH OLIVERAS, DOLORS	100,00%	882,10	0,50	441,05
100	LIÑO BENAIGUES, FRANCISCA	100,00%	417,60	0,60	250,56
202-216-217-218F	GARCIA MALLAFRE, MIGUEL	100,00%	3.473,70	0,40	1.389,48
228	RESERVAS INMOBILIARIAS MURCIANAS S.A.	100,00%	711,50	0,50	355,75
229	FIGUEROLA GIL, JUAN NOVO MARTINEZ, ADELINA	50,00% 50,00%	467,60	0,60	280,56
230	SANCHEZ GARCIA, ANDRES SEGUI RODENA, PEPITA	50,00% 50,00%	580,50	0,60	348,30
231	MARTIN JIMENEZ, JUAN LISARDO	100,00%	605,10	0,50	302,55
257	SAAVEDRA REY, MIGUEL CAMPS PARELLA, M ^a LUISA	50,00% 50,00%	712,30	0,50	356,15
286	ANADON TOMAS, GLORIA BLASCO MATEO, PASCUAL	50,00% 50,00%	448,30	0,60	268,98
287	VALDEARENAS BOLIVAR, ANTONIO MACHIO CORTES, MANUELA	50,00% 50,00%	544,30	0,60	326,58
288	FERNANDEZ CONDE, ANTONIO SOMOZA YAÑEZ, GLORIA	50,00% 50,00%	729,00	0,50	364,50
289	HERRANZ HERRANZ, FRANCISCO JAVIER	100,00%	818,40	0,50	409,20
290	BERGA SOLE, ENCARNACIÓ	100,00%	655,40	0,50	327,70
291	SALVATELLA I ARMENGOL, PERE	100,00%	620,00	0,50	310,00
292	MOHEDANO SANCHEZ, ANTONIO TARAZAGA PASAMONTES, Ma DE LOS SANTOS	50,00% 50,00%	471,00	0,60	282,60
293	BLANCH ROS, JUAN SEGURA CRUZ, MERCEDES	50,00% 50,00%	438,10	0,60	262,86

	Parcel·la qualificada totalment com a sistema
	Parcel·la qualificada parcialment com a sistema
	Parcel·la regularitzada amb la incorporació d'una resta de parcel·la contigua

En aquests casos en que resulta impossible materialitzar amb exactitud tots els drets de cada propietari, resten uns excessos o defectes d'adjudicació que cal quantificar econòmicament per tal de procedir a les compensacions que procedeixin entre els propietaris afectats.

De conformitat amb l'article 27.2 de la LS que regula la valoració del sòl en règim de equidistribució de beneficis i càrregues, estableix:

27.2. En els casos de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, una vegada descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

L'article 27.2 del RLS que estableix els criteris per valorar el sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, també estableix:

27.2. En el cas que hi hagi propietaris que no poguessin exercir la facultat de participar per causa de la insuficiència dels drets aportats per a rebre una parcel·la edificable resultant de l'actuació, el seu sòl es taxarà pel valor establert a l'apartat anterior, descomptant les despeses d'urbanització no executades i incrementades en la tasa lliure de risc i la prima de risc corresponents a les referides despeses, d'acord a l'apartat 3 de l'article 22 d'aquest Reglament.

Es remet a l'apartat 3.5 d'aquesta Memòria on es fixa aquest valor residual unitari per sostre edificable del polígon:

VRSt = 40,87 €/m²st

6 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

6.1 CONCEPTE DE COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El Compte de Liquidació Provisional conté, al mateix temps que la enumeració de totes les parcel·les adjudicades (amb exclusió dels terrenys destinats a vials i dotacions), les quantitats de signe positiu o negatiu que resulten dels següents conceptes, d'acord amb l'article 120 de la LUC i concordants:

- Despeses de les obres d'urbanització.
- Despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de Reparcel·lació
- Compensacions en metàl·lic : per diferències d'aprofitament (ja sien per excés o per defecte).

El Compte de Liquidació Provisional serà, per tant, el resum d'un conjunt de càlculs comptables que podran englobar-se dins de l'anàlisi econòmic-financer.

Despeses totals

Pel que fa al conjunt de les despeses a considerar, a més de les obres d'urbanització, el present projecte de reparcel·lació ha valorat una previsió per les despeses registrals, de gestió, etc.. L'import global de tots aquests conceptes, considerant separatament l'IVA, és el que figura al quadre següent.

Distribució de les despeses.

D'acord amb l'art. 100.5 del RLU, les despeses repercutibles al polígon s'han de distribuir entre els propietaris en proporció al valor de les finques adjudicades a la reparcel·lació.

En els quadres adjunts s'indica el número de cada parcel·la, el seu aprofitament, la base de participació en els costos i l'aportació total.

Compensacions en metàl·lic.

Donades les diferències d'adjudicació entre els drets i les parcel·les resultants i, d'acord amb l'art. 126 de la LUC, si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, i si la quantia dels drets dels propietaris no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es substituirà per una indemnització en metàl·lic.

No existeix cap propietat amb drets inferiors al 15% de la parcel·la mínima.

6.2 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

Una vegada fixats els diferents conceptes, urbanització, indemnitzacions, i compensacions, de conformitat amb els arts. 83.f i 100 del RLU, i d'acord amb el contingut dels quadres precedents, l'aportació financera que ha d'imputar-se a cada parcel·la resultant és la que figura en el quadre del Compte de Liquidació Provisional, conjuntament amb la indicació del seu titular.

El compte de liquidació provisional queda especificat en el quadre següent, en que per a cada finca inicial, s'expressa :

- Superfície aportada

- Participació en funció de les finques aportades
- Dret de participació en la reparcel·lació
- Excés o defecte d'aprofitament adjudicat
- Compensació del excés o defectes d'adjudicació
- Participació en carregues per parcel·la adjudicada
- Despeses generals de planejament, gestió i obres d'urbanització
- Import dels iva
- Indemnitzacions
- Indemnitzats
- Compte de liquidació provisional

Porqueres, novembre de 2015

PAU-CD, SLP

Núria Díez Martínez, Arquitecta

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

SECTOR PAU-11 PUIG SURIS 1

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Table with multiple columns: NºCATA, PUNTA, TITULARS, NÚM. PARCEL·LA, PARCEL·LA ADJUDICADA, VALOR, PARTICIPACIÓ, COMPENSACIÓ EXCESSOS I DEFECTES, DESPESES URANTZACIÓ I GESTIÓ, and LIQUIDACIÓ PROVISIONAL. It lists numerous parcels with their respective owners and financial details.

Parcels are registered with a cadastral system. The table is approved with the incorporation of a parcel plan.

Parcels are registered with a cadastral system. The table is approved with the incorporation of a parcel plan.