



AJUNTAMENT DE MASQUEFA

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UA-10 "EL MASET"**



1 MEMÒRIA, FINQUES APORTADES I
FINQUES ADJUDICADES

aprovació definitiva

Desembre 2015

Promotor:

Ajuntament de Masquefa
C/ Major, 93 08783 Masquefa (Barcelona)



OUA Equip redactor:

Eduardo Hernández, *arquitecte*
Xavier Torrents, *estudiant arquitectura*

ENRIC ACERO CASAS Equip redactor:

Enric Acero Casas, *advocat*
Xavier Garcia Uceda, *advocat*

ÍNDEX GENERAL:

DOCUMENT 1	MEMÒRIA, FINQUES APORTADES I FINQUES ADJUDICADES
DOCUMENT 2	ANNEX: PLÀNOLS
DOCUMENT 3	ANNEX: VALORACIONS
DOCUMENT 4	ANNEX: COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL
DOCUMENT 5	ANNEX: FITXES
DOCUMENT 6 <i>(en format digital CD)</i>	ANNEX: CERTIFICACIONS REGISTRALS, ESCRIPTURES I CONTRACTES PRIVATS
DOCUMENT 7	ANNEX: INFORME DE L' INSTITUT GEOLOGIC DE CATALUNYA.

ÍNDEX: MEMÒRIA, FINQUES APORTADES I FINQUES ADJUDICADES

1. ANTECEDENTS	1
1.1. PLANEJAMENT QUÈ ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ	1
1.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ, MODALITAT I INICIATIVA	2
1.3. NORMATIVA APLICABLE I MARC LEGAL.....	3
1.4. TRACTAMENT DE LA INFORMACIÓ APORTADA PELS PROPIETARIS EN RELACIÓ AMB L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	4
1.5. EL "DOCUMENT NÚM. 5 ANNEX: FITXES" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	6
2. DESCRIPCIÓ DE L'UNITAT REPARCEL·LABLE	7
2.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	7
2.2. DADES GENERALS DEL POLÍGON	8
3. FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ	9
3.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT I OPERACIONS PRÈVIES	9
3.1.1. Descripció de l'àmbit reparcel·lable: Unitat d'Actuació 10 "El Maset"	9
3.1.2. Operacions de segregació prèvies	10
3.1.3. Superfícies mesurades	11
3.1.4. Càrregues.....	11
3.2. RESUM DE LES FINQUES APORTADES	11
3.3. INTERESSATS EN L'EXPEDIENT	12
3.3.1. Titulars dominicals.....	12
3.3.2. Relació d'altres interessats	12
4. CRITERIS DE REPARCEL·LACIÓ ADOPTATS	12
4.1. ACTUALITZACIÓ DE LES VALORACIONS CONTINGUDES EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	12
4.2. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES	13
4.2.1. Criteris de valoració	13
4.2.2. Altres consideracions.....	15
4.3. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	16
4.3.1. El procediment per determinar l'aprofitament urbanístic lucratiu	16
4.3.2. Determinació de l'aprofitament urbanístic: estudi de mercat, costos de construcció, valors de repercussió i coeficients d'homogeneïtzació.	16
4.4. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.....	23
4.4.1. Criteris d'adjudicació	24
4.5. CÀRREGUES I DRETS COMPATIBLES / INCOMPATIBLES	26

5. EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES	26
5.1. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES	26
5.2. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ	27
5.2.1. Càlcul de l'aprofitament urbanístic de cessió gratuïta	27
5.2.2. Finques resultants de cessió gratuïta	28
5.3. PRESSUPOST DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	28
5.3.1. Obres d'urbanització	29
5.3.2. Despeses de gestió, honoraris i similars	29
5.3.3. Valoració dels sòl de cessió:	30
6. PARCEL·LES RESULTANTS	30
6.1. METODOLOGIA SEGUIDA	30
6.2. SÍNTESI DESCRIPTIVA DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	31
7. EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	32

1. ANTECEDENTS

1.1. PLANEJAMENT QUÈ ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ

El planejament vigent al municipi de Masquefa correspon al Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 5 de novembre de 1986 i publicat al DOGC num. 851 de 12 de juny de 1987. Posteriorment es va elaborar el Text Refós de les Normes urbanístiques del planejament general del terme municipal aprovades definitivament el 16 d'octubre de 2006 i publicat al DOGC num. 4681 de 21 de juliol de 2006.

Concretament, el PGOU classifica l'urbanització de El Maset com a àmbit de sòl urbà (no consolidat) inclòs dins de l'Unitat d'Actuació nº10 "El Maset". Les condicions d'ordenació, desenvolupament i gestió queden establertes als articles 487 al 490 de la normativa urbanística del pla general, així com al plànol d'ordenació 11: "El Maset: Sòl urbà. Ordenació i Qualificació".

D'altra banda, el Ple de l'ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 19 de desembre de 2012, va aprovar inicialment la Modificació puntual del PGOU de Masquefa a l'àmbit de l'Unitat d'Actuació n. 10 "El Maset"; i posteriorment, en sessió ordinària celebrada el dia 18 de juliol de 2013, s'ha aprovat provisionalment.

Els principals objectius que promou aquesta Modificació puntual del PGOU de Masquefa a l'àmbit de l'Unitat d'Actuació n. 10 "El Maset", són els següents:

1. Prèviament a tot, precisar mitjançant un **text refós** com és el **planejament vigent a l'àmbit de l'UA-10 "el Maset"**.
2. Introduir les següents **correccions o ajustos en l'ordenació urbanística** vigent:
 - 2.1. Qualificar com a verd públic de protecció (clau 4c) l'àrea ocupada pels marges del Torrent de la Font del Maset.
 - 2.2. Qualificar de Serveis Tècnics de Depuració (clau 3g) els terrenys ocupats per la depuradora situats a l'extrem est de l'urbanització.
 - 2.3. Redissenyar la solució viària de la prolongació del carrer Piera per afavorir la mobilitat rodada i els girs, i en conseqüència reajustar els límits de les qualificacions d'equipament soci-cultural i de la trama urbana d'edificació aïllada de subzona III.
 Establir com a cessió obligatòria i gratuïta part dels terrenys qualificats d'equipament soci-cultural, perquè formin part del sistema d'equipaments de titularitat pública; alhora que aclarir quins sòls han de ser de titularitat pública (clau 5b) i quins han de ser de titularitat privada (clau 5b*).
 - 2.4. Connectar el carrer Roselló amb el carrer del Ripollès.
 - 2.5. Qualificar de sistema de jardí local (clau 4b) una peça situada al carrer Penedès i altres dos al passatge Maestrat (totes qualificades actualment com a zona clau 13c).
 - 2.6. Introduir altres petits ajustos a la zonificació per adaptar el planejament a la realitat existent. Aquests inclouen les tres torres dels serveis tècnics de subministrament d'energia elèctrica (situats al carrer de Vallvidrera i carrer del principat d'Andorra), l'existència d'altres quatre camins de vianants (clau 1d) no recollits pel planejament vigent (carrer d'Aragó, Passatge Maestrat, Avinguda de la Pineda i Avinguda de la Gran Via Diagonal), canviar la qualificació de dos camins de vianants situats al marge dreta del Torrent (a l'altura dels carrers de Roselló i carrer Lleida) per la de verd públic de protecció (clau 4c). I finalment, un altre petit servei tècnic d'abastament d'aigües existent al parc situat a l'avinguda de Masquefa.

3. Crear una subclau 13 c.1 per adequar l'edificabilitat neta de la totalitat de les parcel·les privades en funció de l'edificabilitat bruta màxima establerta per a la totalitat de l'UA-10.

Per tant, podem resumir en dos tipus de finalitats el que persegueix la modificació:

- Resoldre les imprecisions i indeterminacions del planejament vigent.
- Conciliar i ajustar planejament i realitat existent.

En data 9 de desembre de 2013, el Conseller de Territori i Sostenibilitat ha resolt aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Masquefa, àmbit d'actuació 10 El Maset, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Masquefa, publicada íntegrament el DOGC núm. 6563 de 17 de febrer de 2014.

En sessió de data 25 de novembre de 2013, la Junta de Govern Local de la Corporació, va aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació PAU 10 " El Maset" del terme municipal de Masquefa redactat pels tècnics de l'empresa Oficina d'Urbanisme i Arquitectura (OUA), que va ser exposat a informació pública durant el període legalment establert.

Mitjançant BOP de Barcelona de 11 de desembre de 2013, es publica per general coneixement durant el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província i en el diari El Periòdic, en compliment del que estableix l'art. 89.6, 113.2 c) i 119.2 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TRLU, modificada per la Llei 3/2012, de 2 de febrer, i l'article 23 del RLU.

Com a conseqüència de l'estimació d'algunes de les al·legacions presentades i també per incorporar modificacions derivades d'errors materials observats en el document de projecte de reparcel·lació; els tècnics redactors han formulat el document del projecte de reparcel·lació per la seva aprovació definitiva, en el qual s'han incorporat entre d'altres els següents extrems:

- Els errors materials detectats, i que són objecte de rectificació d'ofici d'acord amb l'article 105.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú.

En concret com conseqüència de les al·legacions presentades, en el qual alguns propietaris han aportat documentació gràfica (signada per un tècnic competent a tal efecte) i relativa a la delimitació de la propietat, s'ha detectat un error material i/o imprecisió a l'hora d'establir les superfícies de les finques 13.06, 16.14, 16.15, 38.06, 38.07, 38.09, 28.11, 28.12, 28.33, 29.13, 44.01, 44.02,44.03, 44.08, 44.10, 44.18, 44.20, 43.30, 43.31, 43.34, 43.35, 43.36,43.37,43.38,43.39, 43.40,43.41, 43.43. 43.44, 43.45, 45.09,45.11, 45.49,45.17,45.18,45.42,33.03,20.06,20.05,41.01,16.08.

- També a com a conseqüència de les al·legacions presentades per les finques 43.40 i 43.41, que posen de manifest els problemes geotècnics que pateixen aquestes parcel·les s'ha aplicat també aquesta consideració a les finques 43.39, 45.35 que es troben en la mateixa situació objectiva.

1.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ, MODALITAT I INICIATIVA

La Modificació puntual del POUM abans esmentada, que esdevé el planejament vigent en l'àmbit, determina per a la gestió d'aquest el sistema d'actuació de **reparcel·lació en la modalitat de cooperació**. Aquest sistema suposa, d'acord amb els articles 139 a 141 del TRLU, que les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'Administració actuant executa al seu càrrec les obres d'urbanització, amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 120 del TRLU.

El Projecte de Reparcel·lació és d'iniciativa pública i de formulació municipal, en consonància amb la modalitat del sistema d'actuació de reparcel·lació abans citada.

El present Projecte suposa el compliment, d'acord amb les determinacions del planejament vigent, dels objectius assenyalats en els articles 116 i següents del TRLU, i en especial el que estableix el seu article 120, així com aquelles disposicions concordants del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que es va aprovar el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.

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

La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'Administració actuant *-en quant a propietària de béns de naturalesa patrimonial inclosos en el sector-*, així com la seva forma de pagament.

Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues, i les despeses de redacció d'instruments de planejament i de gestió urbanística. Al tractar-se de deutes líquids, es compensen en el compte de liquidació provisional.

Cal notar que en supòsit que ens ocupa tots els propietaris que aporten sòl a l'àmbit reparcel·ladori reben sòl i aprofitament de resultat, motiu pel qual no es generen indemnitzacions de les contemplades en l'article 126, apartat d), del TRLU.

Així fonamentalment els terrenys inclosos en l'àmbit objecte de la present reparcel·lació es troben en la seva gran majoria consolidats per l'edificació, raó per la qual la present reparcel·lació es simplement econòmica, no essent possible la redistribució material dels terrenys, d'acord amb allò establert a l'art-165.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que es va aprovar el Reglament de la Llei d'Urbanisme; de tal manera que la proposta d'adjudicació essencialment es limitarà a confirmar les titularitats originàries i la dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, tot d'acord amb allò previst a l'article 165.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que es va aprovar el Reglament de la Llei d'Urbanisme; tot sens perjudici les circumstàncies concretes relatives a les finques inicials 39.02 i 39.03 d'aquest Projecte, on es constata un supòsit de impossibilitat parcial de redistribució material dels terrenys, i al que s'aplicarà els criteris previstos a l'art- 165.3 del citat reglament, que assenyalava que quan els drets de la reparcel·lació física amb les propietats dels terrenys de cessió destinats a sistemes, s'apliquen a aquests terrenys els criteris de valoració que estableix la legislació aplicable per als terrenys en sòl urbà sense aprofitament urbanístic i es càrrec de la comunitat reparcel·ladora la indemnització corresponent.

Adicionalment, cal destacar que en la present reparcel·lació no es contempen adjudicacions per excés del 15% dels drets dels adjudicatàries, per tal de donar compliment a l'article 139.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que es va aprovar el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.3. NORMATIVA APLICABLE I MARC LEGAL

El marc legal d'aplicació del present Projecte de reparcel·lació ve determinat per la Modificació del PGOU de Masquefa l'àmbit de la Unitat d'Actuació 10 " El Maset", abans citada. El contingut normatiu d'aquest instrument de planejament general té rang reglamentari i constitueix la normativa vigent i eficaç aplicable, concreta que desenvolupa el present Projecte de reparcel·lació. En conseqüència, i en compliment del principi de jerarquia normativa establert a l'art- 13 del TRLU, el present Projecte de reparcel·lació s'ha

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

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

- Real Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny Text refós de la Llei del Sòl Estatal.
- Real Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl Estatal.
- El Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 2 de febrer i Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- El RD 1093/1997, de 4 de juliol, que aprovà les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- La Llei hipotecària i el seu Reglament.
- El RD 1020/1993, de 25 de juny, sobre cadastre (d'aplicació per remissió del RDL 1/2004, de 5 de març) i les disposicions posteriors que l'han modificat, com l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda EHA/1213/2005, de 26 abril, en relació també a la Llei d'expropiació forçosa.

Totes aquestes disposicions resulten aplicables de manera directa o indirecta, ja sigui per determinar el contingut del Projecte de reparcel·lació, la valoració dels drets inicials, la descripció de les finques inicials i les parcel·les resultants, les indemnitzacions, etc. Però també incideixen altres normatives que resulten d'aplicació en determinats casos o en l'avaluació de determinades situacions –com poden ser contractes de lloguer, precaris, etc-. Finalment, també resulta d'aplicació la normativa continguda en la legislació de règim local, tant pel que fa als béns de domini públic, com pel que fa a la pròpia tramitació del Projecte de reparcel·lació.

1.4. TRACTAMENT DE LA INFORMACIÓ APORTADA PELS PROPIETARIS EN RELACIÓ AMB L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Amb caràcter previ a la formulació del present Projecte de Reparcel·lació, s'ha sol·licitat a la totalitat dels propietaris de l'àmbit, els títols de propietat ja sigui en escriptura pública o mitjançant contracte privat, contractes d'arrendaments que s'escau s'hagin constituït sobre les finques, per tal de respectar l'estructura de la propietat sobre la que opera el present Projecte de Reparcel·lació, i com es preceptiu d'acord amb l'art. 5 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari en matèria urbanística, s'ha sol·licitat certificació de domini i càrregues de totes les finques incloses en l'àmbit, fent constar al marge de cada finca afectada l'inici de l'expedient de reparcel·lació.

Un cop examinades les descripcions i límits de cadascuna de les finques incloses, considerant els títols de propietat, plànols aportats pels propietaris, base cadastral, i la situació existent de les parcel·les s'han identificat totes les finques incloses en el Projecte de Reparcel·lació.

Tanmateix, a través del Registre de la Propietat s'ha localitzat les finques matrius que van constituir les segregacions o porcions que en l'actualitat contempla el registre de la propietat, també s'ha considerat les superfícies o cabuda restant de dites finques matrius, per tal de poder ser considerada als efectes d'efectuar les segregacions corresponents als contractes privats que no han tingut accés al Registre de la Propietat, sempre considerant que es compleixin tots els requisits exigits pel planejament urbanístic i la legislació hipotecària per poder segregar e inscriure respectivament dites porcions que consten en contracte privat.

Així s'ha procedit a constatar tan les titularitats dominicals com les titularitats d'altres drets reals (hipoteques, servituds, condicions resolutòries, anotacions d'embargament, etc) que s'hagin constituït sobre les finques, per tal de completar correctament la relació d'interessats en l'expedient de reparcel·lació, conforme prescriu l'art-129 del TRLU, i tenir correctament contemplada en el Projecte de Reparcel·lació les persones interessades que conformen la Comunitat de Reparcel·lació.

Altrament, s'ha procedit a través de l'indici de les parcel·les a identificar parcel·les que s'han segregat malgrat que en la base cadastral i arxius obrants a l'Ajuntament de Masquefa constaven com una parcel·la agrupada o formada per dues o més parcel·les.

Tanmateix, s'ha procedit a comprovar els títols de propietat de l'Ajuntament on consten les cessions de sistemes urbanístics ja realitzades en el seu dia de forma voluntària i gratuïta pel promotor inicial de la Urbanització, verificant aquestes constin degudament inscrites en el Registre de la Propietat així com a l'inventari de béns de l'Ajuntament de Masquefa.

Tanmateix, s'ha procedit a comparar les superfícies o cabudes inscrites de totes les finques incloses a l'àmbit amb les superfícies que constava a l'Ajuntament de Masquefa, a la base cadastral i en la base cartogràfica de la Diputació de Barcelona, donant preferència a la superfície inscrita, en aplicació de l'art-146.1 a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Per altra banda, a través del tràmit d'informació i exposició pública de la informació de les finques aportades realitzada a través de la web del projecte, s'ha pogut a través dels propietaris perfilar a través dels propietaris l'estructura de la propietat, aquest procés ha permès tenir l'estructura de la propietat perfectament actualitzada i corroborada pels propis interessats del projecte de reparcel·lació.

En conseqüència, el Projecte de Reparcel·lació que ens ocupa ha respectat, en totes les seves determinacions, l'estructura de la propietat reflectida i contrastada a través del Registre de la Propietat, la informació actualitzada obtinguda de col·laboració amb els propietaris afectats i l'estudi dels títols de propietat aportats per aquests, tot a fi i efecte de no generar malentesos ni greuges o vulneracions de drets en relació amb els sòls que aporta cadascun dels propietaris.

Ates la complexitat del procés de reparcel·lació que ens ocupa, i per tenir una imatge fidel de l'estructura de la propietat en el moment de l'aprovació definitiva del projecte s'ha considerat oportú actualitzar tots els canvis de titularitats realitzats amb posterioritat a l'expedició del certificats de domini i càrregues pel Registre de la Propietat d'Igualada II

L'esmentada actualització permetrà de poder practicar les liquidacions així com els tràmits següents a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació amb els propietaris actuals.

Per altra banda, l'article 131.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, disposa que un cop inscrita la nota marginal, les successives persones interessades que facin constar el seu dret en el Registre no han de ser citades preceptivament a l'expedient de reparcel·lació, excepte que es personin expressament.

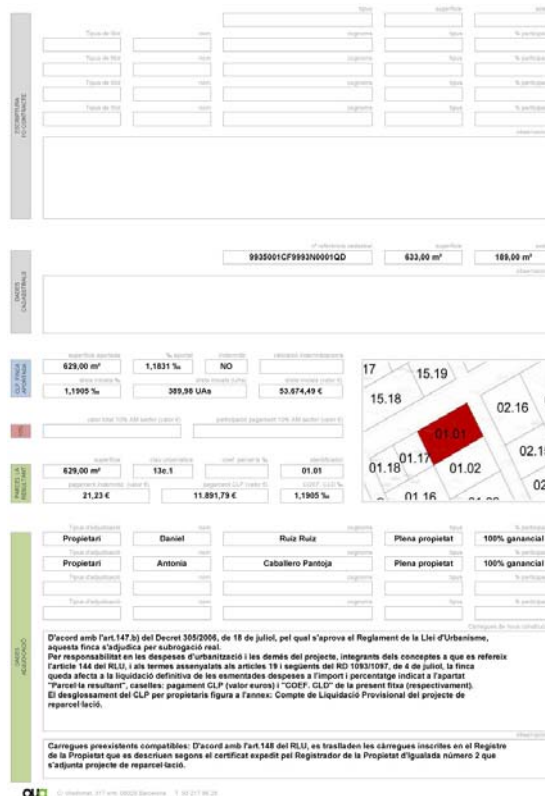
Tanmateix s’ha de dir que durant la tramitació de l’expedient, s’han presentat instàncies comunicant el canvi de titularitat, i personant-se en els nous titulars a l’expedient de reparcel·lació, es el cas de les finques 29.26, 4.17, 34.15, 31.01, 30.27.

Tanmateix, aprofitant la tramitació de l’expedient de reparcel·lació, en fonament a l’article 9.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, s’ha procedit a represa del tracte successiu interromput sobre les finques d’origen, sempre i quan la inscripció contradictòria amb la titularitat al·legada a l’expedient tingués més de 30 anys d’antiguitat, notificant al titular registral en el domicili que consta en els assentaments registrals, i sinó per edictes, si l’esmentat titular no compareix com ha succeït en el present cas, i atès que no s’ha formulat oposició per part del Ministeri Fiscal, com consta a l’expedient administratiu, s’ha procedit a la inscripció de la finca d’origen es practicarà a favor de qui hagués justificat el seu dret per qualsevol títol.

En aquest cas, les finques 34.15, 43.36, 43.35, 20.02, 20.01, 43.16, 42.05, 25.21, 25.20, 18.03, 15.04 i 06.04 del PAU nº10 “EL MASET”, del terme municipal de Masquefa, que s’han presentat el contractes privats de compravenda subscrits pel titular registral.

1.5. EL “DOCUMENT NÚM. 5 ANNEX: FITXES” DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

El document número 5 annex Fitxes de la present reparcel·lació de la UA-10 "El Maset", conté totes les dades relatives a cadascuna de les finques: aportades o inicials com a resultants.



La informació apareix estructurada segons blocs temàtics:

- Identificació de la parcel·la
- Situació i imatge de la parcel·la
- Dades per a notificacions
- Dades topogràfiques i estat actual

- Dades registrals
- Dades de escriptures i/o contractes privats
- Dades cadastrals
- Dades corresponents el compte de liquidació provisional
- Dades corresponents al 10%
- Dades parcel·la resultant i imatge
- Dades adjudicació

2. DESCRIPCIÓ DE L'UNITAT REPARCEL·LABLE

2.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

Es tracta d'una Urbanització establerta aproximadament a l'any 1965 al municipi de Masquefa amb una superfície de sòl aproximada de 80,62 Ha, i el nombre aproximat de parcel·les de 800. Es troba situada entre el nucli de Masquefa al nord-est i la urbanització de Can Quiseró al sud. L'accés es fa mitjançant l'avinguda de Masquefa (carrer de la urbanització del Maset), aquesta neix a la carretera B-224 i s'endinsa a la urbanització. Una altra opció d'arribar és a partir del carrer del Maset, aquest neix a la carretera BV-2241 a través del camí vell de Can Bonastre al Maset.

La urbanització té un grau de consolidació proper al 60%, amb una població resident a la urbanització entorn a 500 persones.



La urbanització presenta una topografia molt variables, amb pendents que es mouen entre 0-10% i més del 30%. En general, a la meitat oest hi predominen els pendents del 0-10%, tret de petites superfícies que són del 10-20%. En canvi a la meitat nord-est, (al turonet que hi ha entre el carrer del Mirador de Montserrat i el del Montseny) els pendents dominants són d'entre el 20-30%. I finalment, a la zona sud-est el pendent és de més del 30%, allà on conflueixen els tres torrents presents: el de la Font del Maset, el del Salt de Can Llopart i el Torrent de la Fontana.

Respecte als serveis existents, al tractar-se d'una urbanització residencial típica del desenvolupament urbà dels anys '60, arrossega fins als nostres dies dèficits a les condicions d'urbanització. Tot i disposar de pràcticament tots els serveis públics: aigua, electricitat, enllumenat públic, la xarxa elèctrica, per exemple, és encara aèria. Fins i tot, malgrat l'EDAR que es troba dins de l'àmbit de la urbanització, tampoc existeix xarxa de clavegueram públic, el sanejament es fa mitjançant fosses sèptiques individualitzades i un servei de recollida i manteniment d'aquestes instal·lacions particulars.

Pel que fa a la xarxa viària, la principal es troba en una part important en males condicions de manteniment o bé com succeeix en algun cas concret fins i tot sense urbanitzar.

2.2. DADES GENERALS DEL POLÍGON

L'àmbit de la present reparcel·lació abasta el polígon de l'unitat d'actuació número 10: "El Maset" delimitat pel pla general vigent i amb major precisió per la modificació puntual.

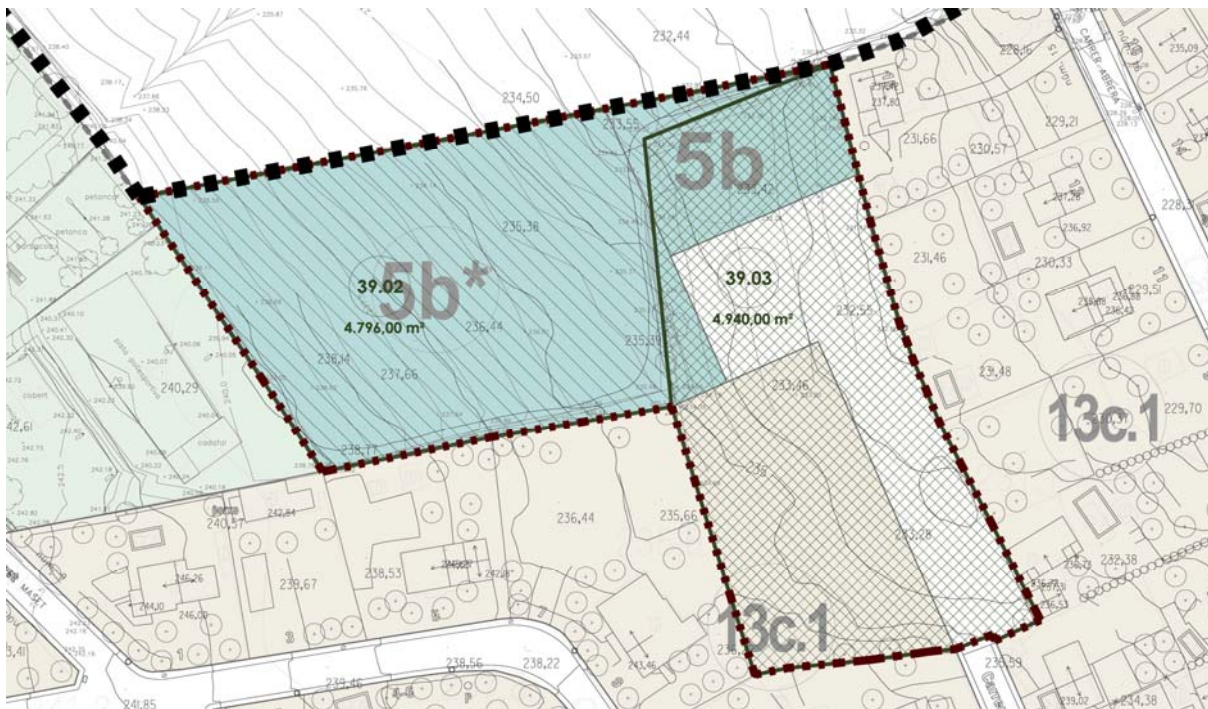
La zonificació de l'àmbit a tenir present en el Projecte de reparcel·lació, la qual queda establerta al document de modificació puntual, es la següent:

		clau	PROPOSTA MP PGOU MASQUEFA (ÀMBIT UA 10 "EL MASET")	
			SUPERFÍCIE	
TOTAL UA-10 "EL MASET"			827.970,00 m²s	100,00%
TOTAL SISTEMES			302.497,00 m²s	36,53%
total SISTEMES de cessió (Sòl públic)			297.701,00 m²s	35,96%
	Viari	1	107.104,00 m²s	12,94%
	Camins de vianants	1d	1.179,00 m²s	0,14%
	Serveis tècnics abast. d'aigües	3a	328,00 m²s	0,04%
	Subministra energia elèctrica	3b	48,00 m²s	0,01%
	Depuració	3g	5.768,00 m²s	0,70%
	Jardí local	4b	11.039,00 m²s	1,33%
	Verd públic de protecció	4c	143.000,00 m²s	17,27%
	Àrea esportiva	4d	17.202,00 m²s	2,08%
	Equipament soci-cultural	5b	1.040,00 m²s	0,13%
	Domini públic hidràulic	H	10.993,00 m²s	1,33%
total SISTEMES (Sòl privat)			4.796,00 m²s	0,58%
	Equipament soci-cultural	5b*	4.796,00 m²s	0,58%
ZONES (Sòl privat)			525.473,00 m²s	63,46%
	Trama urb. d'edif. aïllada. Subzona III	13 c1	525.473,00 m²s	63,46%

Del total dels sistemes públics de cessió obligatòria i gratuïta que el planejament determina, en la seva pràctica totalitat ja han estat cedits mitjançant escriptura pública, amb l'excepció d'un petit tram de vial i un sòl d'equipament.

Concretament es tracta de la prolongació del carrer de Piera i la peça d'equipament sociocultural la qual corona aquesta prolongació.

Precisament és aquest l'àmbit que conté dues finques de titularitat privada les quals es reparcel·len físicament.



3. FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

3.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT I OPERACIONS PRÈVIES

3.1.1. Descripció de l'àmbit reparcel·lable: Unitat d'Actuació 10 "El Maset"

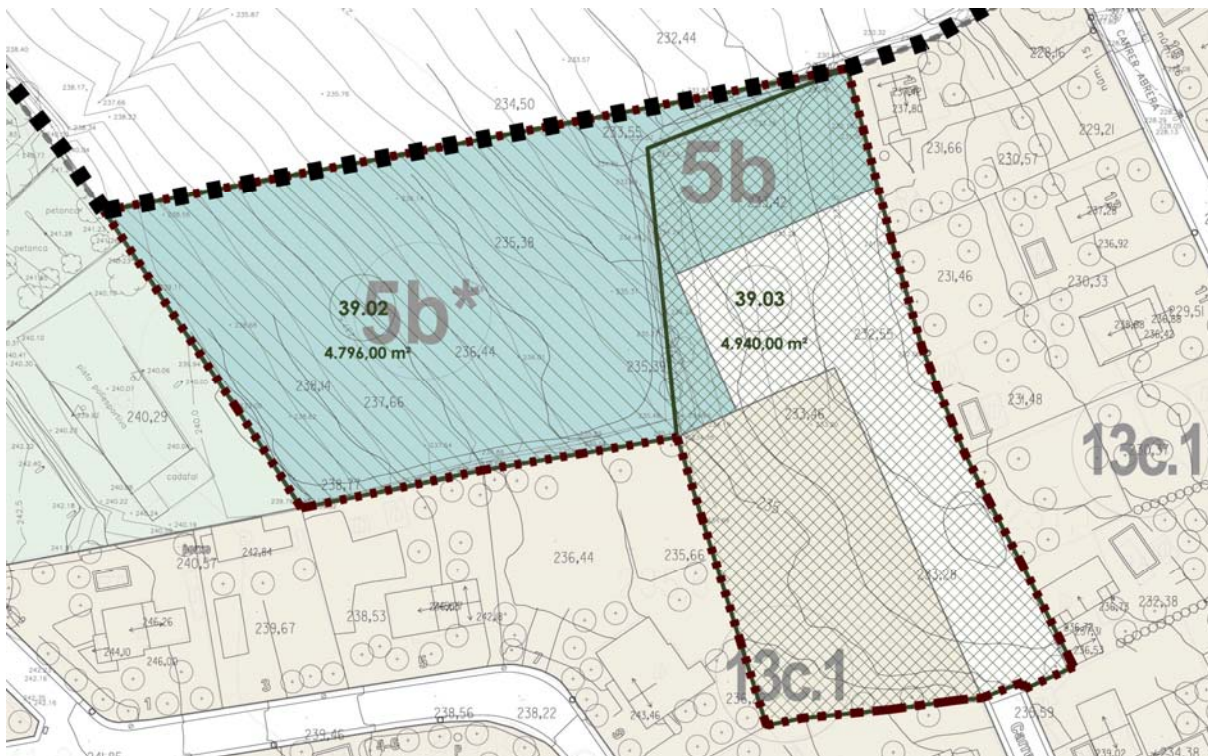
La Modificació Puntual del PGOU de Masquefa a l'àmbit de la "Unitat d'Actuació 10 El Maset" delimita un polígon d'actuació urbanística per a la gestió integrada, amb una superfície total de 827.970,00 m².

Actualment quasi bé la totalitat dels terrenys d'aquest d'àmbit es troben consolidats per l'edificació, estant destinats a habitatge unifamiliar i en la majoria dels casos constitueixen primera residència. Únicament les parcel·les aportades 39.02 i 39.03 sobre les quals es possible la redistribució material dels terrenys, configurant un total de 6 parcel·les de nova creació, 2 parcel·les destinades a sistemes i les 4 restants destinades a habitatge unifamiliar, per la resta de parcel·les o finques incloses en l'àmbit únicament es procedirà a confirmar les titularitats originàries, essent innecessari una nova proposta d'adjudicació, d'acord amb l'art. 165.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Segons el planejament vigent a l'àmbit de la Unitat d'Actuació 10 "El Maset", de la superfície total de 827.970,00 m², el 35,96% (302.497,00 m²) s'ha de destinar a sistemes públics i el 64,04% restant (530.269,00 m²) a zones i sistemes amb aprofitament privat.

3.1.2. Operacions de segregació prèvies

Atès que quasi bé la totalitat dels terrenys d'aquest d'àmbit es troben consolidats per l'edificació, d'acord amb l'art.165.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la proposta d'adjudicació es limitarà a confirmar les titularitats originàries, amb la única excepció de les parcel·les aportades 39.02 i 39.03 sobre les quals es possible la redistribució material dels terrenys, que serà objecte de nova proposta d'adjudicació de les parcel·les resultants i adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta; configurant un total de 6 parcel·les de nova creació, 2 parcel·les destinades a sistemes i les 4 restants destinades a habitatge unifamiliar.



Únicament, es realitzaran si escau, operacions de segregació per procedir a inscriure les parcel·les que constin en contracte privat, sempre que es doni compliment als requisits de parcel·la mínima que contempla el planejament urbanístic i tots els requisits que contempla la legislació hipotecària per poder inscriure aquestes parcel·les en el Registre de la Propietat, tot d'acord amb l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que assenyalava que si la finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, el projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.

Als efectes de la immatriculació de les finques que constin en document privat, s'estarà al que disposa l'article 9 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari Urbanístic, i la legislació hipotecària (Llei Hipotecària i el seu Reglament).

Tanmateix el present Projecte també dur a terme la regularització de finques de les parcel·les 39.02 i 39.03 afectades per l'equipament privat amb la clau 5b destinada

equipament socio-cultural, amb una superfície de 1.040,00 m², per tal de configurar aquestes finques a les exigències del planejament, tot d'acord amb l'article 166.1 del RLU.

3.1.3. Superfícies mesurades

D'acord amb el que estableix l'article 132.2 del RLU, el Projecte de reparcel·lació considera la realitat física com la superfície real aportada, en base a la qual establir el dret inicial de cada propietari. En aquest sentit, i d'acord amb l'article 8 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, que va aprovar el Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació implicarà la rectificació de les cabudes i, en el seu cas, dels l·lindars que consten actualment en el Registre de la Propietat.

En base a aquest mateix article, també s'haurà d'immatricular alguna finca, amb la titularitat, superfície i l·lindars que ha quedat acreditada per la documentació obrant a l'expedient, en concordança amb la informació que s'ha obtingut amb caràcter previ.

L'amidament de cada finca aportada s'ha realitzat a partir de la concreció prèvia dels seus límits sobre la cartografia topogràfica més recent disponible, tenint present les finques veïnes, i realitzant la constatació de l·lindars o punts fixes *in situ*. Aquest procediment s'ha recolzat, en la mesura que ha estat possible, en la informació proveïda per alguns propietaris sobre els límits de les seves respectives finques, i la que ha posat a disposició la pròpia administració actuant, així com la superfície que consta inscrita en les finques matrius que van constituir la base de les segregacions que han accedit al Registre de la Propietat.

Tanmateix, s'ha procedit a comparar les superfícies o cabudes inscrites de totes les finques incloses a l'àmbit amb les superfícies que constava a l'Ajuntament de Masquefa, a la base cadastral i en la base cartogràfica de la Diputació de Barcelona, aplicant la regla continguda a l'article 132.2 del RLU, estableix que en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística

Així també ho determina l'art-146.1 a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que en la relació de finques aportades s'ha de fer constar, respecte de cadascuna d'elles, el següent:

- a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi de que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas.

3.1.4. Càrregues

Aquelles càrregues que siguin compatibles amb el Planejament, afectaran a les finques de resultat que siguin adjudicades al mateix titular, trasllat que es realitza en base a la subrogació real.

3.2. RESUM DE LES FINQUES APORTADES

En el document número 5 annex: Fitxes , apareix la fitxa de cada parcel·la, on es mostra el resum de les dades corresponent a cadascuna de les finques incloses en el projecte", en aquest document apareix, el número de finca registral, la superfície registral i la superfície real o topogràfica, dades referents a la titularitat de les finques i mencions dirigides al Registre de la Propietat per possibilitar la inscripció del projecte.

A partir d'aquest punt inicial, es procedeix a realitzar les operacions prèvies i simultànies de la reparcel·lació, donant com a resultat el següent quadre de drets per propietari.

Al document de finques inicials, consten les segregacions prèvies i en la descripció hipotecària de cada finca, de conformitat amb la certificació emesa pel Registre de la Propietat; es fa constar les majors / menors cabudes existents entre la realitat física i la descripció registral. També en aquell document hi consten les referències cadastrals de cada finca, *-en quan siguin conegudes-*, tot i que en alguns casos, a una finca registral li correspon més d'una parcel·la cadastral, constant-se en algun cas discrepàncies entre la realitat, Cadastre i Registre de la Propietat.

El document número 4: COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL conté el quadre del compte de liquidació provisional que recull, l'identificador de la finca les dades de la propietat (a efectes de repartiment de càrregues), la clau urbanística, la superfície topogràfica de la finca, i finalment la superfície que genera drets, així com el percentatge respecte al total

3.3. INTERESSATS EN L'EXPEDIENT

En compliment d'allò disposat l'article 129 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, integren la Comunitat de Reparcel·lació com afectats e interessats les següents persones:

- Les persones propietàries de les finques compreses e incloses dins l'àmbit que abasta el polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació en la seva condició d'interessats i afectats directament per la reparcel·lació.
- Els titulars de drets reals sobre les finques afectades que puguin resultar afectats per la resolució, com a persones interessades en el expedient de reparcel·lació.
- Sens perjudici, tenir per interessats les persones que siguin titulars de interessos legítims susceptibles d'afectació pel expedient de Reparcel·lació, sempre que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

3.3.1. Titulars dominicals

La relació de titulars dominicals apareixen en el document número 5 annex: Fitxes, on para cada parcel·la en l'apartat dades registrals s'identifiquen amb nom i cognoms i el tipus de titularitat.

3.3.2. Relació d'altres interessats

La relació d'altres interessats apareixen en el document número 5 annex: Fitxes, on para cada parcel·la en l'apartat dades registrals s'identifiquen amb el tipus de títol (hipoteca, etc..)

4. CRITERIS DE REPARCEL·LACIÓ ADOPTATS

4.1. ACTUALITZACIÓ DE LES VALORACIONS CONTINGUDES EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

D'acord amb l'article 131.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és el de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació

definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de 6 mesos des de l'aprovació inicial.

A continuació es detalla el càlcul:

dades	
data aprovació inicial	25/11/2013
període de 6 mesos	25/05/2014
<i>hipòtesi data aprovació definitiva</i>	14/12/2015
interès legal del diner 2014	4,00%
interès legal del diner 2015	3,50%

actualització valors	
fórmula actualització valor	$V_f = V_i \times (1+i)^n$
valor inicial	V_i
valor final o actualitzat	V_f
interès legal del diner anual 2014 (i)	4,00%
<i>número de períodes 2014 (n)</i>	220 dies
interès legal del diner anual 2015 (i)	3,50%
<i>número de períodes 2015 (n)</i>	347 dies
Coefficient d'actualització valoracions	1,058 %

Per tant, tots els valors que d'ara endavant conté el present document s'han actualitzat segons el càlcul realitzat anteriorment.

4.2. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

4.2.1. Criteris de valoració

Tal i com ja s'ha fet esment a l'apartat 3.1. d'aquesta memòria, i d'acord amb el que estableix l'article 133.1 del RLU, que desenvolupa l'article 126.1 del TRLU, en aquest projecte de reparcel·lació, el dret inicial de les persones propietàries és proporcional a la superfície real i mesurada de les finques originàries respectives en el moment de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

El coeficient inicial corresponent a la superfície aportada per cada finca és la quota que determinarà els drets d'aprofitament urbanístic o unitats de valor, corresponent al valor a adjudicar, sense perjudici per les diferències d'adjudicació, ja sigui per augment o bé per defecte dins el marge del 15%, i que s'assigni un nou coeficient que serà el que s'haurà d'aplicar en el Compte de Liquidació Provisional per la distribució de les càrregues d'urbanització, una vegada deduides les indemnitzacions que en el seu cas pertoquin a cada propietari o titular de dret.

No obstant això, aquest criteri general fixat anteriorment, i que es justifica en virtut de l'article 144.c del RLU., en el cas molt específic de les parcel·les amb l'identificador: 43.39, 43.40, 43.41 i 45.35, ha estat necessari ponderar-ho com a conseqüència de la pitjor adequació d'aquestes parcel·les per als usos previstos pel planejament. Això és a causa de que les condicions, geotècniques i geomorfològiques d'aquestes parcel·les, són substancialment diferents que les de la resta.

Aquesta afirmació es realitza en base de l'informe amb data 2 d'agost de 2013 realitzat pel Institut Geològic de Catalunya a partir de la visita realitzada als números 61-63 de l'Avinguda de la Pineda, amb motiu de l'essavissada del 24 i 27 de juliol de 2013; i signat per Jordi Ripoll i García (Unitat de Geologia Aplicada i Geotècnica. Àrea d'Enginyeria Geològica i Risc) amb el vist i plau de Pere Martínez i Figueres (Cap de l'Àrea d'Enginyeria Geològica i Risc).

Aquesta diferenciació es necessària realitzar-la per poder justificar el compliment del principi de repartiment de beneficis i càrregues derivats del planejament, consagrat a l'article 7 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, consagració del principi d'igualtat reconegut a l'article 14 CE a l'àmbit de la gestió urbanística, tanmateix es tracta d'una diferenciació justificada objectivament i degudament raonada.

Aquesta circumstància suposa que les finques anteriorment indicades tindran un major cost de construcció per poder edificar donades les seves condicions geomorfològiques, la qual cosa redunda en un menor valor residual del sòl; aquest sobre cost s'estima en 110 €/m²st.

Per tant, el criteri de valoració de les finques aportades han estat:

1. La seva proporció o percentatge respecte a la superfície total, de tal forma que els drets dels propietaris dins de la reparcel·lació serà proporcional a la superfície de les finques aportades
2. Les condicions geotècniques i geomorfològiques de totes les finques incloses dins la reparcel·lació son equivalents amb l'excepció de les parcel·les amb l'identificador: 43.39, 43.40, 43.41 i 45.35, que son significativament pitjors.

Aquesta circumstància suposa que les finques anteriorment indicades tindran un major cost de construcció per poder edificar donades les seves condicions geomorfològiques, la qual cosa redunda en un menor valor residual del sòl; aquest sobre cost s'estima en 110 €/m²st.

En el quadre següent es valora el sòl aportat per a ambdues situacions: parcel·les amb condicions geomorfològiques "normals" i parcel·les amb pitjors condicions, i en funció de l'ús previst pel planejament:

		Parcel·les sense problemes geomorfològics	Parcel·les amb problemes geomorfològics
Valor de mercat de l'immoble acabat (metro quadrat construït)*	Vv	1.916,91 €/m²st	1.916,91 €/m²st
Coefficient de ponderació	K	1,40	1,40
Valor de la construcció*	Vc= ΣC	1.228,02 €/m²st	1.355,74 €/m²st
1 PEC Construcció	C1	1.057,57 €/m ² st	1.167,57 €/m ² st
PEM Construcció	PEM	881,31 €/m ² st	972,98 €/m ² st
Benefici industrial i despeses generals	20,00% PEM	176,26 €/m ² st	194,60 €/m ² st
2 Seguretat i salut	2,00% PEC C2	21,15 €/m ² st	23,35 €/m ² st
3 Honoraris d'arquitecte, Impostos i Llicència	13,70% PEC C3	144,89 €/m ² st	159,96 €/m ² st
4 Altres: Assegurança decenal, Control de Qualitat...	0,50% PEM C4	4,41 €/m ² st	4,86 €/m ² s
Valor de repercussió sòl urbanitzat	VRS	141,20 €/m²st	13,48 €/m²st

* Valors actualitzats segons interès legal del diner (art. 131.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme)

Com es desprèn del càlcul anterior el valor de les parcel·les aportades amb pitjors condicions geomorfològiques tenen un valor molt inferior. Si homogeneitzem tots dos valors, i donem valor "1" a les parcel·les sense problemes geomorfològics, obtenim la relació de valor de les finques "amb problemes" (43.39, 43.40, 43.41 i 45.35) respecte a la resta:

	Parcel·les sense problemes geomorfològics	Parcel·les amb problemes geomorfològics
Coef.	1,0000	0,0955

4.2.2. Altres consideracions

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells.

D'acord amb l'article 165.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en la reparcel·lació econòmica els drets de participació de les persones propietàries s'estableixen de conformitat amb l'article 133.2 b) de l'esmentat Reglament, que estableix que si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, l'adjudicació a la persona titular originària, participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca. Quan els drets de participació derivats de l'aplicació d'aquest criteri abans esmentat, impedeixin la reparcel·lació física amb les propietats dels terrenys de cessió destinats a sistemes, aquesta circumstància es dona únicament en les finques aportades 39.02 i 39.03, s'apliquen a aquests terrenys els criteris de valoració estableix la legislació aplicable per als terrenys en sòl urbà sense aprofitament urbanístic i es càrrec de la comunitat reparcel·latòria la indemnització econòmica corresponent.

Tanmateix, el present Projecte s'ajusta i s'adequa a les prescripcions assenyalades a l'article 146 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, pel que fa a les circumstàncies de les finques aportades.

Els criteris de valoració de les finques aportades utilitzats en el present Projecte de Reparcel·lació son els que estableix el Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl.

Les indemnitzacions que corresponguin als seus titulars pels vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament, tindran la consideració de despeses d'urbanització.

Les despeses de gestions necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en aquest punt, així com les indemnitzacions a possibles ocupants o projectes d'expropiació, si s'escaigués, aniran a càrrec de tots els propietaris.

Les quotes que és derivin de les despeses descrites més amunt són a càrrec dels propietaris, en proporció al percentatge de llurs drets, d'acord amb l'art. 139 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

D'acord amb l'article 165.7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita l'accés de la reparcel·lació econòmica al Registre de la propietat, als efectes de fer constar l'afectació de les finques al saldo del compte de liquidació provisional.

4.3. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

4.3.1. El procediment per determinar l'aprofitament urbanístic lucratiu

D'acord amb el document de Modificació Puntual del PGOU de Masquefa a l'àmbit de la Unitat d'Actuació 10 "El Maset", i la resta de documentació obrant en els arxius de l'Ajuntament de Masquefa, malgrat sigui d'aplicació l'art-43 TRLU corresponent al deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, conforme prescriu la Disposició Transitòria Segona apartat 1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme(modificat per la Llei 3/2012), cal dir aquest deure ja fou complert per promotor inicial de la Urbanització amb anterioritat al present Projecte de Reparcel·lació.

Així consta en els arxius municipals de l'Ajuntament de Masquefa, que la companyia "Can Bonastre sa", el Sr. Jose Monner Isart i el Sr. Federico Bastida Aixela varen atorgar en data 12 d'abril de 1980 escriptura pública de donació autoritzada pel Notari de Piera, el Sr. Salvador Pastor Perez, número 351 del seu protocol, mitjançant i en compliment de l'Acord del Ple de l'Ajuntament de Masquefa es 10 de gener 1980, varen cedir un seguit de parcel·les que es relacionen en dita escriptura, que cessió que va servir per donar compliment a les cessions obligatòries i gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes i la cessió del 10% a favor de l'Ajuntament de Masquefa, aquestes parcel·les consten identificades en els plànols que s'annexen al present Projecte.

S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat i/o densitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic, d'acord amb la definició establerta a l'art.37.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme(modificat per la Llei 3/2012).

Tal com determina l'art-36.2 del RLU, en cada zona, el producte del coeficient que li correspongui pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de la zona en determina l'aprofitament urbanístic, que s'expressa en unitats de valor o aprofitament.

4.3.2. Determinació de l'aprofitament urbanístic: estudi de mercat, costos de construcció, valors de repercussió i coeficients d'homogeneïtzació.

Valoració de l'aprofitament urbanístic

Conforme a la finalitat de la valoració ens regirem pel Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre de 2011, pel qual s'aprova el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Aquest Reglament, que desenvolupa el text refós de la Llei del Sòl Estatal en quant a "la valoració immobiliària", recull els mètodes i tècniques de valoració a aplicar en els supòsits contemplats en l'article 21.1 del Text Refós de la Llei de Sòl, tot això sense perjudici del que puguin establir altres legislacions especials i les seves normes de desenvolupament.

L'art. 21.1 del text refós de la Llei del sòl Estatal, estableix:

1. **Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:**
 - a) **La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.**
 - b) **La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.**
 - c) **La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.**
 - d) **La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.**

D'altra banda, l'art. 19 del capítol IV del Reglament de Valoracions, determina que per a la valoració del sòl urbanitzat no edificat serà aplicable l'art.22, el qual diu el següent:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. **El valor en situación de suelo urbanizado no edificado**, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, **el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:**

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. **Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados** a los que hace referencia el apartado anterior, **se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:**

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Per tant, per calcular el valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, necessitarem les següents dades:

1. Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.
2. Valor de la construcció.

Estudi de mercat: valor de venda del usos considerats

Les zones de la unitat d'actuació 10 "EL Maset" són les següents:

- Trama urbana d'edificació aïllada. Subzona III (clau 13 c.1)

I els sistemes amb aprofitament de titularitat privada són les següents:

- Equipament soci-cultural (clau 5*)

Com a particularitat el planejament distingeix dins del sistema d'equipament soci-cultural, els terrenys de cessió pública, gratuïta i obligatòria (clau 5) dels de titularitat i aprofitament privat (clau 5*), els quals tenen una superfície total de 5.925,00 m². El total de les zones de Trama urbana d'edificació aïllada Subzona III (clau 13 c.1) sumen 525.473,00 m² de superfície.

Tenint en compte els diferents usos, s'ha realitzat un estudi de mercat al municipi de Masquefa amb data de 22 de juliol de 2013, obtenint les mostres de mercat que s'acompanyen en els quadres adjunts. Les mostres s'han obtingut de diferents pàgines web especialitzades i dedicades a la venda immobiliària: Idealista, Habitacía 24, etc. S'ha donat prioritat a l'obtenció de mostres de mercat primari, és a dir d'habitatges nous, amb venda directa del promotor o de l'entitat bancària que ha assumit la promoció.

En els casos en els quals no ha estat possible trobar testimonis del mercat primari s'han aplicat coeficients correctors en funció de la localització, l'antiguitat i l'estat de conservació.

A continuació s'exposen en forma de quadre resum els testimonis considerats per a l'ús residencial amb tipologia d'habitatge unifamiliar:

		localització	m ² construïts	Preu €	valor venda €/m ² st
1	5-10 anys	Can Parellada	140,00 €/m ² st	250.000,00 €	1.785,71 €/m ² st
2	5-10 anys	Can Parellada	250,00 €/m ² st	450.000,00 €	1.800,00 €/m ² st
3	5-10 anys	Can Parellada	400,00 €/m ² st	595.000,00 €	1.487,50 €/m ² st
4	5-10 anys	Can Parellada	250,00 €/m ² st	430.000,00 €	1.720,00 €/m ² st
5	5-10 anys	Can Parellada	215,00 €/m ² st	340.000,00 €	1.581,40 €/m ² st
6	12 anys	Masquefa	187,00 €/m ² st	275.000,00 €	1.470,59 €/m ² st
7	més 10 anys	Can Parellada	160,00 €/m ² st	226.000,00 €	1.412,50 €/m ² st
Promig			228,86 €/m²st	366.571,43 €	1.608,24 €/m²st

No s'han trobat testimonis comparables al mercat primari, per tant, s'han considerat mostres del mercat de segona mà les quals han estat ponderades amb coeficients correctors en funció de la localització, l'antiguitat i l'estat de conservació.

Coefficient en funció de l'estat de conservació (Cc): S'han considerat els següents coeficients en funció de l'estat de conservació:

COEFICIENTS CORRECTORS VALOR SEGONS ESTAT DE CONSERVACIÓ		
CONSERVACIÓ		COEF.
	Molt Bó	1,00
	Normal	0,90
	Regular	0,70
	Deficient	0,50
	Molt deficient	0,20
	Ruinós	0,00

Coefficient en funció de la localització (Cl): S'ha considerat el valor "1" per a totes les mostres preses per tractar-se de localitzacions equivalents dels immobles a nivell de mercat.

Coefficient per antiguitat (Ca): Per a l'aplicació dels coeficients de ponderació per antiguitat s'ha pres com a referència el que s'estableix a l'art. 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Al quadre següent es reproduïxen els coeficients considerats per als usos d'habitatge:

COEFICIENTS CORRECTOR VALOR segons ANTIGUITAT CONSTRUCCIÓ*			
T	H		
ANTIGUITAT (anys complerts)	Ús 1º (residencial, oficines, edif. Singulares)		
	Categories		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9
0 - 4 anys	1,00	1,00	1,00
5 - 9 anys	0,93	0,92	0,90
10 - 14 anys	0,87	0,85	0,82
15 - 19 anys	0,82	0,79	0,74
20 - 24 anys	0,77	0,73	0,67
25 - 29 anys	0,72	0,68	0,61
30 - 34 anys	0,68	0,63	0,56
35 - 39 anys	0,64	0,59	0,51
40 - 44 anys	0,61	0,55	0,47
45 - 49 anys	0,58	0,52	0,43
50 - 54 anys	0,55	0,49	0,40
55 - 59 anys	0,52	0,46	0,37
60 - 64 anys	0,49	0,43	0,34
65 - 69 anys	0,47	0,41	0,32
70 - 74 anys	0,45	0,39	0,30
75 - 79 anys	0,43	0,37	0,28
80 - 84 anys	0,41	0,35	0,26
85 - 89 anys	0,40	0,33	0,25
90 - i més anys	0,39	0,32	0,24

* Segons art. 13 RD 1020/1993 Valoracions cadastrals

Segons el que s'exposa anteriorment, en els següent quadre es mostren els **valors de mercat de venda ponderats per metre quadrat d'habitatge unifamiliar aïllat**, segons els diferents coeficients considerats:

		localització	valor venda €/m ² st	Coef. localització	Coef. antiguitat	Coef. cons./qualitat	valor ponderat m ²
1	5-10 anys	Can Parellada	1.785,71 €/m ² st	1,00	1,08	1,00	1.928,57 €/m ² st
2	5-10 anys	Can Parellada	1.800,00 €/m ² st	1,00	1,08	1,00	1.944,00 €/m ² st
3	5-10 anys	Can Parellada	1.487,50 €/m ² st	1,00	1,08	1,10	1.767,15 €/m ² st
4	5-10 anys	Can Parellada	1.720,00 €/m ² st	1,00	1,08	1,00	1.857,60 €/m ² st
5	5-10 anys	Can Parellada	1.581,40 €/m ² st	1,00	1,08	1,00	1.707,91 €/m ² st
6	12 anys	Masquefa	1.470,59 €/m ² st	1,00	1,15	1,00	1.691,18 €/m ² st
7	més 10 anys	Can Parellada	1.412,50 €/m ² st	1,00	1,15	1,10	1.786,81 €/m ² st
Promig			1.608,24 €/m²st				1.811,89 €/m²st

D'acord amb l'article 131.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de 6 mesos des de l'aprovació inicial, tenim:

Ús / concepte	V _i	(1+i) ⁿ	V _f
HABITATGES UNIFAMILIARS	1.811,89 €/m ²	1,058 %	1.916,91 €/m²

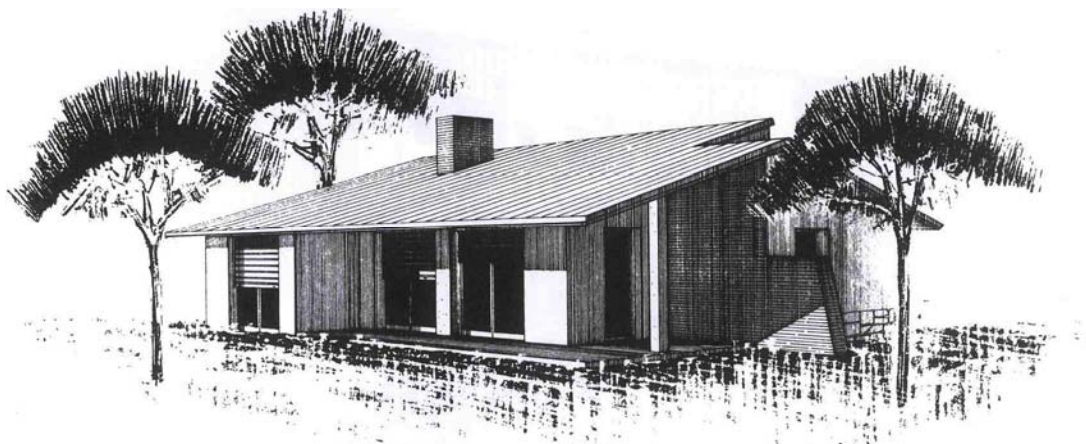
Per tant, obtenim com **valor de mercat per metre quadrat d'habitatge unifamiliar aïllat 1.916,91 €/m²st.**

Respecte al **valor de mercat de l'equipament soci-cultural** no ha estat possible trobar un nombre suficient de mostres homogènies comparables. En conseqüència, deduirem el valor residual del sòl d'equipament soci-cultural per comparació amb el sòl residencial prenent com a referència el valor cadastral de tots dos.

Valor de la construcció.

Per al càlcul dels costos de construcció s'han utilitzat com a referència els preus del Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) corresponent al segon trimestre de 2013.

Concretament al cas dels costos de construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat, s'ha pres com a valor el corresponent a un "xalet senzill".



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

Movimiento de tierras	7,49	Fontanería	47,34
Cimentación	31,26	Renovación aire	12,08
Estructura (forjados y zunchos)	138,34	*Energía solar (A.C.S.)	29,90
Saneamiento (horizontal y vertical) .	21,81	Material sanitario y grifería	20,08
Albañilería gruesa	219,38	Electricidad	42,18
» azoteas e impermeab. ...	65,08	Instalaciones especiales	14,51
» acabados de fachada ...	35,90	Fumistería y muebles de cocina ...	27,86
» solados	52,38	Vidriería	23,35
» acabados interiores	24,61	Pintura y estuco	20,87
» ayudas a industriales ...	19,86	Total	999,63
Yesería y cielorrasos	47,26	Seguridad y salud, 2 %	19,99
Cerrajería	13,55	Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,7 %	136,95
Carpintería exterior	31,45	Total €/m²	1.156,57
» interior	36,99		
Persianas	16,10		

*Agua caliente sanitaria

D'acord amb l'article 131.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de 6 mesos des de l'aprovació inicial, tenim el següents valors:

Valor €/m ² edificat sobre rasant	Aprovació inicial	(1+i) ⁿ	Aprovació definitiva
total	999,63 €/m ²	1,058 %	1.057,57 €/m²
total €/m²	1.156,57 €/m ²	1,058 %	1.223,61 €/m²

Valors de repercussió

Tal com s'ha indicat anteriorment, conforme a la finalitat de la valoració ens regirem pel Real Decret 1492/201, de 24 d'octubre de 2011, pel qual s'aprova el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Aquest Reglament, recull els mètodes i tècniques de valoració a aplicar en els supòsits contemplats en l'article 21.1 del Text Refós de la Llei de Sòl.

Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

Pel càlcul del valor de repercussió, en relació al coeficient K, s'ha considerat amb caràcter general el valor d'1,40. Al següent quadre apareix el càlcul del valor de repercussió del sòl urbanitzat per a l'ús de habitatge unifamiliar (clau 13c.1):

			Unifamiliar (clau 13c.1)
Valor de mercat de l'immoble acabat (metro quadrat construït)**		Vv	1.916,91 €/m²st
Coeficient de ponderació		K	1,40
Valor de la construcció		Vc= ∑C	1.228,02 €/m²st
1	PEC Construcció**	C1	1.057,57 €/m²st
	PEM Construcció	PEM	881,31 €/m²st
	Benefici industrial i despeses generals	20,00% PEM	176,26 €/m²st
2	Seguretat i salut	2,00% PEC	21,15 €/m²st
3	Honoraris d'arquitecte, Impostos i Llicència	13,70% PEC	144,89 €/m²st
4	Altres: Assegurança decenal, Control de Qualitat...	0,50% PEM	4,41 €/m²st
Valor de repercussió sòl urbanitzat		VRS	141,20 €/m²st

** Art.131.1 del Decret 305/2006 Valors actualitzats segons interès legal del diner

D'altra banda, tal com hem tingut en compte a l'hora de valorar les finques aportades, les parcel·les amb l'identificador: 43.39, 43.40, 43.41 i 45.35, tenen pitjors condicions, geotècniques i geomorfològiques que la resta de parcel·les per als usos previstos pel planejament; i per tant, tenen un valor molt inferior.

Com es desprèn del càlcul anteriorment realitzat (veure apartat valoració finques aportades) el valor de les parcel·les "amb problemes geomorfològics" (43.39, 43.40, 43.41 i 45.35) respecte a la resta tenen la següent relació de valor:

	Parcel·les sense problemes geomorfològics	Parcel·les amb problemes geomorfològics
Coef.	1,0000	0,0955

D'altra banda, existeix una altra excepció: la parcel·la 39.02, la qual en aplicació del planejament vigent es destina a equipament privat (clau 5b*), suposa una valoració de l'aprofitament diferenciat de la resta de parcel·les amb qualificació urbanística 13c.1

Al no disposar d'un valor de mercat no podem deduir el valor del sòl segons la fórmula del valor residual estàtic. Tal i com s'indica anteriorment deduirem el valor residual del sòl de l'equipament soci-cultural per comparació amb el sòl residencial prenent com a referència el valor cadastral de tots dos.

Segons dades cadastrals de l'Ajuntament de Masquefa, dins del mateix polígon fiscal tenim els següents valors per a parcel·les amb els usos considerats:

ús	clau	superfície solar m ²	sostre màxim* m ² st	valor cadastral sòl	
				€	€/m ² st
Equipament soci-cultural	5b*	4.167,00 m ² s	4.167,00 m ² st	236.667,45 €	56,80 €/m ² s
Residencial unifamiliar	11	138,00 m ² s	138,00 m ² st	15.215,93 €	110,26 €/m ² s

Del que resulta la següent proporció o coeficients de ponderació entre usos:

ús	clau	Coef. Cadastral
Equipament soci-cultural	5b*	0,5151
Residencial unifamiliar	11	1,0000

Aquests valors que hem obtingut són per a un polígon fiscal situat en el nucli de Masquefa, per tant, haurem de ponderar-los en funció de la localització (urbanització de El Maset).

En aquest sentit, el valor cadastral del sòl residencial unifamiliar a El Maset és entorn al 50% respecte a la zona del nucli considerada, no obstant això en el cas d'equipaments privats no es disposen de dades.

Però si prenem com a punt de partida la relació residència vs equipament obtinguda en el nucli (es a dir: 1 vs 0,5151, respectivament), el coeficient de localització en el cas de l'equipament seria entorn al 25%. Encara així s'ha considerat més ajustat establir un 20%, doncs el valor d'un equipament allunyat del nucli de Masquefa es veu més penalitzat per la localització que si l'ús fos residencial.

Per tant, tenim:

ús	clau	Coef. Cadastral	Coef. Localització	Coef. Ponderat	Coef. Final
Equipament soci-cultural	5b*	0,5151	0,2000	0,1030	0,2060
Residencial unifamiliar	11	1,0000	0,5000	0,5000	1,0000

A partir dels coeficients que hem obtingut, que relacionen el valor de l'ús residencial i el d'equipament soci-cultural, i tenint en compte que coneixem el valor residual del sòl d'ús residencial podem obtenir per tant el valor residual del sòl d'ús d'equipament soci-cultural.

En la següent taula es resumeixen els diferents valors residuals del sòl per a la valoració de les finques resultants segons qualificació urbanística, i tenint en compte també la singularitat de certes parcel·les des del punt de vista geomorfològic (43.39, 43.40, 43.41 i 45.35):

ús	clau	Coef. Final	VRS €/m ² st
Equipament soci-cultural	5b*	0,2060	29,09 €/m²st
Residencial unifamiliar	13c.1	1,0000	141,20 €/m²st
Residencial unifamiliar*	13c.1	0,0955	13,48 €/m²st

* Finques amb problemes geomorfològics

4.4. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

L'article 126 del TRLU i l'article 133 i següents del RLU estableixen els criteris que han de tenir en compte els Projectes de reparcel·lació.

Tanmateix, atès que es tracta d'una reparcel·lació econòmica, per raó de la consolidació de l'edificació conforme amb el planejament, no es possible en la majoria dels terrenys afectats per la reparcel·lació la redistribució material dels mateixos, el projecte de reparcel·lació, d'acord amb l'art.-165.4 del RLU, es limita a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, a excepció de les parcel·les aportades 39.02 i 39.03, en que es possible la reparcel·lació o redistribució material dels terrenys, i que origina una nova adjudicació de parcel·les resultants, tot d'acord, amb l'art.165.1 RLU, que assenyala que si es constata una impossibilitat parcial, procedeix l'aplicació del que estableix l'article 138 del RLU i la redistribució dels terrenys.

En aquest apartat s'exposen els criteris d'adjudicació i de repartiment de beneficis i càrregues, ja que al apartat 3 i 4 d'aquesta Memòria s'han exposat els criteris de valoració de les finques aportades i drets inicials, i valoració de les unitats d'aprofitament.

4.4.1. Criteris d'adjudicació

Valoració de les parcel·les resultants

Llevat acord unànim de la comunitat de reparcel·lació, s'estableix que el valor de les finques resultants serà fixat a partir de les determinacions establertes en la legislació urbanística d'aplicació, tenint en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic fixades als articles 36 i 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

El present Projecte de reparcel·lació estableix valors homogeneïtzats per a cadascuna de les zones que defineix la Modificació del PGOU de Masquefa a l'àmbit de la Unitat d'Actuació 10 " El Maset", que són fruit de la ponderació de valors per tipologia i zona i per els altres factors concurrents en les finques de resultat per la seva localització, afeccions, etc..., tal i com ja s'ha exposat.

D'aquesta manera, el procés de valoració de cada parcel·la resultant s'obté pel valor monetari a partir de les unitats de valor assignades a aquella parcel·la.

Parcel·la mínima i indemnització substitutòria

Tan els terrenys qualificats amb la clau 13c com els terrenys qualificats com a equipaments privats(clau 5b), donen compliment als requisits de parcel·la mínima que estableix el planejament.

Cal dir que pel que fa a les parcel·les inferiors a 400 m² anteriors al planejament de 1970, és l'article 431 apartat 4 del Text Refós de 2011 del PGOU de Masquefa. L'article 431 en el seu apartat 4 diu:

"S'admeten parcel·les de superfícies i longituds següents:

- *Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei 9-4-76 sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.*
- *Quan s'ajustin al Pla General de 1970.*
- *Parcel·les existents entre altres ja construïdes o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits. En aquests casos els índex d'edificabilitat neta de l'Article 430 es reduiran en la mateixa proporció en que la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte de la mínima exigida. S'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat aquelles parcel·les en les que es construeixi solament una vivenda."*

Per tant, les parcel·les incloses en el present Projecte de Reparcel·lació donen compliment al requisit de parcel·la mínima que estableix el planejament urbanístic aplicable, i per tant, no és contempla indemnitzacions substitutòries per l'escassa quantia de drets de propietaris.

Correspondència en la situació d'adjudicació de les parcel·les resultants

Tal com s'ha indicat anteriorment al tractar-se d'una reparcel·lació econòmica, per raó de la consolidació de l'edificació conforme amb el planejament, no es possible en la majoria dels terrenys afectats per la reparcel·lació la redistribució material dels mateixos, el projecte de reparcel·lació, d'acord amb l'art.-165.4 del RLU, es limita a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, a excepció de les parcel·les aportades 39.02 i 39.03, en que es possible la reparcel·lació o redistribució material dels terrenys, i que origina una nova adjudicació de parcel·les resultants, tot d'acord, amb l'art.165.1 RLU, que assenyala que si es constata una impossibilitat parcial, procedeix l'aplicació del que estableix l'article 138 del RLU i la redistribució dels terrenys.

Tal com estableix l'art.165.3 in fine RLU, quan els drets de participació derivats de l'aplicació de l'art.133.2 b) RLU impedeixin la reparcel·lació física amb les propietats dels terrenys de cessió destinats a sistemes, s'apliquen a aquests terrenys els criteris de valoració que estableix la legislació aplicable per als terrenys en sòl urbà sense aprofitament urbanístic i és a càrrec de la comunitat de reparcel·lació la indemnització econòmica corresponent; aquest és el supòsit en que es troben les parcel·les destinades a sistemes públics a la que estan afectades les parcel·les aportades 39.02 i 39.03 d'aquest Projecte.

Repartiment de beneficis i càrregues

Com ja s'ha exposat, l'adjudicació de les parcel·les resultants amb aprofitament lucratiu es realitza en base a l'atribució d'unitats d'aprofitament a cada parcel·la, i proporcionalment al dret inicial de cada propietari, si bé i a fi de simplificar la transformació de les unitats d'aprofitament, en unitats de valor al final del procés, s'ha preferit, partir del dret a valor i l'adjudicació de valor. Les diferències entre els drets d'adjudicació i les adjudicacions reals – en escreix o defecte- en cap cas superen el 15% del dret inicial. Les diferències es compensen aplicant, per a la seva valoració, els mateixos criteris explicats en els apartats anteriors. Una vegada establertes les adjudicacions i en base als valors adjudicats, s'ha establert la nova quota o percentatge en la comunitat reparcel·latòria, quota que és proporcional a la participació adjudicada respecte del total d'unitats de valor assignades a la parcel·la que s'adjudica.

També es fixa la liquidació provisional, però aquesta, que és la que afecta la finca resultant, reparteix per cada propietari, i en virtut de les parcel·les adjudicades, el saldo en favor o en contra. Per tant les quotes no han de coincidir forçosament amb el saldo provisional, ja que aquest -repartit entre les parcel·les adjudicades a cada propietari- resulta de les operacions compensatòries del repartiment en pagament o en cobrament d'indemnitzacions.

Aquesta és la quantia provisional que s'ha aplicat en el càlcul de la distribució del pagament del conjunt de les despeses d'urbanització –incloent tots els conceptes que integren aquesta partida: cost d'execució material; indemnitzacions d'enderrocs i altres; compensacions per escreixos o defectes d'adjudicació, etc-.

Als efectes del contingut dels articles 151.b) i 152 del Reglament de la Llei d'urbanisme i l'article 11.1 del RD 1093/1997 de 4 de juliol, la compensació automàtica de les indemnitzacions en el Compte de Liquidació Provisional suposarà l'eficàcia d'aquest Projecte de reparcel·lació. Aquesta compensació, es realitza en base al que estableix l'article 149.3 i 4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en entendre que els saldos del Compte de Liquidació Provisional són deutes líquids i exigibles.

També cal dir que la certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita entre altres coses, l'accés de la reparcel·lació econòmica al Registre de la propietat, als efectes de fer constar l'afectació de les finques al saldo del compte de liquidació provisional.

4.5. CÀRREGUES I DRETS COMPATIBLES / INCOMPATIBLES

Per a cada finca inicial aportada es descriuen les càrregues, gravàmens i limitacions que figuren en el Registre de la Propietat i, si s'escau, aquelles que són conegudes per l'Administració actuant. El projecte diferencia les càrregues, gravàmens, drets, plantacions, obres, edificacions i limitacions que són compatibles i incompatibles amb el planejament. En els casos d'incompatibilitat, el projecte estableix la seva extinció, cessament o enderroc, així com la procedència o no d'indemnització a càrrec de la comunitat reparcel·latòria.

D'acord amb l'article 126 del TRLU i l'article 144 del RLU, a continuació es descriuen aquelles càrregues, gravàmens, drets i limitacions sobre les finques originàries o aportades que resulten compatibles i incompatibles amb el planejament i es poden conservar o s'han d'enderrocar.

En les finques resultants es recollirà l'afectació de les finques amb la quota corresponent, -si procedeix -, en base a les afeccions de les finques inicials que siguin compatibles, pel cas que l'afecció o càrrega hagi d'afectar finques inicials amb diferents càrregues i no es doni una exacta correspondència amb els drets adjudicats, d'acord amb el que disposa l'article 11 del RD 1093/1997, de 4 de juliol.

No consten altres tipus de titularitats limitades, activitats vigents, drets i gravàmens més enllà dels especificats explícitament en el Projecte de Reparcel·lació i, més concretament, en el document annex de Finques Aportades. Tot i això, d'acord amb l'article 11.2 del RD 1093/1997, en cas de no constar com a incompatibles de manera expressa en aquesta Memòria, es sol·licita del Registre de la Propietat que les traslladi d'ofici i per subrogació real a les parcel·les resultants. Així mateix, en els casos en què alguna de les càrregues, drets o limitacions que consten descrites en projecte es poguessin cancel·lar d'ofici pel Registrador de la Propietat, així es sol·licita que ho faci i que, en tal cas, no es tinguin per posades en les parcel·les resultants.

Els criteris aplicats per la indemnització, estant recollits en el corresponent document de Valoracions d'aquest projecte, aportat com a annex. Per tal que l'aplicació dels criteris no doni lloc a situacions discriminatòries, s'ha fet un reconeixement exhaustiu de totes les preexistències.

5. EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

5.1. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

La Modificació del PGOU de Masquefa a l'àmbit de la Unitat d'Actuació 10 " El Maset" estableix aquelles superfícies de sòl que han de ser cedides obligatòriament i gratuïtament en favor de l'Administració en ésser sistemes generals i/o locals. Per tant, en aquest apartat ens referim exclusivament a les cessions de sòl sense aprofitament lucratiu.

Les parcel·les resultants que recullen totes aquestes cessions obligatòries i gratuïtes tenen la naturalesa jurídica de béns de domini públic, i resten afectades per les limitacions, servituds, drets i competències concurrents establertes en les lleis sectorials i en les administracions amb competències i titularitats de drets concurrents. Aquestes limitacions no desvirtuen el fet de que la cessió es fa lliure de càrregues i gravàmens.

En el document annex de Finques adjudicades d'aquest projecte es descriuen com a finques independents aquelles parcel·les de sistemes, equipaments, vials, espais lliures, de cessió obligatòria.

Les parcel·les de nova creació que s'obtenen mitjançant el present projecte per cessió obligatòria i gratuïta són les següents: 39.03E (clau 5b) destinada a sistema d'equipament públic soci-cultural i, 39.03F (clau 1c) destinada a sistema viari local públic.

Cal dir que el compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes generals i/o locals, ja foren objecte de cessió a favor de l'Ajuntament de Masquefa mitjançant les següents escriptures públiques:

- Escriptura pública mitjançant la qual la companyia "Can Bonastre sa", el Sr. Jose Monner Isart i el Sr. Federico Bastida Aixela varen atorgar en data 12 d'abril de 1980 donació autoritzada pel Notari de Piera, el Sr. Salvador Pastor Perez, número 351 del seu protocol.
- Escriptura pública mitjançant la qual el Sr. Josep Maria Junyent Vidal va atorgar en data 2 de desembre de 1992 cessió autoritzada pel Notari de Piera, el Sr. Ginés Jose Sanchez Amorós, número 1171 del seu protocol.

Únicament es troben pendents de cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes generals i/o locals a les que resulten afectades corresponents a les parcel·les 39.03E (clau 5b) destinada a sistema d'equipament públic soci-cultural i, 39.03F (clau 1c) destinada a sistema viari local públic que són objecte de cessió mitjançant el present Projecte de Reparcel·lació.

En el quadre següent s'estableix la superfície de cada una de les parcel·les cedides amb destinació a béns públics:

39.03E	5b	1.040,90 m ² s
39.03F	1c	1.945,10 m ² s

La clau 5b es correspon amb el ús de equipament soci-cultural, i la clau 1c amb el sistema viari local.

5.2. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ

5.2.1. Càlcul de l'aprofitament urbanístic de cessió gratuïta

D'acord amb el document de Modificació Puntual del PGOU de Masquefa a l'àmbit de la Unitat d'Actuació 10 " El Maset", i la resta de documentació obrant en els arxius de l'Ajuntament de Masquefa, malgrat sigui d'aplicació l'art-43 TRLU corresponent al deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, conforme prescriu la Disposició Transitòria Segona apartat 1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme(modificat per la Llei 3/2012), cal dir aquest deure ja fou complert per promotor inicial de la Urbanització amb anterioritat al present Projecte de Reparcel·lació.

Així consta en els arxius municipals de l'Ajuntament de Masquefa, que la companyia "Can Bonastre sa", el Sr. Jose Monner Isart i el Sr. Federico Bastida Aixela varen atorgar en data 12 d'abril de 1980 escriptura pública de donació autoritzada pel Notari de Piera, el Sr. Salvador Pastor Perez, número 351 del seu protocol, mitjançant i en compliment de l'Acord del Ple de l'Ajuntament de Masquefa es 10 de gener 1980, varen cedir un seguit de parcel·les que es relacionen en dita escriptura, que cessió que va servir per donar compliment a les cessions obligatòries i gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes i la cessió del 10% a favor de l'Ajuntament de Masquefa.

5.2.2. Finques resultants de cessió gratuïta

D'acord amb el que estableix l'article 142 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, correspon al Projecte de reparcel·lació establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'ha de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració actuant.

Si bé, cal dir, que d'acord amb el document de Modificació Puntual del PGOU de Masquefa a l'àmbit de la Unitat d'Actuació 10 " El Maset", i la resta de documentació obrant en els arxius de l'Ajuntament de Masquefa, malgrat sigui d'aplicació l'art-43 TRLU corresponent al deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, conforme prescriu la Disposició Transitòria Segona apartat 1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme(modificat per la Llei 3/2012), cal dir aquest deure ja fou complert per promotor inicial de la Urbanització amb anterioritat al present Projecte de Reparcel·lació.

En el present cas, les finques resultants derivats del sòl amb aprofitament urbanístic que s'ha de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració actuant, són les que figuren en l'escriptura pública de donació autoritzada pel Notari de Piera, el Sr. Salvador Pastor Perez, número 351 del seu protocol, atorgada per la companyia "Can Bonastre sa", el Sr. Jose Monner Isart i el Sr. Federico Bastida Aixela, en data 12 d'abril de 1980, mitjançant la qual en compliment de l'Acord del Ple de l'Ajuntament de Masquefa es 10 de gener 1980, varen cedir un seguit de parcel·les que es relacionen en dita escriptura, cessió que va servir per donar compliment a les cessions obligatòries i gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes i la cessió del 10% a favor de l'Ajuntament de Masquefa.

5.3. PRESSUPOST DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

L'article 120.1 del TRLU estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries:

Article 120 Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

a. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

- i. La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*
- ii. Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
- iii. Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
- iv. El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*

També son imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promoguts per la Administració, que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts amb anterioritat.

En los sectors de interès supramunicipal són imputables els costos de redacció de los planes directores urbanístics i las corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, així com els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris pel seu desenvolupament.

- v. Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
- vi. Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.*

vii. *Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*

h) *Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.*

Per tant, d'acord amb les previsions del planejament a l'àmbit i el projecte d'urbanització, els costos imputables al sector queden distribuïts de la següent manera:

A. Obres d'urbanització: Inclou totes les obres a executar pel sector segons el Projecte d'urbanització de "El Maset" y la Modificació del Projecte d'urbanització de "El Maset".

Segons la Modificació Puntual de l'àmbit del Maset, el Projecte d'Urbanització inclourà en les seves determinacions l'urbanització dels vials de connexió de l'urbanització el Maset amb el nucli urbà de Masquefa i amb la BV-2241 de Masquefa a Sant Sadurn d'Anoia.

B. Despeses de gestió, honoraris i similars: Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió tècnica de les obres d'urbanització, registre de la propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió.

C. Valoració dels sòl de cessió: Inclou els costos d'indemnització econòmica dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta destinats a sistemes.

El Compte de Liquidació Provisional, que s'incorpora en aquest Projecte de reparcel·lació, inclou totes les despeses necessàries que es desglossen més endavant.

Drets de reallotjament: tot i ser imputables com a despeses d'urbanització, en el present cas no consta cap habitatge ocupat, ni cap titular d'aquest dret.

5.3.1. Obres d'urbanització

El cost total de les obres d'urbanització amb càrrec al polígon, segons la Modificació del Projecte d'urbanització de "El Maset" és:

PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ (2015)		9.562.818,58 €
Pressupost d'execució material	PEM=	8.035.982,00 €
Benefici Industrial	BI = 6,00% s/PEM	482.158,92 €
Despeses generals	DG = 13,00% s/PEM	1.044.677,66 €

5.3.2. Despeses de gestió, honoraris i similars

Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió de les obres d'urbanització, estudis, cost dels avantprojectes, despeses de project management, despeses de registre de la propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió; segons el següent quadre:

DESPESES DE GESTIÓ, HONORARIS I SIMILARS		770.669,20 €
Estudis previs P. Reparcel·lació		49.831,90 €
Honoraris tècnics P. Reparcel·lació		180.000,00 €
Honoraris tècnics P. Urbanització i direcció d'obra	5,00% s/PEM	401.799,10 €
Registre de la propietat (certificacions)		25.818,20 €
Registre de la propietat (inscripcions reparcel·lació)	130,00 €/ud.	103.220,00 €
Altres (Despeses corrents, Impostos, Taxes, Imprevistos, etc)		10.000,00 €

5.3.3. Valoració dels sòl de cessió:

Inclou els costos d'indemnització econòmica dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta destinats a sistemes pel planejament segons l'art.165.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, valorats al document ANNEX del present projecte de reparcel·lació.

VALORACIÓ CESSIONS DE SÒL	17.185,05 €
Valoració cessions de sòl per a sistemes públics	17.185,05 €

D'acord amb l'article 131.1 in fine del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és el de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de 6 mesos des de l'aprovació inicial.

6. PARCEL·LES RESULTANTS

6.1. METODOLOGIA SEGUIDA

Atès que la present reparcel·lació té consideració de econòmica, malgrat una part de l'àmbit corresponent a les parcel·les aportades 39.02 i 39.03 del Projecte, en el que és possible només parcialment la redistribució material dels terrenys, les finques resultants s'adjudiquen limitant-se a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

Tanmateix, també resulta d'aplicació les regles de definició i adjudicació de finques resultants previstes a l'article 147 del RLU, en la mesura que aquestes siguin aplicable per raó de les circumstàncies concurrents en el present projecte de reparcel·lació, consistents en les següents:

- En els casos de proindivisos preexistents, en les adjudicacions s'ha procedit al seu cessament segons les manifestacions fetes pels propietaris afectats, sempre que reuneixin els requisits previstos a la regla d) de l'art.147 RLU, que estableix en cas que s'aportin al projecte finques en règim de comunitat de béns, qualsevol de les persones aportants pot sol·licitar bé si escau, mitjançant l'al·legació corresponent en el període d'informació pública, que l'adjudicació a cadascun dels partícips tingui lloc mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que això sigui possible d'acord amb les previsions sobre parcel·la mínima i la seva participació en la comunitat reparcel·latòria i consenteixin en l'adjudicació proposada les persones titulars d'altres drets o càrregues preexistents sobre la finca aportada.
- En les adjudicacions, en cas que es creen de nou, indivisos, que no vénen imposats per les finques inicials sinó per raó de necessitats d'adjudicació. En el cas que es mantingui l'indivís de les finques inicials, es fa constar expressament en les adjudicacions, tot ajustant-se als requisits previstos a l'article 147 del RLU.
- Les finques inicials es troben afectades, en part, per càrregues i drets compatibles que es traslladaran per subrogació real a les parcel·les resultants, tot seguint allò establert a l'article 148 del RLU.

Pel que fa a les càrregues i drets incompatibles amb el planejament, el projecte determinarà, si s'escau, la indemnització que correspon al seu titular per l'extinció de la càrrega.

- Quan es tracti de finques destinades a domini públic i ús públic, el projecte si s'escau, formarà tantes finques com porcions de sòl no contigües entre si amb la mateixa destinació urbanística, conforme prescriu la regla a) in fine de l'article 147 del RLU.
- El títol d'adjudicació, segons es realitzi per subrogació real amb les finques o participacions aportades per la persona adjudicatària, o a títol d'adquisició originària respecte les cessions que es realitzin en compliment dels deures legals i també en els supòsits d'adjudicació de finques en pagament de les càrregues d'urbanització(regla b) art-147 RLU)
- La titularitat individual o en proindivís de la persona o persones adjudicatàries de cada finca resultant (regla c) art.147 RLU).
- La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants quan aquesta no consti en el Registre de la propietat, així com, si s'escau, la seva adjudicació en règim de propietat horitzontal d'acord amb el que estableix l'article 143 del RLU.
- Respecte de les finques originàries, hi ha propietaris que ho són de més d'una finca, amb diferents càrregues i drets compatibles amb el planejament. El trasllat a les parcel·les resultants es realitzarà d'acord amb el que estableix l'article 11 del RD 1093/1997 . En la mesura que es pugui s'establirà la quota de la càrrega o dret que afecta a varies parcel·les adjudicades a un sol propietari. Si no es descriu una càrrega compatible, s'entén que grava la parcel·la de resultat per subrogació real, traslladant-se d'ofici pel Registrador.

6.2. SÍNTESI DESCRIPTIVA DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

Al document annex 5 d'aquest projecte consta la descripció de les parcel·les des d'un punt de vista jurídic i hipotecari, així com les adjudicacions i les afeccions urbanístiques. En cada cas, es fa constar la quota atribuïda a la parcel·la resultant dins la comunitat reparcel·latòria, i també la sub-quota adjudicada a titulars en indivís.

Les finques o parcel·les que són de cessió gratuïta i obligatòria, destinades a equipaments públics, espais lliures, vialitat, etc i les cedides amb anterioritat al present projecte, no queden afectes a cap quota urbanística.

En els supòsits de parcel·les destinades a sistemes que s'hagin cedit amb anterioritat al present projecte, s'han incorporat amb la corresponent menció fent constar que les mateixes ja pertanyen a l'Ajuntament de Masquefa, en el supòsit que es formalitzin les cessions mitjançant el present projecte, s'ha fet constar que s'adquireixen per cessió obligatòria i gratuïta.

En el cas de la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic, que s'entén cedit amb anterioritat al present projecte, s'ha fet constar amb la corresponent menció fent constar que pertany a l'Ajuntament de Masquefa. Les parcel·les adjudicades en concepte de cessió lliure i obligatòria de l'aprofitament urbanístic no queden afectes al pagament dels costos d'urbanització, d'acord amb l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa a les càrregues compatibles i que afecten, per subrogació real a les parcel·les adjudicades s'ha procurat, en la mesura del possible, establir la quota d'afectació sobre el percentatge adjudicat.

Tanmateix, els desajustos entre les dimensions de les parcel·les resultants un cop delimitades materialment, i la descripció que fa de les mateixes aquest Projecte de reparcel·lació, que suposin diferències dimensionals màximes d'un 5% -en més o en menys- no alteraran l'aprofitament urbanístic total ni els sostres màxims previstos pel Projecte de reparcel·lació a les corresponents parcel·les resultants, entenent-se que aquests ajustos resulten necessaris en el moment del replanteig físic. En aquest sentit, l'expressió dels límits de les finques

adjudicades que recull el present Projecte de Reparcel·lació, mitjançant coordenades UTM s'ha d'entendre efectuada a títol indicatiu i sens perjudici del replanteig físic que, en el seu dia, es porti a terme.

Aquesta regla, s'aplica en compliment de la regla prevista a l'article 10.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que estableix, que en el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ser resolta atenent als criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableix la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

7. EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El Compte de Liquidació Provisional (en endavant CLP) és el document comptable que incorpora totes les partides que integren un Projecte de reparcel·lació. L'adjectiu "provisional" expressa la naturalesa de les xifres: és l'estimació que fa el propi Projecte de reparcel·lació basat en les dades que es disposa a data de la seva redacció. L'execució de la reparcel·lació, de les obres i les compensacions econòmiques acabaran determinant, al final del procés, el Compte de Liquidació Definitiu.

Tot i que el compte de liquidació provisional, es reproduïx i s'explica en el quadre corresponent, es reitera en aquest apartat, tant els quadres del compte de liquidació provisional com l'explicació del mateix, per a major facilitat.

El quadre de la CLP s'estructura en dues parts:

- La primera identifica totes les dades relatives a la parcel·la, i el/els propietari/us, així com el coeficient de participació.
- La segona part desglossa totes les dades relatives a les costos, indemnitzacions, etc....

1. En la primera part del quadre s'identifica per ordre les següents dades:

- Identificador de la parcel·la dins del projecte de reparcel·lació.
- Dades relatives a la propietat/adjudicatari: nom i cognoms, tipus i percentatge de participació (ganancial, indivís, etc...)
- Clau urbanística que assigna el planejament.
- Superfície de la parcel·la
- Superfície i percentatge (en tant per mil) considerats a l'efecte de participació en el repartiment de càrregues i beneficis en la reparcel·lació (en aquest sentit comentar que en el cas dels sistemes de titularitat pública aquests valors seran "zero", doncs són terrenys de cessió obligatòria i gratuïta lliure de càrregues)
- Valor de la parcel·la: en aquesta part s'identifiquen els valors relatius al càlcul del valor de la parcel·la sobre la base de l'aprofitament urbanístic (edificabilitat i ús), així com el seu valor expressat en euros i unitats d'aprofitament.
- Finalment, s'estableix el coeficient de participació (en tant per mil).

2. En la segona part del quadre s'identifica per ordre les següents dades:

- Les tres primeres columnes fan referència a les indemnitzacions. La primera columna "indemnitzacions cessions de sòl", identifica el repartiment dels costos que s'han d'indemnitzar. La següent és el repartiment de les indemnitzacions en base al coeficient de participació, i la següent és el sumatori de les dues primeres.

(aclarir que en aquesta part del quadre un valor positiu indica una quantitat a pagar i un de negatiu una quantitat a rebre).

- Costos de les obres d'urbanització, és a dir, el repartiment dels costos de les obres d'urbanització contemplades al projecte d'urbanització.
- Despeses de gestió i altres, corresponents als honoraris tècnics, direcció i gestió de les obres d'urbanització, estudis, cost dels avantprojectes, despeses de project management, despeses de registre de la propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió.
- La columna següent és la Liquidació Provisional (suma de les anteriors columnes que en alguns casos se sumen els saldos negatius i positius); posteriorment es desglossa l'IVA, i l'última columna constitueix la Liquidació provisional, amb IVA inclòs, al tipus vigent del 21%.

S'ha de tenir en compte que en alguns casos no és possible repartir exactament la càrrega econòmica de la qual respon la parcel·la entre els percentatges de propietat indivisa. Això succeeix, per exemple, quan la quantitat a repartir té un número decimal imparell i s'ha de repartir al 50%, i per tant no és divisible, en el sentit que no existeixen "mig cèntims". A més a més per ser coherents amb el càlcul, aquest "desajustament" es pot agreujar quan s'ha d'imputar sobre aquesta quantitat l'IVA corresponent. Tot això suposa, la "incoherència" que a percentatges de propietat indivisa igual els correspongui quantitats no exactament iguals (tenint en compte que estem parlant de desajustaments de més-menys dos o tres cèntims, la qual cosa es considera irrellevant).

Però en qualsevol cas, recordar que es tracta d'un compte de liquidació provisional, i que la dada rellevant és el coeficient del que respon la finca i per tant els seus propietaris, indivisos, etc.. que és el que s'haurà d'utilitzar per al càlcul de les quotes, i que comptablement s'hauran de fer els ajustos pertinents els quals quedaran expressats al compte de liquidació definitiva.

Desembre de 2015