



AJUNTAMENT DE MASQUEFA

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



3 ANNEX: VALORACIONS

aprovació definitiva

Desembre 2015

Promotor:

Ajuntament de Masquefa

C/ Major, 93 08783 Masquefa (Barcelona)



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, ESCRITURES I CONTRACTES PRIVATS
DOCUMENT 7	ANNEX: INFORME DE L' INSTITUT GEOLOGIC DE CATALUNYA.

1. FONAMENTS I CRITERIS DE LA VALORACIÓ	1
1.1.FINALITAT DE LA VALORACIÓ.	1
1.2.DATA DE LA VALORACIÓ	1
1.3.ACTUALITZACIÓ DE LES VALORACIONS CONTINGUDES EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	2
1.4.MÈTODE I CRITERIS DE VALORACIÓ DELS TERRENYS SENSE APROFITAMENT LUCRATIU ...	3
2. VALORACIÓ DEL SÒL	5
2.1.EMPLAÇAMENT DEL SÒL OBJECTE DE VALORACIÓ	5
2.2.VALORACIÓ DEL SÒL.....	6
2.2.1. Càlcul del valor del sòl	6
2.2.2. Valor del sòl urbanitzat no edificat	7
2.2.3. Costos d'urbanització pendents de materialització	8
2.2.4. Valoració del sòl de cessió gratuïta i obligatòria	9

1. FONAMENTS I CRITERIS DE LA VALORACIÓ

1.1. FINALITAT DE LA VALORACIÓ.

Tal i com estableix l'art. 124 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme), el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte, entre d'altres, el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística.

En aquest sentit, posteriorment l'apartat 3 del mateix article precisa que, la reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística.

En el cas concret que ens ocupa, cal procedir a realitzar valoració dels drets de participació o les aportacions dels propietaris que impedeixen la reparcel·lació física amb les propietats dels terrenys de cessió destinats a sistemes, els terrenys afectats per a sistemes que no es possible la seva compensació amb l'adjudicació d'aprofitament per ser impossible la redistribució material dels terrenys, d'acord amb l'article 165.3 de l'RLU, 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 s'aplica de la comunitat de reparcel·lació la indemnització econòmica corresponent, aquest és el supòsit de les parcel·les aportades 39.02 i 39.03 del present projecte de reparcel·lació

Per tant, la finalitat de la present valoració és conèixer el valor i les indemnitzacions econòmiques procedeixen per als terrenys en sòl urbà sense aprofitament urbanístic.

1.2. DATA DE LA VALORACIÓ

El Títol III Valoracions, article 21 del RDL 2/2008 de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl (Publicat en el BOE de 26 de juny de 2008), estableix el següent:

Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.

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.*
2. *Las valoraciones se entienden referidas:*
 - a) **Quando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.**

- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

La data a la que es referència de les valoracions és l'inici del procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació. Aquest inici queda establert en l'art.131.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que diu:

Article 131

Inici de l'expedient de reparcel·lació

131.1 (...). Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la 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 sis mesos des de l'aprovació inicial.

Per tant, la data de referència de les valoracions contingudes en el present projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, les quals hauran d'actualitzar-se d'acord amb l'interès legal del diner a la seva aprovació definitiva, si aquesta es produeix transcorreguts sis mesos des de la seva aprovació inicial.

1.3. 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
hipòtesi data aprovació definitiva	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%
número de períodes 2014 (n)	220 dies
interès legal del diner anual 2015 (i)	3,50%
número de períodes 2015 (n)	347 dies

Coefficient d'actualització valoracions	1,058 %
--	----------------

Per tant, tots els valors que d'ara endavant conté el present document s'han actualitzat (respecte al document de aprovació inicial) segons el càlcul realitzat anteriorment.

1.4. MÈTODE I CRITERIS DE VALORACIÓ DELS TERRENYS SENSE APROFITAMENT LUCRATIU

Pel que fa a la valoració dels drets de participació o les aportacions dels propietaris que impedeixen la parcel·lació física amb els propietats dels terrenys de cessió destinats a sistemes, els terrenys afectats per a sistemes que no és possible la seva compensació amb l'adjudicació d'aprofitament per ser impossible la redistribució material dels terrenys, d'acord amb l'art-165.3 del RLU, 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 càrrec de la comunitat de reparcel·lació la indemnització econòmica corresponent, aquest és el supòsit de les parcel·les aportades 39.02 i 39.03 del present projecte de reparcel·lació.

Als efectes de valoració d'aquests terrenys, cal primerament considerar d'acord amb el Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova Text Refós de la Llei de Sòl, en quina situació bàsica es troba el sòl dels terrenys, és a dir, si es troben en situació bàsica de sòl rural o urbanitzat. A aquests efectes, cal tenir present, la Disposició Addicional Primera del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que estableix el següent:

Disposicions Addicionals

Primera

Situacions bàsiques del sòl

A l'efecte de l'aplicació del Text Refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i també amb la finalitat de determinar les actuacions de transformació urbanística de que són susceptibles els terrenys, com també els drets i els deures dels seus i seves titulars, s'entén que:

1. *Estan en la situació bàsica de sòl rural:*
 - a) *Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable o que tenen aquesta condició d'acord amb la Disposició Transitòria cinquena*
 - b) *Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbanitzable o que tenen aquesta condició en virtut de la disposició transitòria segona 2. Aquests terrenys mantenen la seva situació de sòl rural mentre no s'hagi acabat l'actuació d'urbanització.*
 - c) Els terrenys que no tenen el caràcter de sòl urbanitzat.**
2. *Estan en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en tot cas:*
 - a) *Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà consolidat que reuneixin els requisits que estableix l'article 30 o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1 per reunir els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1*
 - b) *Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà no consolidat que reuneixin els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1 **i també els terrenys que tenen la condició de sòl urbà no consolidat en virtut de la disposició transitòria segona 1** o d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1, **per reunir els esmentats serveis urbanístics***

La Disposició Transitòria segona. 1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aplicable a la present reparcel·lació, estableix el següent:

Segona

Règim urbanístic del sòl

1. *El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei, és aplicable des del moment de la seva entrada en vigor, atenent, pel que fa al sòl urbà, les regles següents:*

a) El sòl urbà inclòs , en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, (...)

Atès que els terrenys corresponents a les parcel·les aportades 39.02 i 39.03, si bé tenen la condició de sòl urbà no consolidat (DT2 .1 DL 1/2010) , tenen la situació bàsica de sòl urbanitzat.

Per tant, d'acord amb la Disposició Addicional Primera.1 c) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, cal concloure que resulta aplicable als terrenys corresponents a les parcel·les aportades 39.02 i 39.03, la situació bàsica de sòl urbanitzat.

Un cop determinada la situació bàsica del sòl que es troben d'its terrenys als efectes de valoració i aplicació de la Llei de Sòl, resultaran d'aplicació les regles de valoració de sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat que estableix l'article 27.1 del Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl, per la determinació de la ponderació de les finques de les diferents zones urbanístiques, i l'article 27.2 en relació a l'art. 24 apartat a) segon paràgraf per la determinació del valor de les indemnitzacions dels defectes d'adjudicació:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

1. **Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.**
2. **En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.**

Artículo 24 Valoración en el suelo urbanizado

1. **Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:**
 - a) **Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.**

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

2. VALORACIÓ DEL SÒL

2.1. EMPLAÇAMENT DEL SÒL OBJECTE DE VALORACIÓ

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 de carrer de Piera i la peça d'equipament sociocultural en la qual remata aquesta prolongació.

Precisament és aquest l'àmbit que conté dues finques de titularitat privada les quals es parcel·len físicament: parcel·les 39.02 i 39.03.

Pel que fa a la parcel·la 39.02, tal com es pot comprovar als plànols de reparcel·lació física, aquesta parcel·la no varia la seva superfície sinó que es reajusta la seva forma i límits en el seu costat est, amb el principal motiu de tenir façana al carrer de nova creació i tenir condició de solar. Per tant, el propietari/s de aquesta parcel·la, a efectes pràctics, no cedeixen terrenys o veuen perjudicats o minورات els seus drets i en conseqüència no són objecte d'indemnització.

Respecte a la parcel·la 39.03 de 4.940 m² de superfície, en execució del planejament, s'han de cedir per a sistemes públics un total de 2.896,00 m² dels quals, 1.040,90 m² seran d'equipament públic i 1.945,10 m² de vialitat.

Serà precisament aquesta superfície de cessió la que hauré de valorar a efectes indemnitzatoris, ja que en si és possible ressituar els drets aportats per tractar-se d'una reparcel·lació econòmica. En aquest sentit, l'art. 165.3 del RLU diu el següent:

165.3 En la reparcel·lació econòmica els drets de participació de les persones propietàries s'estableixen de conformitat amb l'article 133.2.b) d'aquest Reglament. Quan els drets de participació derivats de l'aplicació d'aquest article 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 reparcel·latòria la indemnització econòmica corresponent.





2.2. VALORACIÓ DEL SÒL

Tal com s'ha justificat anteriorment en apartat 1.3 MÈTODE I CRITERIS DE VALORACIÓ DELS TERRENYS SENSE APROFITAMENT LUCRATIU.

Els terrenys de cessió, ús i edificabilitats són les següents:

id. parcel·la	clau	Superfície	edificabilitat
39.03	1c	1.945,00 m ² s	0,00 m ² st/m ² s
	5b	845,00 m ² s	1,00 m ² st/m ² s
	5b*	196,00 m ² s	1,00 m ² st/m ² s
	total	2.986,00 m²s	

Com els terrenys qualificats de qualitat no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

2.2.1. Càlcul del valor del sòl

En aplicació de l'art. 22.3 del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl (RD 1492/2011), en cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendents l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

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

Sent:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

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

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

TLR = Taxa lliure de risc en tant per un.

PR = Primera de risc en tant per un.

2.2.2. Valor del sòl urbanitzat no edificat

Com s'ha comentat anteriorment tenim una part del sòl de cessió obligatòria i gratuïta amb un ús i edificabilitat (clau 5b i 5b*) i una altra part amb ús (vial) però sense edificabilitat per la qual calcularem l'edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni.

Respecte al valor residual del sòl residencial (clau 13c.1) i d'equipament (clau 5b i clau 5b*), segons el càlcul que es troba en el document 1: MEMÒRIA, FINQUES APORTADES I FINQUES ADJUDICADES, en l'apartat 4.2.2. De terminació de l'aprofitament urbanístic: estudi de mercat, costos de construcció, valors de repercussió i coeficients d'homogeneïtzació; tenim els següents valors:

ús	clau	VRS €/m²st
Equipament soci-cultural	5b*	29,09 €/m²st
Residencial unifamiliar	13c.1	141,20 €/m²st

Per al càlcul de l'edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni, segons l'art.21 del Reglament de Valoracions del la Llei del sòl tenim:

$$EM = \frac{\sum E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{SA - SD}$$

Sent:

EM = Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat assignada a cada parcel·la i, integrada en l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

S_i = Superfície de sòl de cada parcel·la i, en metres quadrats.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la i, en euros per metre quadrat d'edificació.

VRS_r = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús de referència adoptat per la legislació urbanística per a la comparació amb la resta d'usos, en euros per metre quadrat d'edificació.

SA = Superfície de sòl de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats.

SD = Superfície de sòl dotacional públic existent en l'àmbit espacial homogeni ja afectat a la seva destinació, en metres quadrats.

Per tant:

Edificabilitat mitja de l'àmbit espacial homogeni	EM	0,616 m²st/m²s
Edificabilidad neta parcel·la clau 13c.1	E ₁	0,620 m²st/m²s
Superfície de suelo parcel·les clau 13c.1	S ₁	525.473,00 m²s
Valor repercussió clau 13c.1	VRS ₁	141,20 €/m²st
Edificabilidad neta parcel·la clau 5b i 5b*	E ₂	1,000 m²st/m²s
Superfície de suelo parcel·la clau 5b i 5b*	S ₂	4.796,00 m²s
Valor repercussió clau 5b i 5b*	VRS ₂	29,09 €/m²st
Valor repercussió sòl adoptat	VRS _r	141,20 m²st/m²s
Superfície sòl àmbit espacial homogeni	SA	827.970,00 m²s
Superfície sòl dotacional públic a l'àmbit espacial homogeni	SD	297.701,00 m²s

Per al càlcul del sòl urbanitzat no edificat, segons l'art.22 del Reglament de Valoracions del la Llei del sòl tenim:

El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs sigui il·legal o es trobi en situació de ruïna física, s'obindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que es disposa en l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

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

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Per tant:

Valor del sòl urbanitzat no edificat	VS	199.463,02 €
Valoració sòl de cessió: vialitat		169.183,24 €
Edificabilidad neta àmbit espacial (valor vial)	E ₁	0,616 m ² st/m ² s
Superficie de suelo vial	S ₁	1.945,10 m ² s
Valor repercussió ús majoritari (valor vial)	VRS ₁	141,20 €/m ² st
Valoració sòl de cessió: equipament soci-cultural		30.279,78 €
Edificabilidad neta clau 5b i 5b*	E ₂	1,000 m ² st/m ² s
Superficie de suelo parcel·les clau 5b i 5b*	S ₂	1.040,90 m ² s
Valor repercussió clau 13c.1	VRS ₂	29,09 €/m ² st

2.2.3. Costos d'urbanització pendents de materialització

Com indiquem al principi el valor obtingut de 199.260,47 € seria en el cas que les parcel·les estiguessin urbanitzades. Però tal com l'art.22.3 d el Reglament de valoracions hauriem de descomptar d'aquest valor les cagues d'urbanització que haurien d'assumir, del que resulta l'expressió:

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

Per tant, haurem d'estimar els costos d'urbanització, els quals es detallen en el següent quadre adjunt (s'han considerat uns costos equivalents en qualitat i acabats als del projecte d'urbanització de la UA-10):

Superficie vialitat (m ²):	1.945,10 m ²
Superficie espais lliures que s'urbanitzen (m ²):	0,00 m ²

Núm	Capítol	PEM unitari (€/m ²)	PEM urbanització (€)	PEC abans d'IVA (€)
1	MOVIMENT DE TERRES	2,00 €/m ²	3.890,20 €	4.629,34 €
2	PAVIMENTACIÓ	20,50 €/m ²	39.874,55 €	47.450,71 €
3	XARXA DE CLAVEGUERAM	15,50 €/m ²	30.149,05 €	35.877,37 €
3.1	AIGÜES PLUVIALS	10,50 €/m ²	20.423,55 €	24.304,02 €
3.2	AIGÜES RESIDUALS	5,00 €/m ²	9.725,50 €	11.573,35 €
4	XARXA D'AIGUA POTABLE	7,00 €/m ²	13.615,70 €	16.202,68 €
5	XARXA DE REG	1,35 €/m ²	2.625,89 €	3.124,81 €
6	XARXA ELÈCTRICA	13,50 €/m ²	26.258,85 €	31.248,03 €
6.1	MITJA TENSIÓ	9,50 €/m ²	18.478,45 €	21.989,36 €
6.2	BAIXA TENSIÓ	4,00 €/m ²	7.780,40 €	9.258,68 €
7	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	6,00 €/m ²	11.670,60 €	13.888,01 €
8	XARXA DE TELECOMUNICACIONS	2,00 €/m ²	3.890,20 €	4.629,34 €
9	SENYALITZACIÓ	0,40 €/m ²	778,04 €	925,87 €
10	MOBILIARI URBÀ I CONTENIDORS	0,25 €/m ²	484,68 €	576,77 €
SUMA:			133.237,76 €	158.552,93 €

D'acord amb l'article 13.1.1 d'el 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.

Segons el càlcul realitzat a l'anterior apartat 1.3 d'el present document el coeficient d'actualització és d'1,058%, per tant tenim:

Actualització de la valoració d'acord amb l'interès legal del diner <i>Art.131.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament Llei d'urbanisme</i>	1,058 %	167.743,04 €
--	----------------	---------------------

2.2.4. Valoració del sòl de cessió gratuïta i obligatòria

El valor del sòl de cessió una vegada descomptades les càrregues d'urbanització, i tenint en compte la Taxa Lliure de Risc (TLR) del mes d'octubre de 2015 establerta en el 0,665% i la prima de risc (PR) fixada en l'annex IV del Reglament de valoracions de la Llei del sòl en un 8%.

Per tant:

Valor del sòl urbanitzat no edificat (amb càrregues pendents)	Vso	17.185,05 €
Valor del sòl urbanitzat no edificat	VS	199.463,02 €
Costos d'urbanització pendents i altres càrregues	G	167.743,04 €
Taxa lliure de risc en tant per u*	TLR	0,00665
Prima de risc en tant per u	PR	0,08

*Taxa lliure de risc octubre 2015**

El valor actualitzat dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a efectes d'indemnització s'estableix en 17.189,19 €.

Desembre de 2015