

Ajuntament de Montornès del Vallès

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA-22, CAN XEC APROVACIÓ DEFINITIVA

MAIG 2019

VOLUM I. Memòria i Annexes

Document I.1 -Memòria

- Annex 1 -Relació de propietaris i interessats
- Annex 2 -Operacions Jurídiques Prèvies sobre les finques originàries
- Annex 3 -Relació de finques aportades i canvi de superfícies
- Annex 4 -Conveni Urbanístic
- Annex 5 -Valoració del sòl

Document I.2 -Quadre resum de càrregues

Document I.3 -Compte de liquidació provisional

INDEX DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA22 – CAN XEC

VOLUM I. MEMÒRIA I ANNEXES

Document I.1.-Memòria

- 1.-El planejament objecte d'execució. Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- 2.-Identificació i superfícies de la unitat reparcel·lable.
- 3.-Ordenació de la unitat reparcel·lable.
- 4.-Operacions jurídiques prèvies sobre les finques originàries.
- 5.-Propietaris i interessats.
- 6.-Relació de finques incloses dins del polígon d'actuació
- 7.-Criteris per la definició dels drets dels propietaris.
- 8.-Criteris per la valoració de les finques resultants.
- 9.-Proposta d'adjudicació
- 10.-Justificació del Compte de Liquidació Provisional.
- 11.-Forma de pagament.

Annex 1.-Relació de propietaris i interessats:

- 1.1. Relació de propietaris per ordre alfabètic.
- 1.2. Relació de propietaris per ordre de finca registral.
- 1.3. Relació de propietaris per ordre de finca cadastral.
- 1.4. Relació de propietaris per ordre de número de fitxa.
- 1.5. Relació d'interessats

Annex 2.-Operacions Jurídiques Prèvies sobre les finques originàries

Annex 3.- Relació de finques aportades i canvi de superfícies

Annex 4.-Conveni Urbanístic

Annex 5.-Valoració del sòl

Document I.2.- Quadre resum de càrregues.

Document I.3.-Compte de Liquidació Provisional

VOLUM II.- DESCRIPCIÓ DE FINQUES APORTADES

Document II.1.- Relació de finques aportades

- 1.1.- Index relació finques aportades per ordre num. de fitxa.
- 1.2.- Index relació finques aportades per ordre propietari.
- 1.2.- Index relació finques aportades per ordre nº finca registral

Document II.2.-Fitxes descriptives de les finques aportades

Document II.3.-Certificacions Registral (consten a l'expedient administratiu)

VOLUM III.-TAXACIÓ DELS DRETS, CONSTRUCCIONS I PLANTACIONS

VOLUM IV.-DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS

Document IV.1.-Relació de finques resultants

- 1.1.-Relació de finques resultants per ordre num. fitxa.
- 1.2.-Relació de finques resultants per ordre alfabètic de propietari
- 1.3.-Relació de finques resultants per ordre de finca registral.
- 1.4.-Relació de finques resultants per ordre de ref.cadastral

Document IV.2.-Fitxes de finques resultants.

VOLUM V.-PLÀNOLS

Plànol nº 1.-Situació i emplaçament.

Plànol nº 2.-Aixecament topogràfic. Àmbit d'actuació.

Plànol nº 3.-Ordenació

Plànol nº 4. Operacions jurídiques prèvies 1/2

Plànol nº 4. Operacions jurídiques prèvies 2/2

Plànol nº 5.-Finques aportades

Plànol nº 6.-Afectacions 1/2

Plànol nº 6.-Afectacions 2/2

Plànol nº 7.-Finques resultants 1/2

Plànol nº 7.-Finques resultants 2/2

Plànol nº 8.-Superposició finques aportades i resultants 1/2

Plànol nº 8.-Superposició finques aportades i resultants 2/2

Plànol nº 9.-Plànol identificació coordenades georeferenciades 1/2

Plànol nº 9.-Plànol identificació coordenades georeferenciades 2/2

Plànol nº 10.-Llistat de coordenades georeferenciades finques adjudicades.

DOCUMENT NÚM. I.1

MEMÒRIA

ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

Document I.1.-Memòria

- 1.-El planejament objecte d'execució. Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- 2.-Identificació i superfícies de la unitat reparcel·lable.
- 3.-Ordenació de la unitat reparcel·lable.
- 4.-Operacions jurídiques prèvies sobre les finques originàries.
- 5.-Relació de finques incloses dins del polígon d'actuació
- 6.-Propietaris i interessats.
- 7.-Criteris per la definició dels drets dels propietaris.
- 8.-Criteris per la valoració de les finques resultants.
- 9.-Proposta d'adjudicació
- 10.-Forma de pagament.

Annex 1.-Relació de propietaris i interessats:

- 1.6. Relació de propietaris per ordre alfabètic.
- 1.7. Relació de propietaris per ordre de finca registral.
- 1.8. Relació de propietaris per ordre de finca cadastral.
- 1.9. Relació de propietaris per ordre de número de fitxa.
- 1.10. Relació d'interessats

Annex 2.-Operacions Jurídiques Prèvies sobre les finques originàries

Annex 3.- Relació de finques aportades i canvi de superfícies

Annex 4.-Conveni Urbanístic

Annex 5.-Valoració del sòl

Document I.2.- Quadre resum de càrregues.

Document I.3.-Compte de Liquidació Provisional

1. EL PLANEJAMENT OBJECTE D'EXECUCIÓ. EXECUCIÓ PEL SISTEMA D'ACTUACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COOPERACIÓ

El planejament objecte d'execució és el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana, aprovat definitivament en data 16 de març 2005 i la Modificació puntual del Pla general en l'àmbit de la U.A 22 Can Xec, aprovada definitivament el 23 de setembre de 2009. En aquest sentit i atès que estem davant una unitat d'actuació, les determinacions previstes en el Pla general seran d'aplicació immediata i directa. Més concretament els arts. 152.1 c) i article 154.1 c) que disposa:

“c) Unitats d'Actuació. Constitueixen instruments de gestió urbanística la finalitat de les quals resideix en facilitar la redistribució de càrregues i beneficis del planejament per a fer possible, amb el compliment de les seves obligacions per part dels propietaris, una àgil acció urbanística.”

D'altra banda, el present projecte de reparcel·lació executa l'instrument d'ordenació anomenat Text Refós de la Modificació puntual del Pla General en l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 22 Can Xec.

L'esmentat Text Refós de la modificació puntual del Pla General referit ha seguit la tramitació legal pertinent i ha estat finalment aprovat definitivament per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya de data 24 de gener de 2019.

Tal i com determina l'apartat 6é de l'article 125 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, és perfectament possible la tramitació dels instruments de gestió de manera simultània amb el planejament urbanístic –en aquest cas amb la Modificació puntual de Pla abans al·ludida-. En el nostre cas al moment de tornar a aprovar aquest instrument de gestió, ja es compta amb l'aprovació definitiva de la modificació de pla, de manera que no és necessari que l'aprovació de la reparcel·lació resti condicionada a l'aprovació d'aquell planejament.

Atès que aquest projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització tramitat en paral·lel, es varen aprovar inicialment, varen ser exposats al públic, i durant la tramitació dels mateixos s'ha considerat adient la formulació i introducció d'ajustos mitjançant la modificació puntual de pla abans referida, per motiu que cal introduir canvis en el instrument de gestió que es consideren substancials, el projecte de reparcel·lació i també el d'urbanització que ara es formulen introdueixen aquests canvis, també incorporen els resultants dels informes sobre les alegacions presentades, i determinacions en ordre a la seva millora que els són pròpies, i han de ser novament aprovats i exposats al públic, amb una nova citació personal als propietaris i/o interessats.

El projecte que ara s'aprova definitivament ha estat exposat al públic,

De conformitat amb el que estableixen els articles 124 i 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme estem davant una **reparcel·lació l'objecte del qual no és altra que el repartiment de beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, en aquest supòsit la reparcel·lació és de caràcter mixt, doncs puntualment s'efectua nova adjudicació de finques, sense que es faci però de manera generalitzada** donada la consolidació de l'edificació en el polígon d'actuació.

Pel que fa a la documentació del present projecte caldrà tenir en compte, d'una banda, la confirmació de les titularitats originàries, l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, incloent-hi el projecte i el compte de liquidació provisional així com la regularització d'aquelles finques que han sofert un canvi en la seva configuració a fi d'ajustar-se a les exigències del planejament. Tot això sens perjudici de la regularització de límits que calgui dur a terme.

El sistema d'actuació escollit és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació prevista a l'article 139 del Decret Legislatiu 1/2010. Aquesta modalitat de cooperació consisteix en que les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les persones propietàries, podent arribar a exigir el pagament de bestretes i en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades iniciar la via de constreyniment.

La iniciativa del present projecte recau d'ofici a l'administració actuant al no haver-se iniciat ni per part dels propietaris inclosos en l'àmbit reparcel·latori ni per l'associació administrativa de cooperació.

2. IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIES DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

La UA 22, conegut com el barri de Can Xec, es troba situat al vessant est del terme municipal.

Constitueixen límits de la Unitat: pel Nord amb terrenys de Joan Cuadradas i la carretera BV-5001; pel sud amb la Justada i el barri del Castell; per l'est amb resta del terme municipal. i Vallromanes i per l'oest amb la Bòbila i el casc urbà.

La situació i emplaçament de la Unitat, es reflecteix en el plànol de situació de la UA del present projecte, i que sobre fotografia aèria, és la següent:



L'àmbit del polígon delimitat té una superfície de 76.325,85 metres quadrats. L'escala i grau de detall que s'ha emprat per a la modificació puntual de pla és la mateixa que la d'aquest instrument reparcel·ladori de manera que l'àmbit i la topografia son idèntics. Els ajustos produïts a la reparcel·lació, que són pràcticament inapreciables, i s'avaluen com a màxim en un 0,06%, obeeixen a la georeferenciació de les finques resultants.

3. ORDENACIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

A tenor del que disposa el Pla General d'Ordenació Urbana de Montornès del Vallès i les modificacions dites, el present Projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les següents determinacions:

- Cessions corresponents a la xarxa viària, espais lliures i serveis tècnics.
- Ordenació de l'àrea residencial amb una tipologia a excepció d'una segona de forma puntual i que són:

1. Àrea habitatge unifamiliar aïllada (14b)

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta amb una major proporció d'espais lliures, entre les edificacions i destinats a habitatges preferentment.

Aquesta tipologia es correspon bàsicament amb la zona consolidada per aquest tipus d'ordenació, amb una edificabilitat de 0,4m² sostre/m²sòl.

La parcel·la mínima és de 400m², façana mínima 15 metres lineals (ara bé, les parcel·les menors a la mínima, escripturades amb anterioritat a l'aprovació del present Pla o que acreditin la seva preexistència amb títol suficient, seran també edificables en proporció a la menor superfície de la parcel·la). L'ocupació màxima del 30%.

Índex d'edificabilitat: El sostre edificable en la parcel·la no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,50 m² de sostre per m² de sòl.

Altura de l'edificació: 7 metres. corresponents a planta baixa, un pis i golfa.

Distàncies de les partions: Les separacions mínimes de l'edificació a les partions de parcel·la seran de 5 metres respecte del front de vial i de 3 metres respecte a les restants partions.

2. Àrea Verd privat (clau 10)

Els terrenys així qualificats es corresponen amb sòl urbà amb edificacions aïllades generalment amb entorns enjardinats d'interès. L'edificabilitat i les condicions d'ordenació es recullen als articles 161 a 164 del Pla General d'Ordenació del municipi. Si bé en interès del present projecte reparcel·latori, l'edificabilitat en aquesta zona és de 0,15m² sostre/m² sòl, essent la ocupació màxima del 10%.

L'ordenació aprovada per la Modificació puntual que és objecte d'execució ha ordenat l'àmbit amb les qualificacions que es reflecteixen al **plànol num.3 "Ordenació"**, que incorpora la Reparcel·lació amb les superfícies que resulten del següent **quadre**:

Zona o sistema	Projecte Reparcel·lació	
	m2	%
Residencial Zona 14B	45.856,01	60,08
Verd privat 10	17.497,69	22,92
Total sòl privat	63.353,70	83,00
Espai lliure 6b	502,63	0,66
Vials 5b	12.445,00	16,31
Sist.Serveis Tècnics 4	24,52	0,03
Total sòl públic	12.972,15	17,00
Total polígon	76.325,85	100,00

4 OPERACIONS JURÍDIQUES PRÈVIES SOBRE LES FINQUES ORIGINÀRIES

Sobre les finques originàries, s'efectuen les operacions jurídiques prèvies previstes a l'article 146 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció al Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.

Aquestes operacions es subdivideixen en les següents:

1. Immatriculació de finques
2. Finques incloses parcialment en la unitat reparcel·lable: segregacions de les porcions incloses dins l'àmbit, que son objecte d'aportació.
3. Rectificacions de cabuda segons la medició real efectuada en el projecte.

Aquestes operacions jurídiques prèvies es descriuen i es realitzen en l'**Annex 2** d'aquesta memòria i s'identifiquen gràficament als **plànols núm. 4 1/2 i 2/2**, d'aquest projecte.

5 PROPIETARIS I INTERESSATS

El projecte conté com **Annex 1** a la Memòria, la **relació de propietaris i interessats**. Als efectes d'una millor localització per diferents conceptes, en aquest annex hi consten la relació de propietaris per ordre alfabètic, per ordre de finca registral, per ordre de finca cadastral i per número de fitxa, així com la relació d'interessats.

6 RELACIÓ DE FINQUES INCLOSES DINS DEL POLIGON D'ACTUACIÓ

D'altra banda, al **Volum II** (Document II.1) hi consta la **relació de finques aportades** i també la relació de finques aportades per ordre de número de finca registral; al Document II.2 s'hi inclouen les fitxes descriptives de les finques aportades i al Document II.3 les Certificacions registrals obtingudes del Registre de la Propietat.

Aquestes finques aportades son les que s'aporten al projecte un cop efectuades les operacions jurídiques prèvies, de manera que aquelles finques que han estat objecte de segregació i immatriculació consten aportades amb la indicació del seu núm. registral com a pendent d'inscripció.

La identificació gràfica de les finques aportades consta al **plànol núm.5**

7 CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS DELS PROPIETARIS

7.1. Criteris generals

De conformitat amb l'article 126 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, el dret dels propietaris és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

Atenent a la medició topogràfica del terreny, es pren com a superfície aportada la real, que prevaldrà sobre la registral de conformitat amb el que disposa l'article 146 a) del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El valor del dret de cada unitat de sòl aportat (metre quadrat) és homogeni per a tot el sector objecte de reparcel·lació doncs l'aprofitament ho és per a tot l'àmbit. En conseqüència cada superfície aportada serà la unitat mínima de valor a efectes de valoració dels drets dels propietaris.

El percentatge de participació de cadascun del propietaris en els beneficis de l'ordenació que imposa el Pla General d'Ordenació ve donat pel percentatge que la superfície de sòl aportat representa respecte el total del sector (veure coeficient de drets aportats del compte de liquidació provisional).

Conforme ha determinat en la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en el seu acord de suspensió de l'aprovació definitiva, la modificació puntual de pla tramitada ha d'establir entre els deures dels propietaris el de cessió del percentatge de sòl amb aprofitament urbanístic a favor de l'administració actuant, aquest deure de cessió respecte el lleuger increment d'aprofitament que la modificació contempla es situa en el 15%, i en la seva major part i respecte el total d'aprofitament en el 10%. Els drets dels propietaris doncs es computen per la seva respectiva superfície aportada pel factor del 0,90, detraient aquest deure de cessió que també exigeix la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Això no obstant, al compte de liquidació es neutralitza doncs l'Ajuntament de Montornès del Vallès opta per destinar totalment l'equivalent del seu valor econòmic, que es quantifica en aquest instrument, a sufragar el cost de la implantació de les infraestructures i serveis, com li permet l'article 7 de la dita Llei 3/2009.

Aquest percentatge o quota de participació és per tant la que reconeix el projecte de reparcel·lació per a determinar la quantia dels drets dels propietaris (sòl objecte de titularitat privada).

Una qüestió diferent, si bé igualment objecte de tractament en aquest projecte de manera necessària, és la relativa a les càrregues que graven les finques aportades.

En aquest sentit, i, per aplicació del principi de subrogació real entre finques aportades i finques adjudicades, aquestes es traslladen, quan resultin compatibles amb el planejament a la parcel·la o parcel·les resultants que el projecte adjudica al titular del dret dominical de la finca gravada. Aquest extrem es reflexa alhora de descriure les finques adjudicades o resultants, d'acord amb l'ordenament jurídic. Tot això segons la informació actualitzada obtinguda del Registre de la Propietat de Canovelles.

Respecte a les edificacions existents, i altres situacions jurídiques inscrites en el Registre de la Propietat de les finques aportades, s'aplica igualment el principi de subrogació real i per tant tota edificació o d'altres situacions jurídiques ja inscrites en les finques aportades es traslladaran a les finques adjudicades o resultants, sempre i quan resultin compatibles amb el planejament.

Tenir present, de conformitat amb el que disposa l'article 126 del Text Refós que si l'escassa quantia dels drets d'alguns dels propietaris o propietàries no permet adjudicar-li parcel·les independents el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic amb caràcter preferent a l'adjudicació de parcel·les resultants en proindivís, a no ser que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable. En aquest darrer supòsit l'adjudicació haurà de substituir-se necessàriament per una indemnització econòmica.

Els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregues si concorren alguns dels supòsits previstos a l'article 126.4 del Text Refós. En el cas que ens ocupa en no concórrer cap dels supòsits allà previstos no participaran del repartiment de beneficis i càrregues.

Els béns de domini públic obtinguts de manera gratuïta en el desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a l'atribució d'aprofitament a l'administració titular. Malgrat tot, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió obligatòria i gratuïta destinat com a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

Traslladant aquests principis legals al present projecte de reparcel·lació, les cessions de domini públic derivades del planejament són únicament i exclusiva en concepte de vials (clau 5), espais lliure i zones verdes (clau 6) i serveis tècnics (clau 4).

7.2. Criteris particulars:

- 2.1. Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es poden conservar es valoren amb independència del sòl i s'haurà de satisfer l'import a les persones afectades amb càrrec al projecte de reparcel·lació en concepte de despeses d'urbanització.

(La taxació d'aquests drets, construccions i plantacions es conté al **Volum III** del present projecte i els imports corresponents son contemplats al compte de liquidació provisional)

- 2.2. Cal fer constar l'aplicació del Conveni urbanístic subscrit amb Na Maria Bolart Pujol i ratificat pel Ple de la Corporació en sessió plenària celebrada en data 2 d'octubre de 1992 mitjançant el qual Na propietària d'una finca situada entre el Vial de Circumval·lació, c/ Vallromanés i Camí de Can Cases, de superfície, segons escriptura de 14.407 metres quadrats, inscrita en el Registre de la Propietat, al volum 195, llibre 6 de Montornès, foli 231, finca 554, inscripció 4^a.

En aquest Conveni urbanístic que s'adjunta com **Annex 4** amb la memòria, les parts acorden:

- l'Ajuntament es comprometia com així ha estat de classificar els terrenys com urbà.
- per part de la llavors propietària, _____, es compromet a canvi d'incloure els seus terrenys dins de la UA 22 de Can Xec a fer la cessió en concepte de vials i satisfer el cost de la urbanització. Concretament del vial o carrer perpendicular al vial de circumval·lació, fins a la seva unió amb el carrer Ferrer i Guardia i a inscriure el present Conveni en el Registre de la Propietat com anotació de la finca a efectes de publicitat de la obligació urbanística assumida i s'obliga en cas de transmissió de la finca a incloure aquesta obligació urbanística que serà assumida pel comprador.

A data d'avui la finca registral 554 ha estat objecte de divisió en les següents porcions de terrenys els quals pertocaria assumir aquesta càrrega urbanística i que són:

- finca amb referència cadastral: 9594201DF3999S000HK a nom _____
- finca amb referència cadastral: 9594202DF3999S0001WK a nom de la mercantil _____
- finca amb referència cadastral: 9694108DF3999S0001ZK a nom de la mercantil _____

No obstant, un cop estudiades les al·legacions presentades pel que fa a aquest conveni i fruit de l'acceptació de l'al·legació i proposta de J.J.A.J. MIRO, S.L., aquest projecte després d'haver estat sotmès a informació pública imputa l'obligació d'assumir aquesta càrrega a la finca de J.J.A.J. MIRO, S.L., que a més a més és parcel·lable.

7.3. El càlcul del valor de despesa que s'imputa segons el conveni indicat és el següent:

Obres d'urbanització:	2.446.668,30€
Murs:	301.663,16€
Obra d'urbanització sense murs:.....	2.145.005,14€
Vialitat: superfície de vials.....	12.445,00 m2
Cost d'urbanització per m2 de vial:	172,36€
Vialitat a urbanitzar s/.conveni:	872,40 m2
Despesa a imputar s/.conveni: 872,40 m2 x 172,36€= ..	150.366,86€

El compte de liquidació provisional contempla aquesta imputació i aquest import es detrau de la quantitat objecte de repartiment pel conjunt de propietaris de l'àmbit i és objecte de repartiment a les finques resultants adjudicades en reemplaç de l'originària de J.J.A.J.MIRÓ S.L.

8. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

La proposta d'adjudicació del present projecte consisteix en:

En la major part de supòsits, conforme prescriu l'article 138.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es produeix **confirmació** de les titularitats originàries de les parcel·les resultants a favor dels seus titulars originaris, sens perjudici de la regularització necessària a nivell de descripció, un cop detretes les porcions afectades, i a resultes dels excessos o defectes de cabuda conseqüència de la precisió en la medició acurada que efectua el projecte, els seus límits, descripció conforme la realitat física, noms de carrers, etc... En aquests supòsits l'adjudicació i confirmació de finques s'efectua per subrogació real de les finques resultants com a conseqüència dels drets dels seus propietaris com a titulars de les finques originàries.

A les respectives fitxes de cadascuna de les finques resultants amb aprofitament, s'indica o expressa el respectiu aprofitament que s'atribueix tot i indicant les unitats d'aprofitament de què cadascuna gaudeix; d'altra banda, a cadascuna de les finques resultants i de manera proporcional al seu aprofitament se li atribueix el seu respectiu saldo del compte de liquidació provisional en la reparcel·lació, que serà objecte d'inscripció al registre de la propietat com a càrrega urbanística.

D'altra banda, el projecte adjudica a l'Ajuntament de Montornès del Vallès com a títol d'adquisició originària, les **finques resultants de cessió obligatòria i gratuïta**, es tracta dels sòls qualificats de vialitat, espais lliures i serveis tècnics.

El criteri seguit per la formació de les finques resultants de cessió ha estat el de formar tantes finques resultants de cessió com finques que disposen de continuïtat física.

La urbanització es troba dins de l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, i entre els deures de cessió que pertocquen als propietaris, conforme la dita Llei, s'hi comprèn el deure de **cessió gratuïta a favor de l'administració actuant del percentatge d'aprofitament urbanístic del sector**. En aquest supòsit ens trobem davant d'un àmbit amb l'edificació fortament consolidada i **l'Ajuntament opta per destinar totalment el que seria l'equivalent econòmic d'aquesta cessió a sufragar el cost d'implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins de l'àmbit d'actuació**, com li permet l'article 7 de la esmentada disposició.

Les Finques resultants obren al **Volum IV** del projecte.

Al Document IV.1 hi consta la relació de finques resultants, i als efectes de facilitar una millor localització i consulta en aquest document hi

consten les relacions de finques resultants per ordre de núm de fitxa de finca, per ordre alfabètic de propietari, per ordre de finca registral i per ordre de referència cadastral; al Document IV.2 s'hi inclouen les fitxes de les finques resultants en les que hi consten els titulars, circumstàncies de les mateixes, atribució del saldo del compte de liquidació provisional i també l'aprofitament urbanístic atribuït expressat en unitats d'aprofitament. Als mateixos documents IV.1 i IV.2 hi consten les finques resultants de titularitat pública que son objecte de cessió.

Finalment es refereix que de conformitat i en compliment amb el què disposa l'article 10.3 b) de la Llei Hipotecària, conforme la redacció donada a la Ley 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Ley Hipotecaria, amb els plànols del projecte, Plànol nº 9 (1/2, 2/2), s'identifiquen les **coordenades georeferenciades**, contenint la representació gràfica georeferenciada de les finques resultants i dels seus vèrtex, i al plànol num. 10, s'hi contenen els llistats de coordenades georeferenciades de les finques adjudicades, tot això per la seva constància registral i per la necessària coordinació entre registre i cadastre com contempla la referida Llei.

Referir per a finalitzar aquest apartat que les finques resultants gràficament s'identifiquen i consten als **plànols núm. 7. 1/2 i 2/2 del projecte**, constant la superposició de les finques aportades i les resultants als plànols num. 8. 1/2 i 9 2/2.

Aquesta proposta d'adjudicació està basada en el criteris que determina l'article 126 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

- S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.
- Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.
- Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació en concepte de despeses d'urbanització.

9.-CRITERIS PER A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Criteris de valoració

D'acord amb l'article 126.1 b) del TRLLU, les finques resultants es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions, o sigui, la LLS.

Com prescriu l'article 140 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'Urbanisme, que regula i defineix l'aprofitament urbanístic.

L'article 37 del TRLU 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.

L'ordenació objecte d'execució qualifica en la seva major part el sòl d'aprofitament privat amb la clau 1.4b, no obstant, l'ordenació qualifica una part del sòl de la Unitat d'Actuació 22 amb la clau 10 destinada a Verd Privat.

Atès que la regulació d'aquesta clau 10 admet usos similars als admesos en la clau 1.4b i que la parcel·la pugui ser destinada i parcel·lada amb destí a l'ús més lucratiu, que es considera el d'habitatge unifamiliar, i que ja es considera la seva menor edificabilitat per aquest ús a l'atribuir-se el sostre de la parcel·la resultant, es considera als efectes de l'abans esmentada ponderació, que el sostre potencial resultant de la mateixa s'ha de valorar amb igual valor que el que resulta de la clau majoritària que és la clau 14b.

El present projecte conté la **valoració de l'aprofitament urbanístic i valoració del sòl en l'Annex 5** a la memòria sota el títol "Valoració del Sòl".

10. JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

A la vista d'allò que disposa l'article 149 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006 de 18 de juliol, l'article 127 del mateix reglament pel que fa a les càrregues d'urbanització i l'article 120.1 del TRLU, en el compte de liquidació provisional s'inclouen les següents despeses:

- La totalitat de les despeses de les obres d'urbanització determinades al planejament urbanístic i al projecte d'urbanització a càrrec del sector.
- Les indemnitzacions procedents de l'enderroc de construccions i la destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que l'execució del planejament exigeix.
- El cost dels avantprojectes, del planejament, del projecte d'urbanització i de la redacció del projecte de reparcel·lació.
- Les despeses de formalització i inscripció al Registre de la Propietat.
- Les despeses de gestió.
- Les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets afectats i també les corresponents a propietaris als quals s'adjudica sòl en menor proporció als drets aportats o no se'ls hi adjudica.

Previsió de les despeses d'urbanització

Concepte	€
Estimació de les despeses d'urbanització (inclou pressupost treballs Endesa pel soterrament de línies elèctriques)	2.472.623,02
Connexió al col·lector C/ Plablo Neruda ja executat	3.505,01
TOTAL:	2.476.128,03
Despeses imputables a la parcel·la amb referència cadastral 9594202DF3999S0001WK segons conveni subscrit amb la sra. Maria Bolart Pujol	-150.340,69
Costos d'urbanització assumits per l'Ajuntament	
Xarxa telecomunicacions	-39.524,91
½ cost rotonda	-32.663,40
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ:	2.253.599,03

Previsió de les despeses de gestió

Concepte	€
Honoraris redacció projecte de reparcel·lació	12.200,00*
Honoraris redacció PU	60.500,00*
Honoraris direcció obres	48.400,00
Coordinació SS fase obra	16.252,72

Topogràfic	3.623,95
Honoraris Registre Propietat. Certificats	3.432,59
Honoraris Registre Propietat. Inscripció	8.200,00
Costos de gestió assumits per l'Ajuntament	-72.700,00
Total	79.909,26

*Els costos de la redacció del projecte de reparcel·lació i de la redacció del projecte d'urbanització seran assumits per l'Ajuntament essent el cost 0 a efectes de distribució de les despeses objecte de la present reparcel·lació.

Determinació dels drets a indemnitzar

En el **Volum III** s'hi conté la taxació dels drets, construccions i plantacions que no es poden conservar i que s'han d'indemnitzar, segons el càlcul realitzat aquestes indemnitzacions ascendeixen a l'import de:

Indemnitzacions	17.897,45€
-----------------	------------

No es valoren les tanques i murs que hagin de ser enderrocades i reconstruïdes, atès que es considera com un cost d'urbanització i per tant la seva reconstrucció esta inclosa dins de la previsió de les despeses d'urbanització.

Quadre resum del conjunt de càrregues:

Concepte	€
Obres d'Urbanització (columna 22 del CLP*)	2.476.128,03€
Despeses de gestió (columna 23)	79.909,26€
Indemnitzacions resultants compte liquidació provisional (columna 20).	17.897,45€
Total despeses d'urbanització	2.573.934,48€

Determinació de les indemnitzacions per defectes i/o excessos d'adjudicació

Com es reflecteix a l'Annex 5 d'aquesta memòria, les indemnitzacions per defectes i/o excessos d'adjudicació s'han valorat en el present document i s'efectuen i comptabilitzen al preu de m2 de sostre de 54,60€ (veure columna núm.19 Indemnització substitutòria per defecte (-) o excés (+) de drets adjudicats. Compte de Liquidació Provisional).

S'ha de tenir en compte que de conformitat amb el que disposa l'article 149.3 del Decret 305/2006, les partides que compregui el compte de liquidació, per a cada finca, es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.

11. FORMA DE PAGAMENT

Forma de pagament i cobrament de quotes

Un cop aprovat definitivament el Projecte de reparcel·lació per a dur a terme l'actuació urbanística, cal passar a una segona fase. Consisteix aquesta en, iniciar el procés de liquidació de les quotes d'urbanització.

La liquidació de les quotes als afectats per un Projecte de reparcel·lació, ha d'efectuar-les l'Administració actuant. En aquest cas, la normativa urbanística preveu que l'Administració actuant pugui exigir quantitats a compte de les despeses d'urbanització per un import no superior a l'import de les obres previstes durant els propers sis mesos i que, tanmateix, si l'interessat ho sol·licita, l'Administració o organisme a qui tingui delegada aquestes competències podrà concedir ajornaments pel pagament de les quotes girades, amb els interessos que corresponguin.

En el present supòsit es preveu girar quatre quotes:

- primera quota: equivalent al 19,33% del total (inclou despeses d'urbanització a executar en els 6 mesos següents + despeses de gestió + indemnitzacions d'aquells propietaris que no se'ls adjudica parcel·la)
- segona quota: equivalent al 26,89% del total (quotes a girar corresponents a les obres a executar en els 6 mesos següents)
- tercera quota: equivalent al 26,89% del total (quotes a girar corresponents a les obres a executar en els 6 mesos següents)
- quarta quota: equivalent al 26,89% del total (quotes a girar corresponents a les obres a executar en els 6 mesos següents)

Montornès del Vallès, 17 de maig de 2019

L'equip redactor

ANNEX 1.- Relació de propietaris i interessats

ANNEX 1.1.- Relació de propietaris per ordre alfabètic

Doc 1_Annex 1_1_Relació de propietaris ordre alfabètic

<i>Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>Ref.Cadastral</i>	<i>Núm.Fitxa</i>
Ajuntament de Montornès del V	P0813500F			Sistema Viari		66
	74988540		25916022	Carrer de Padre de las Casas, 6A	9794707DF3999S0	31
	43448544A			Carrer de Padre de las Casas, 9	9794406DF3999S0	45
	46794996R		53120111R	Carrer de Vallromanes, 52	9794402DF3999S0	38
	52159247P			Carrer de Padre de las Casas, 8	9794708DF3999S0	33
	A08000143			Carrer de Vallromanes, 74	001011100DF39H0	55
	37277075D		36513640J	Carrer de Vallromanes, 34	9694103DF3999S0	14
	36630979Y		37945338	Carrer de Vallromanes, 58	000803100DF39H0	41
	10082349T		10085943Y	Carrer de Vallromanes, 76	001011200DF39HA	56
	37773309H		1470474S	Carrer de Vallromanes, 38-40	9694105DF3999S0	16
	47706368K		52160356J	Carrer de Vallromanes, 66	001012500DF39H0	51
	46740187R		36276799A	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 3	9794715DF3999S0	26
	47809405H			Carrer de Padre de las Casas, 3	9794408DF3999S0	42
	37126855		36372245E	Carrer de Vallromanes, 80	08135A02000008A	58
	25891832		25901843	Carrer de Vallromanes, 62	001012200DF39H0	49
	52162340L		52166075M	Carrer de Vallromanes, 41	9397326DF3999N0	60
	46325577N		16718382G	Carrer de Vallromanes, 70	001012300DF39H0	53
	46017905B		46041545F	Carrer de Vallromanes, 42 i carrer de Ferrer i Guàrdia, 1	9794701DF3999S0	22

<i>Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>Ref.Cadastral</i>	<i>Núm.Fitxa</i>
	33841719W			Carrer de Vallromanes, 72	001011000DF39H0	54
	37669847X			Carrer de Vallromanes, 45-59	08135A008000002	01
	37669847X			Carrer de Vallromanes, 61	001010100DF39H0	02
	37669847X			Zona Verda adjacent al c Pablo Neruda	08135A02000009B	65
	35052081N			Carrer de Vallromanes, 64	000812200DF39H0	50
	53080317C		53081198G	Carrer de Vallromanes, 60 Bx 2 ^a	001012100DF39H0	48_1
	36561155X		40967924W	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 5	9794714DF3999S0	27
	36561155X		40967924W	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 7	9794713DF3999S0	29
	38015897W		38050577K	Carrer de Padre de las Casas, 11	9794405DF3999S0	46
	77286967K			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 6 i carrer de Vallromanes, 28	9694108DF3999S0	17
	37966023S			Carrer de Vallromanes, 75B	959090801DF399S	06
	35079224S			Av. d'Icària, 8	9594201DF3999S0	20
	09581740D		09696094F	Carrer de Padre de las Casas, 5	9794407DF3999S0	43
	52169709M		53120103Q	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 4	9694107DF3999S0	19
	77264110		77274793	Carrer de Vallromanes, 46	9794703DF3999S0	24
	B61064648			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 8, Av. d'Icària, 4-6 i carrer de Pablo Neruda, 1-9	9594202DF3999S0	21
	B61064648			Zona Verda adjacent al c. Pablo Neruda	08135A02000006A	64
	16718382G		16718625V	Carrer de Vallromanes, 77	001010900DF39H0	07
	46041545F		35096414F	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 2	9694106DF3999S0	18
	53128877G		47815760W	Carrer de Vallromanes, 63	001010300DF39H0	03

<i>Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>Ref.Cadastral</i>	<i>Núm.Fitxa</i>
	37606753M		46237345P	Carrer de Vallromanes, 36	9694104DF3999S0	15
	40939165Q			Carrer de Vallromanes, 39B	9397303DF3999N0	59
	36202883D			Carrer de Vallromanes, 68	001010200DF39H0	52
	40952521D		09698010Z	Carrer de Padre de las Casas, 7	9794407DF3999S0	44
	37357368D			Carrer de Vallromanes, 60 Bx 1ª	001012100DF19H0	48_2
	37357368D			Carrer de Vallromanes, 56	001010400DF39H0	40
	47705056C		52156638K	Carrer de Vallromanes, 54	9794403DF3999S0	39
	74989815V		75003562X	Carrer de Padre de las Casas, 4	9794705DF3999S0	28
	36505728J		77080905Q	Carrer de Vallromanes, 30	9694101DF3999S0	12
	37704243K			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 9	9794712DF3999S0	32
	37724895L			Carrer de Vallromanes, 32	9694102DF3999S0	13
	36953038L			Carrer de Vallromanes, 83	001011600DF39H0	11
	37787439A		40968187N	Carrer de Pablo Neruda, 15	9794710DF3999S0	35
	37782591P			Carrer de Vallromanes, 50	9794401DF3999S0	37
	77255883X		38398632V	Carrer de Padre de las Casas, 10	9794709DF3999S0	36
	38017058J		37704243K	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 11 i Carrer de Pablo Neruda, 11-13	9794711DF3999S0	34
	38678430C		38694585	Carrer de Vallromanes, 44	9794702DF3999S0	23
	30155292S		35111869T	Carrer de Padre de las Casas, 2 i carrer de Vallromanes, 48	9794704DF3999S0	25
	53121500X		77125756V	Carrer de Pablo Neruda, 17	9794404DF3999S0	47
	38157924G			Carrer de Vallromanes, 43	9397328DF3999N0	61

<i>Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>Ref.Cadastral</i>	<i>Núm.Fitxa</i>
	38719715C		46026909E	Carrer de Padre de las Casas, 6B	9794706DF3999S0	30
	37973680J			Carrer de Vallromanes, 65	08135A00800015B	04
	37973680J			Camí de Can Cuberot, 8	08135A00809015C	08
	37973680J			Carrer A, 4-6	08135A00800015F	62
	37973680J			Carrer de Vilanova, 2	08135A00800015E	63
	77101416B			Camí de Can Cuberot, 2	001011400DF39HB	09
				Carrer de Vallromanes, 78	001011200DF39HB	57
	36372516V			Carrer de Vallromanes, 81	001011500DF39H0	10
	4407062D			Carrer de Vallromanes, 75A	001010700DF39H0	05

ANNEX 1.2.- Relació de propietaris per ordre de finca registral

Doc 1_Annex 1_2_Relació propietaris per ordre finca registral

<i>F.Registral Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>Ref. Cadastral</i>	<i>Núm. Fitxa</i>
00027	36372516V			Carrer de Vallromanes, 81	001011500DF39	10
00524				Carrer de Vallromanes, 78	001011200DF39	57
00582	53128877G		47815760W	Carrer de Vallromanes, 63	001010300DF39	03
00592	37773309H		1470474S	Carrer de Vallromanes, 38-40	9694105DF3999	16
00596	46740187R		36276799A	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 3	9794715DF3999	26
00826	37669847X			Carrer de Vallromanes, 61	001010100DF39	02
00911	37724895L			Carrer de Vallromanes, 32	9694102DF3999	13
01005	37277075D		36513640J	Carrer de Vallromanes, 34	9694103DF3999	14
01028	46794996R		53120111R	Carrer de Vallromanes, 52	9794402DF3999	38
01029	37782591P			Carrer de Vallromanes, 50	9794401DF3999	37
01031	77101416B			Camí de Can Cuberot, 2	001011400DF39	09
01045	16718382G		16718625V	Carrer de Vallromanes, 77	001010900DF39	07
01073	30155292S		35111869T	Carrer de Padre de las Casas, 2 i carrer de Vallromanes, 48	9794704DF3999	25
01090	38678430C		38694585	Carrer de Vallromanes, 44	9794702DF3999	23
01108	36505728J		77080905Q	Carrer de Vallromanes, 30	9694101DF3999	12
01513	36561155X		40967924W	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 5	9794714DF3999	27

<i>F.Registral Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>Ref. Cadastral</i>	<i>Núm. Fitxa</i>
01538	74989815V		75003562X	Carrer de Padre de las Casas, 4	9794705DF3999	28
01540	47809405H			Carrer de Padre de las Casas, 3	9794408DF3999	42
01547	38015897W		38050577K	Carrer de Padre de las Casas, 11	9794405DF3999	46
01548	37787439A		40968187N	Carrer de Pablo Neruda, 15	9794710DF3999	35
01549	77255883X		38398632V	Carrer de Padre de las Casas, 10	9794709DF3999	36
01606	10082349T		10085943Y	Carrer de Vallromanes, 76	001011200DF39	56
01694	52159247P			Carrer de Padre de las Casas, 8	9794708DF3999	33
01698	53121500X		77125756V	Carrer de Pablo Neruda, 17	9794404DF3999	47
01705	36630979Y		37945338	Carrer de Vallromanes, 58	000803100DF39	41
01742	38017058J		37704243K	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 11 i Carrer de Pablo Neruda, 11-13	9794711DF3999	34
01895	46041545F		35096414F	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 2	9694106DF3999	18
02096	77264110		77274793	Carrer de Vallromanes, 46	9794703DF3999	24
02304	37704243K			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 9	9794712DF3999	32
02778	47706368K		52160356J	Carrer de Vallromanes, 66	001012500DF39	51
03733	33841719W			Carrer de Vallromanes, 72	001011000DF39	54
03854	36202883D			Carrer de Vallromanes, 68	001010200DF39	52
03900	35052081N			Carrer de Vallromanes, 64	000812200DF39	50

<i>F.Registral Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>Ref. Cadastral</i>	<i>Núm. Fitxa</i>
04107	3	43448544A		Carrer de Padre de las Casas, 9	9794406DF3999	45
04113		37357368D		Carrer de Vallromanes, 56	001010400DF39	40
04916		25891832		Carrer de Vallromanes, 62	001012200DF39	49
05196		47705056C		Carrer de Vallromanes, 54	9794403DF3999	39
06812		74988540		Carrer de Padre de las Casas, 6A	9794707DF3999	31
06813		38719715C		Carrer de Padre de las Casas, 6B	9794706DF3999	30
07097		37357368D		Carrer de Vallromanes, 60 Bx 1ª	001012100DF19	48_2
07099		53080317C		Carrer de Vallromanes, 60 Bx 2ª	001012100DF39	48_1
07256		37606753M		Carrer de Vallromanes, 36	9694104DF3999	15
08598		77286967K		Carrer de Ferrer i Guàrdia, 6 i carrer de Vallromanes, 28	9694108DF3999	17
08600		B61064648		Carrer de Ferrer i Guàrdia, 8, Av. d'Icària, 4-6 i carrer de Pablo Neruda, 1-9	9594202DF3999	21
08867		36561155X		Carrer de Ferrer i Guàrdia, 7	9794713DF3999	29
09084		52169709M		Carrer de Ferrer i Guàrdia, 4	9694107DF3999	19
10278		4407062D		Carrer de Vallromanes, 75A	001010700DF39	05
10279		37966023S		Carrer de Vallromanes, 75B	959090801DF39	06
10553		A08000143		Carrer de Vallromanes, 74	001011100DF39	55

<i>F.Registral Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>Ref. Cadastral</i>	<i>Núm. Fitxa</i>
10734	46325577N			Carrer de Vallromanes, 70	001012300DF39	53
13893	09581740D			Carrer de Padre de las Casas, 5	9794407DF3999	43
13894	40952521D			Carrer de Padre de las Casas, 7	9794407DF3999	44
5119 i 5120	46017905B			Carrer de Vallromanes, 42 i carrer de Ferrer i Guàrdia, 1	9794701DF3999	22
6967 i 6968	36953038L			Carrer de Vallromanes, 83	001011600DF39	11
8599 i 5524	35079224S			Av. d'Icària, 8	9594201DF3999	20
Pendent OJP	37669847X			Carrer de Vallromanes, 45-59	08135A00800000	01
Pendent OJP	37973680J			Carrer de Vallromanes, 65	08135A00800015	04
Pendent OJP	37973680J			Camí de Can Cuberot, 8	08135A00809015	08
Pendent OJP	37126855			Carrer de Vallromanes, 80	08135A02000008	58
Pendent OJP	40939165Q			Carrer de Vallromanes, 39B	9397303DF3999	59
Pendent OJP	52162340L			Carrer de Vallromanes, 41	9397326DF3999	60
Pendent OJP	38157924G			Carrer de Vallromanes, 43	9397328DF3999	61
Pendent OJP	37973680J			Carrer A, 4-6	08135A00800015	62
Pendent OJP	37973680J			Carrer de Vilanova, 2	08135A00800015	63
Pendent OJP	B61064648			Zona Verda adjacent al c. Pablo Neruda	08135A02000006	64
Pendent OJP	37669847X			Zona Verda adjacent al c. Pablo Neruda	08135A02000009	65
Pendent OJP	P0813500F			Sistema Viari		66

ANNEX 1.3.- Relació de propietaris per ordre de finca cadastral

Doc 1_Anex 1_3_Relació de propietaris ordre num ref cadastral

<i>Ref.Cadastral Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>F.Registral</i>	<i>Núm. Fitxa</i>
	P0813500F			Sistema Viari	Pendent OJP	66
000803100DF39	36630979Y			Carrer de Vallromanes, 58	01705	41
000812200DF39	35052081N			Carrer de Vallromanes, 64	03900	50
001010100DF39	37669847X			Carrer de Vallromanes, 61	00826	02
001010200DF39	36202883D			Carrer de Vallromanes, 68	03854	52
001010300DF39	53128877G			Carrer de Vallromanes, 63	00582	03
001010400DF39	37357368D			Carrer de Vallromanes, 56	04113	40
001010700DF39	4407062D			Carrer de Vallromanes, 75A	10278	05
001010900DF39	16718382G			Carrer de Vallromanes, 77	01045	07
001011000DF39	33841719W			Carrer de Vallromanes, 72	03733	54
001011100DF39	A08000143			Carrer de Vallromanes, 74	10553	55
001011200DF39	10082349T			Carrer de Vallromanes, 76	01606	56
001011200DF39				Carrer de Vallromanes, 78	00524	57
001011400DF39	77101416B			Camí de Can Cuberot, 2	01031	09
001011500DF39	36372516V			Carrer de Vallromanes, 81	00027	10
001011600DF39	36953038L			Carrer de Vallromanes, 83	6967 i 6968	11
001012100DF19	37357368D			Carrer de Vallromanes, 60 Bx 1ª	07097	48_2

<i>Ref.Cadastral Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>F.Registral</i>	<i>Núm. Fitxa</i>
001012100DF39	53080317C		53081198G	Carrer de Vallromanes, 60 Bx 2ª	07099	48_1
001012200DF39	25891832		25901843	Carrer de Vallromanes, 62	04916	49
001012300DF39	46325577N		16718382G	Carrer de Vallromanes, 70	10734	53
001012500DF39	47706368K		52160356J	Carrer de Vallromanes, 66	02778	51
08135A00800000	37669847X			Carrer de Vallromanes, 45-59	Pendent OJP	01
08135A00800015	37973680J			Carrer de Vallromanes, 65	Pendent OJP	04
08135A00800015	37973680J			Carrer de Vilanova, 2	Pendent OJP	63
08135A00800015	37973680J			Carrer A, 4-6	Pendent OJP	62
08135A00809015	37973680J			Camí de Can Cuberot, 8	Pendent OJP	08
08135A02000006	B61064648			Zona Verda adjacent al c. Pablo Neruda	Pendent OJP	64
08135A02000008	37126855		36372245E	Carrer de Vallromanes, 80	Pendent OJP	58
08135A02000009	37669847X			Zona Verda adjacent al c Pablo Neruda	Pendent OJP	65
9397303DF3999	40939165Q			Carrer de Vallromanes, 39B	Pendent OJP	59
9397326DF3999	52162340L		52166075M	Carrer de Vallromanes, 41	Pendent OJP	60
9397328DF3999	38157924G			Carrer de Vallromanes, 43	Pendent OJP	61
959090801DF39	37966023S			Carrer de Vallromanes, 75B	10279	06
9594201DF3999	35079224S			Av. d'Icària, 8	8599 i 5524	20
9594202DF3999	B61064648			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 8, Av. d'Icària, 4-6 i carrer de Pablo Neruda, 1-9	08600	21
9694101DF3999	36505728J		77080905Q	Carrer de Vallromanes, 30	01108	12

<i>Ref.Cadastral Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>F.Registral</i>	<i>Núm. Fitxa</i>
9694102DF3999	37724895L			Carrer de Vallromanes, 32	00911	13
9694103DF3999	37277075D			Carrer de Vallromanes, 34	01005	14
9694104DF3999	37606753M			Carrer de Vallromanes, 36	07256	15
9694105DF3999	37773309H			Carrer de Vallromanes, 38-40	00592	16
9694106DF3999	46041545F			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 2	01895	18
9694107DF3999	52169709M			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 4	09084	19
9694108DF3999	77286967K			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 6 i carrer de Vallromanes, 28	08598	17
9794401DF3999	37782591P			Carrer de Vallromanes, 50	01029	37
9794402DF3999	46794996R			Carrer de Vallromanes, 52	01028	38
9794403DF3999	47705056C			Carrer de Vallromanes, 54	05196	39
9794404DF3999	53121500X			Carrer de Pablo Neruda, 17	01698	47
9794405DF3999	38015897W			Carrer de Padre de las Casas, 11	01547	46
9794406DF3999	43448544A			Carrer de Padre de las Casas, 9	04107	45
9794407DF3999	09581740D			Carrer de Padre de las Casas, 5	13893	43
9794407DF3999	40952521D			Carrer de Padre de las Casas, 7	13894	44
9794408DF3999	47809405H			Carrer de Padre de las Casas, 3	01540	42
9794701DF3999	46017905B			Carrer de Vallromanes, 42 i carrer de Ferrer i Guàrdia, 1	5119 i 5120	22
9794702DF3999	38678430C			Carrer de Vallromanes, 44	01090	23

<i>Ref.Cadastral Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>F.Registral</i>	<i>Núm. Fitxa</i>
9794703DF3999	77264110		77274793	Carrer de Vallromanes, 46	02096	24
9794704DF3999	30155292S		35111869T	Carrer de Padre de las Casas, 2 i carrer de Vallromanes, 48	01073	25
9794705DF3999	74989815V		75003562X	Carrer de Padre de las Casas, 4	01538	28
9794706DF3999	38719715C		46026909E	Carrer de Padre de las Casas, 6B	06813	30
9794707DF3999	74988540		25916022	Carrer de Padre de las Casas, 6A	06812	31
9794708DF3999	52159247P			Carrer de Padre de las Casas, 8	01694	33
9794709DF3999	77255883X		38398632V	Carrer de Padre de las Casas, 10	01549	36
9794710DF3999	37787439A		40968187N	Carrer de Pablo Neruda, 15	01548	35
9794711DF3999	38017058J		37704243K	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 11 i Carrer de Pablo Neruda, 11-13	01742	34
9794712DF3999	37704243K			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 9	02304	32
9794713DF3999	36561155X		40967924W	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 7	08867	29
9794714DF3999	36561155X		40967924W	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 5	01513	27
9794715DF3999	46740187R		36276799A	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 3	00596	26

ANNEX 1.4.- Relació de propietaris per ordre de número de fitxa

Doc 1_Annex 1_4_Relació de propietaris per ordre num fitxa

<i>Núm. Fitxa Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>R.Cadastral</i>	<i>F. Registral</i>
01	37669847X			Carrer de Vallromanes, 45-59	08135A00800000	Pendent OJP
02	37669847X			Carrer de Vallromanes, 61	001010100DF39	00826
03	53128877G			Carrer de Vallromanes, 63	001010300DF39	00582
04	37973680J			Carrer de Vallromanes, 65	08135A00800015	Pendent OJP
05	4407062D			Carrer de Vallromanes, 75A	001010700DF39	10278
06	37966023S			Carrer de Vallromanes, 75B	959090801DF39	10279
07	16718382G			Carrer de Vallromanes, 77	001010900DF39	01045
08	37973680J			Camí de Can Cuberot, 8	08135A00809015	Pendent OJP
09	77101416B			Camí de Can Cuberot, 2	001011400DF39	01031
10	36372516V			Carrer de Vallromanes, 81	001011500DF39	00027
11	36953038L			Carrer de Vallromanes, 83	001011600DF39	6967 i 6968
12	36505728J			Carrer de Vallromanes, 30	9694101DF3999	01108
13	37724895L			Carrer de Vallromanes, 32	9694102DF3999	00911
14	37277075D			Carrer de Vallromanes, 34	9694103DF3999	01005
15	37606753M			Carrer de Vallromanes, 36	9694104DF3999	07256
16	37773309H			Carrer de Vallromanes, 38-40	9694105DF3999	00592
17	77286967K			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 6 i carrer de Vallromanes, 28	9694108DF3999	08598

<i>Núm. Fitxa Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>R.Cadastral</i>	<i>F. Registral</i>
18	46041545F		35096414F	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 2	9694106DF3999	01895
19	52169709M		53120103Q	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 4	9694107DF3999	09084
20	35079224S			Av. d'Icària, 8	9594201DF3999	8599 i 5524
21	B61064648			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 8, Av. d'Icària, 4-6 i carrer de Pablo Neruda, 1-9	9594202DF3999	08600
22	46017905B		46041545F	Carrer de Vallromanes, 42 i carrer de Ferrer i Guàrdia, 1	9794701DF3999	5119 i 5120
23	38678430C		38694585	Carrer de Vallromanes, 44	9794702DF3999	01090
24	77264110		77274793	Carrer de Vallromanes, 46	9794703DF3999	02096
25	30155292S		35111869T	Carrer de Padre de las Casas, 2 i carrer de Vallromanes, 48	9794704DF3999	01073
26	46740187R		36276799A	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 3	9794715DF3999	00596
27	36561155X		40967924W	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 5	9794714DF3999	01513
28	74989815V		75003562X	Carrer de Padre de las Casas, 4	9794705DF3999	01538
29	36561155X		40967924W	Carrer de Ferrer i Guàrdia, 7	9794713DF3999	08867
30	38719715C		46026909E	Carrer de Padre de las Casas, 6B	9794706DF3999	06813
31	74988540		25916022	Carrer de Padre de las Casas, 6A	9794707DF3999	06812
32	37704243K			Carrer de Ferrer i Guàrdia, 9	9794712DF3999	02304
33	52159247P			Carrer de Padre de las Casas, 8	9794708DF3999	01694

<i>Núm. Fitxa Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>R.Cadastral</i>	<i>F. Registral</i>
34	38017058J		37704243K	Carrer de Ferrer i Guàrdia,11 i Carrer de Pablo Neruda, 11-13	9794711DF3999	01742
35	37787439A		40968187N	Carrer de Pablo Neruda, 15	9794710DF3999	01548
36	77255883X		38398632V	Carrer de Padre de las Casas, 10	9794709DF3999	01549
37	37782591P			Carrer de Vallromanes, 50	9794401DF3999	01029
38	46794996R		53120111R	Carrer de Vallromanes, 52	9794402DF3999	01028
39	47705056C		52156638K	Carrer de Vallromanes, 54	9794403DF3999	05196
40	37357368D			Carrer de Vallromanes, 56	001010400DF39	04113
41	36630979Y		37945338	Carrer de Vallromanes, 58	000803100DF39	01705
42	47809405H			Carrer de Padre de las Casas, 3	9794408DF3999	01540
43	09581740D		09696094F	Carrer de Padre de las Casas, 5	9794407DF3999	13893
44	40952521D		09698010Z	Carrer de Padre de las Casas, 7	9794407DF3999	13894
45	43448544A			Carrer de Padre de las Casas, 9	9794406DF3999	04107
46	38015897W		38050577K	Carrer de Padre de las Casas, 11	9794405DF3999	01547
47	53121500X		77125756V	Carrer de Pablo Neruda, 17	9794404DF3999	01698
48_1	53080317C		53081198G	Carrer de Vallromanes, 60 Bx 2ª	001012100DF39	07099
48_2	37357368D			Carrer de Vallromanes, 60 Bx 1ª	001012100DF19	07097

<i>Núm. Fitxa Propietari</i>	<i>DNI1</i>	<i>Propietari</i>	<i>DNI2</i>	<i>Adreça finca</i>	<i>R.Cadastral</i>	<i>F. Registral</i>
49	25891832		25901843	Carrer de Vallromanes, 62	001012200DF39	04916
50	35052081N			Carrer de Vallromanes, 64	000812200DF39	03900
51	47706368K		52160356J	Carrer de Vallromanes, 66	001012500DF39	02778
52	36202883D			Carrer de Vallromanes, 68	001010200DF39	03854
53	46325577N		16718382G	Carrer de Vallromanes, 70	001012300DF39	10734
54	33841719W			Carrer de Vallromanes, 72	001011000DF39	03733
55	A08000143			Carrer de Vallromanes, 74	001011100DF39	10553
56	10082349T		10085943Y	Carrer de Vallromanes, 76	001011200DF39	01606
57				Carrer de Vallromanes, 78	001011200DF39	00524
58	37126855		36372245E	Carrer de Vallromanes, 80	08135A02000008	Pendent OJP
59	40939165Q			Carrer de Vallromanes, 39B	9397303DF3999	Pendent OJP
60	52162340L		52166075M	Carrer de Vallromanes, 41	9397326DF3999	Pendent OJP
61	38157924G			Carrer de Vallromanes, 43	9397328DF3999	Pendent OJP
62	37973680J			Carrer A, 4-6	08135A00800015	Pendent OJP
63	37973680J			Carrer de Vilanova, 2	08135A00800015	Pendent OJP
64	B61064648			Zona Verda adjacent al c. Pablo Neruda	08135A02000006	Pendent OJP
65	37669847X			Zona Verda adjacent al c Pablo Neruda	08135A02000009	Pendent OJP
66	P0813500F			Sistema Viari		Pendent OJP

ANNEX 1.5.- Relació d'interessats

Doc 1_Annex 1_5_Relació d'Interessats

<i>Interessat</i>	<i>Altres interessats</i>	<i>Núm.fitxa</i>	<i>R.Cadastral</i>	<i>F.Registral</i>	<i>Propietari</i>
		48_2	001012100DF19H00	07097	
		02	001010100DF39H00	00826	
		22	9794701DF3999S00	5119 i 5120	
		29	9794713DF3999S00	08867	
		54	001011000DF39H00	03733	
		28	9794705DF3999S00	01538	
		50	000812200DF39H00	03900	
		31	9794707DF3999S00	06812	
		30	9794706DF3999S00	06813	
		04	08135A00800015B	Pendent OJP	
		08	08135A00809015C	Pendent OJP	
		16	9694105DF3999S00	00592	
		20	9594201DF3999S00	8599 i 5524	
		36	9794709DF3999S00	01549	
		43	9794407DF3999S00	13893	
		44	9794407DF3999S00	13894	
		62	08135A00800015F	Pendent OJP	

<i>Interessat</i>	<i>Altres interessats</i>	<i>Núm.fitxa</i>	<i>R.Cadastral</i>	<i>F.Registral</i>	<i>Propietari</i>
		63	08135A00800015E	Pendent OJP	
		15	9694104DF3999S00	07256	
		48_1	001012100DF39H00	07099	
		12	9694101DF3999S00	01108	
		26	9794715DF3999S00	00596	
		35	9794710DF3999S00	01548	
		56	001011200DF39HA	01606	
		51	001012500DF39H00	02778	
		19	9694107DF3999S00	09084	
		33	9794708DF3999S00	01694	
		14	9694103DF3999S00	01005	
		17	9694108DF3999S00	08598	
		60	9397326DF3999N00	Pendent OJP	
		10	001011500DF39H00	00027	
		09	001011400DF39HB	01031	
		01	08135A008000002	Pendent OJP	
		03	001010300DF39H00	00582	
		05	001010700DF39H00	10278	
		06	959090801DF399S0	10279	
		07	001010900DF39H00	01045	

<i>Interessat</i>	<i>Altres interessats</i>	<i>Núm.fitxa</i>	<i>R.Cadastral</i>	<i>F.Registral</i>	<i>Propietari</i>
No		11	001011600DF39H00	6967 i 6968	
No		13	9694102DF3999S00	00911	
No		18	9694106DF3999S00	01895	
No		21	9594202DF3999S00	08600	
No		23	9794702DF3999S00	01090	
No		24	9794703DF3999S00	02096	
No		25	9794704DF3999S00	01073	
No		27	9794714DF3999S00	01513	
No		32	9794712DF3999S00	02304	
No		34	9794711DF3999S00	01742	
No		37	9794401DF3999S00	01029	
No		38	9794402DF3999S00	01028	
No		39	9794403DF3999S00	05196	
No		40	001010400DF39H00	04113	
No		41	000803100DF39H00	01705	
No		42	9794408DF3999S00	01540	
No		45	9794406DF3999S00	04107	
No		46	9794405DF3999S00	01547	
No		49	001012200DF39H00	04916	
No		52	001010200DF39H00	03854	

<i>Interessat</i>	<i>Altres interessats</i>	<i>Núm.fitxa</i>	<i>R.Cadastral</i>	<i>F.Registral</i>	<i>Propietari</i>
No		53	001012300DF39H00	10734	
No		55	001011100DF39H00	10553	
No		57	001011200DF39HB	00524	
No		58	08135A02000008A	Pendent OJP	
No		59	9397303DF3999N00	Pendent OJP	
No		61	9397328DF3999N00	Pendent OJP	
No		64	08135A02000006A	Pendent OJP	
No		65	08135A02000009B	Pendent OJP	
No		66		Pendent OJP	
Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, financiero de C		47	9794404DF3999S00	01698	

ANNEX 2.- Operacions jurídiques prèvies sobre les finques originàries

ANNEX 2

OPERACIONS JURÍDIQUES PRÈVIES SOBRE LES FINQUES ORIGINÀRIES

Sobre les finques originàries, s'efectuen les operacions jurídiques prèvies previstes a l'article 146 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció al Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.

Aquestes operacions es subdivideixen en les següents:

1. Immatriculació de finques
2. Finques incloses parcialment en la unitat reparcel·lable: segregacions de les porcions incloses dins l'àmbit, que son objecte d'aportació.
3. Rectificacions de cabuda segons la medició real efectuada en el projecte.

Aquestes operacions jurídiques prèvies es descriuen i es realitzen en l'**Annex 2** d'aquesta memòria i s'identifiquen gràficament al **plànol núm. 4** d'aquest projecte. (1/2 i 2/2)

4.1.-IMMATRICULACIÓ DE FINQUES:

L'Article 8 del Real Decreto 1093/1997, disposa que l'aprovació definitiva de la reparcel·lació serà títol suficient per la immatriculació de finques que no constin inscrites, la rectificació de la seva extensió superficial o dels seus límits o de qualsevol altre circumstància descriptiva, sense cap més requisit.

En aquest supòsit ens trobem davant de diferents camins públics i vials que consten inventariats a l'inventari de béns municipals i no consten immatriculats i que com a operació jurídica prèvia se'n demana la seva inscripció.

La finca a immatricular es tracta d'una finca de 7.743,53 m² que constitueix vialitat preexistent de titularitat municipal, no inscrita, aquesta vialitat comprèn les parts compreses dins l'àmbit reparcel·ladori de l'antic camí de Vallromanes, avui Carrer de Vallromanes i camí de Can Cuberot, així com una petita porció de sòl de l'Avinguda Icària, del carrer Ferrer i Guardia, del carrer Padre de las Casas i del carrer B.

Es tracta de sòls de domini i ús públic, que s'aporten per l'Ajuntament de Montornès del Vallès i que de conformitat amb el què disposa l'article 126 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, no generen aprofitament.

IMMATRICULACIÓ DE VIALITAT:

Descripció

“Peça de sòl, urbana, inclosa dins l'àmbit de la unitat d'actuació 22 Can Xec, que constitueix part de la vialitat preexistent i camins públics preexistents compresos en aquest àmbit, d'extensió superficial de set mil set cents quaranta tres metres, amb cinquanta tres decímetres quadrats. Tota la peça te continuïtat física excepte una petita porció rectangular al sud oest de l'àmbit i una petita peça més irregular situada al nord est de l'àmbit. Limita pel Nord amb parcel·les situades dins l'àmbit de la unitat, carrer de Vallromanes, números 39, 41, 43-59, 61, 63, 65-73, 75, 77, 79 i 81; al Sud amb el núm. 26 del carrer de Vallromanes, amb l'Avinguda Icària, amb els núms 30, 32, 34, 36 i 38-40 del carrer Vallromanes, amb part segregada de les finques registrals 129 i 554, amb el carrer de Vallromanes, números 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, en part amb finca registral 5187, i també limita amb números 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78 i 80 del Carrer de Vallromanes; per l'Oest amb perllongació del carrer de Vallromanes, amb finca del carrer Vallromanes 38-40 i amb finques del carrer de Ferrer i Guardia, 2, 4, 6 i 8, també amb finques del carrer de Padre de las Casas, 2, 4, 6, 8 i 10, amb finca del carrer de Vallromanes núm. 58, amb les situades al Camí de Can Cuberot, 1, 3 i 5 i del carrer Vallromanes 78-80; i per l'Est en petita part amb camí de la Justada, amb les finques del camí de Can Cubero 2, 4 i 6; amb el núm. 60 del Carrer de Vallromanes, amb els núms. 1, 3, 5, 7, 9 i 11 del carrer de Padre de las Casas, amb els núms 1, 3, 5, 7, 9 i 11 del Carrer Ferrer i Guardia, en part amb els núms 28 i 30 del carrer de Vallromanes i amb el núm. 8 de l'Avinguda Icària”.

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que inscriuï l'esmentada peça de sòl a títol d'immatriculació, a favor de l'AJUNTAMENT DE MONTORNÈS DEL VALLÈS, Avinguda de la Llibertat, núm. 2 de Montornès del Vallès, amb CIF P0813500F.

En la relació de finques aportades hi consta aquesta peça de sòl a immatricular, fent-hi constar que la mateixa esta pendent d'inscripció registral.

4.2.- FINQUES INCLOSES PARCIALMENT DINS L'ÀMBIT REPARCEL·LATORI: SEGREGACIONS DE LES PARTS INCLOSES DINS L'ÀMBIT AMB L'OBJECTE DE QUE PUGUIN SER APORTADES.

Dins l'àmbit reparcel·latori hi tenim algunes finques que només hi son incloses de manera parcial, per tant en aquests supòsits conforme determina l'article 146 d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, cal que com a operació jurídica prèvia, es segreguin les parts de les mateixes incloses dins l'àmbit, indicant el límit per on es practica la seva segregació així com demanar-ne la seva inscripció a favor del titular de la finca originària de procedència i la reducció de l'acabuda de la finca matriu.

A les respectives fitxes de les finques segregades aportades objecte d'aquestes operacions s'hi fa constar que les mateixes estan pendents d'inscripció registral.

En aquest supòsit hi tenim les següents operacions:

4.2.1.-SEGREGACIÓ DE LA PART DE FINCA INCLOSA DINS L'ÀMBIT, DE LA FINCA REGISTRAL NUM. 822.

Sobre la finca registral núm. 822 inscrita al tom 318, de l'Arxiu, llibre 10 de Montornès del Vallès, foli 105, inscripció 3^a, que té la següent descripció:

“Urbana –antes rústica- pieza de tierra, secano, campa y viña, de cabida dos hectáreas, seis áreas, veintiuna centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados, sita en el término de Montornés, dentro de l actual existe construída una CASA llamada “Cal Cuvarot”, compuesta de dos habitaciones de bajos y un piso, con porche y lagar en la parte de detrás que mide una superficie de ciento sesenta y nueve metros cuadrados, y otra CASA compuesta solamente de planta baja, que ocupa una superficie de cien metros cuadrados. Lindante al Este, con con , y con

Forns, éste mediante carretera; al Oeste, con el mismo mediante camino que conduce a la primera de dichas casas, con el camino de Vallromanés con al norte, con el Vallmitjana. Está atravesada por tres caminos que irradian de la Casa primera en direcció Nor-Oeste, Oeste y Sur-Oeste”.

Finca inscrita a nom del Sr. , amb D.N.I. núm. 37973680J,

Càrregues:

Gravada amb una hipoteca constituïda mitjançant escriptura atorgada a Montornès del Vallès, el dia quinze de maig de dos mil dos, davant el Notari senyor Simeón Ribelles Durà; a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL, avui BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, en garantia d'un préstec de cinquanta mil vuit-cents euros, de capital; de tres mil cent setanta-cinc euros, d'interessos ordinaris; de dotze mil set-cents euros, d'interessos de demora; i d'onze mil dos-cents vint euros, per a costes i despeses.

Referència Cadastral: 08135A00809015

Per constar l'abans esmentada finca parcialment inclosa dins l'àmbit **es practiquen les segregacions** de les parts no contigües compreses dins l'àmbit, **següents**:

SEGREGACIÓ 1: Pel límit sud i oest de la finca es practica la següent segregació:

Descripció porció segregada:

“Peça de sòl situada dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de Montornès del Vallès, identificada com el núm 8 del camí de Can Cuberot, d'extensió superficial quatre cents seixanta-un metres i 96 centímetres quadrats. Limita per l'est amb el camí de Can Cuberot, per on hi té el seu accés, pel nord i per l'oest amb finca de procedència, i a migdia, sud, amb

Per raó de la seva procedència la finca segregada consta gravada amb una hipoteca constituïda mitjançant escriptura atorgada a Montornès del Vallès, el dia quinze de maig de dos mil dos, davant el Notari senyor Simeón Ribelles Durà; a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL, avui BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, en garantia d'un préstec de cinquanta mil vuit-cents euros, de capital; de tres mil cent setanta-cinc euros, d'interessos ordinaris; de dotze mil set-cents euros, d'interessos de demora; i d'onze mil dos-cents vint euros, per a costes i despeses.

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor del seu propietari SR. _____, amb D.N.I. núm. 37973680J, tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada

SEGREGACIÓ 2: Pel límit sud-oest de la finca originària es practica la següent segregació:

Descripció porció segregada:

“Peça de sòl situada dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de Montornès del Vallès, identificada com el núm 65 a 73 del carrer de Vallromanes, d'extensió superficial dos mil cinc-cents setanta metres quadrats, amb cinquanta cinc centímetres quadrats. Limita per l'oest amb parcel·la del carrer de Vallromanes, 63, propietat de María Dolores i Júlia del Campo Patón; pel Nord amb finca de procedència de la qual s'ha segregat, pel Sud, amb carrer de Vallromanes, per on té el seu accés, i per l'oest amb finca del carrer de Vallromanes, número 75A, propietat de

Per raó de la seva procedència la finca segregada consta gravada amb una hipoteca constituïda mitjançant escriptura atorgada a Montornès del Vallès, el dia quinze de maig de dos mil dos, davant el Notari senyor Simeón Ribelles Durà; a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL, avui BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, en garantia d'un préstec de cinquanta mil vuit-cents euros, de capital; de tres mil cent setanta-cinc euros, d'interessos ordinaris; de dotze mil set-cents euros, d'interessos de demora; i d'onze mil dos-cents vint euros, per a costes i despeses.

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor del seu propietari SR. _____ amb D.N.I. núm. 37973680J, tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada

SEGREGACIÓ 3: Pel límit oest es practica la següent segregació:

Descripció porció segregada:

“Peça de sòl situada dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de Montornès del Vallès, d'extensió superficial vuitanta un metres quadrats amb cinc centímetres també quadrats. Limita per l'est i pel sud amb finca de procedència de la qual s'ha segregat, pel nord i per l'oest amb

Per raó de la seva procedència la finca segregada i dividida s'ha de gravar amb la hipoteca constituïda mitjançant escriptura atorgada a Montornès del Vallès, el dia quinze de maig de dos mil dos, davant el Notari senyor Simeón Ribelles Durà; a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL, avui BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, en garantia d'un préstec de cinquanta mil vuit-cents euros, de capital; de tres mil cent setanta-cinc euros, d'interessos ordinaris; de dotze mil set-cents euros, d'interessos de demora; i d'onze mil dos-cents vint euros, per a costes i despeses.

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor del seu propietari SR. _____, amb D.N.I. núm. 37973680J, tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada

SEGREGACIÓ 4: Pel límit nord-oest de la finca es practica la següent segregació:

Descripció porció segregada:

“Peça de sòl situada dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de Montornès del Vallès, d'extensió superficial setanta vuit metres quadrats, amb quaranta tres centímetres també quadrats. Limita pel sud i per l'est amb finca de procedència de la qual es segrega, per l'oest i pel nord amb el camí de Can Cuberot, per on hi té el seu accés, pel nord i per l'oest amb camí públic de Can Cuberot.”

Per raó de la seva procedència la finca segregada i dividida s'ha de gravar la hipoteca constituïda mitjançant escriptura atorgada a Montornès del Vallès, el dia quinze de maig de dos mil dos, davant el Notari senyor Simeón Ribelles Durà; a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL, avui BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, en garantia d'un préstec de cinquanta mil vuit-cents euros, de capital; de tres mil cent setanta-cinc euros, d'interessos ordinaris; de dotze mil set-cents euros, d'interessos de demora; i d'onze mil dos-cents vint euros, per a costes i despeses.

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor del seu

propietari SR. amb D.N.I. núm. 37973680J, tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada

4.2.2.-SEGREGACIÓ DE LA PART DE FINCA INCLOSA DINS L'ÀMBIT, DE LA FINCA REGISTRAL NUM. 5.187.

Sobre la finca registral núm. 5.187 inscrita al tom 2198, llibre 128, foli 183, que té la següent descripció:

“Urbana –pieza de tierra, secano, sita en el término municipal de Montornès del Vallès, que tiene una cabida aproximada de catorce mil setecientos sesenta y cinco metros con setenta y seis decímetros cuadrados. Lindante: a Oriente, con los señores

, y en parte con calle; por el Norte, con el Sr.

Finca inscrita a favor de les següents persones:

En quant a una tercera part indivisa a favor de amb NIF 37126855.

En quant a una altra tercera part indivisa a favor de amb NIF 36372245E.

En quant a l'altra tercera part indivisa, abans de titularitat de , consta avui inscrita a títol d'herència, a favor de les següents persones:

Una dotzena part indivisa a favor de cadascun del germans, amb NIF 38157904F; a favor de amb NIF 38157903I; a favor de amb NIF 77255877G, i a favor de amb NIF 77255880F.

Càrregues:

Gravada amb un cens amb domini directe, de pensió anual trenta-dos pessetes noranta cèntims, equivalents a 0,1977329823 euros; inscrit per terceres i iguals parts indivises, a favor de les germanes la senyora la senyora , la senyora en virtut de l'escriptura de divisió de cens atorgada a Barcelona, el dia tretze de gener de mil nou-cents noranta-tres, davant el Notari el senyor

Referència Cadastral: Polígon 20 parcel·les 8, 33, 34 i 36 de rústica.

Per constar l'abans esmentada finca parcialment inclosa dins l'àmbit **es practica la segregació** de la part compresa dins l'àmbit, **següent**:

SEGREGACIÓ: Pel límit nord-est de la finca registral 5187 es practica la segregació de la part inclosa dins l'àmbit reparcel·lable, següent.

Descripció de la porció segregada:

“Peça de sòl situada dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de Montornès del Vallès, d'extensió superficial vuit-cents catorze metres quadrats, amb 29 centímetres també quadrats i forma triangular. Limita per l'Oest, amb finca de procedència de la qual es segrega, per l'Est en part amb finca del c. Vallromanés, número 76, avui de titularitat dels _____, i en part amb finca del c. Vallromanés, 78, avui de titularitat dels hereders del Sr. _____ pel Sud amb el Camí de Vallromanés i pel Nord, vertex de la parcel·la triangular amb el núm. 74 del carrer Vallromanés”.

Per raó de la seva procedència la finca segregada i dividida s'ha de gravar amb el cens amb domini directe de pensió anual trenta-dos pessetes noranta cèntims, equivalents a 0,1977329823 euros; inscrit per terceres i iguals parts indivises, a favor de les germanes la senyora _____, la senyora _____ la senyora _____ abans referit.

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor dels abans al·ludits titulars, tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada.

4.2.3.-SEGREGACIÓ DE LA PART DE FINCA INCLOSA DINS L'ÀMBIT, DE LA FINCA REGISTRAL NUM. 129-N.

Sobre la finca registral núm. 129-N inscrita al tom 2238, llibre 133, foli 55, que té la següent descripció:

“Porción de terreno sito en Montornès, que es el resto de la que fue heredad o Manso Galvany, de cabida dos hectáreas siete áreas, dieciocho centiáreas y cuarenta miliáreas; es de cultivo viña, secano, regadio y arbolado.-LINDA al Oeste y al Norte, con _____; al Este con _____ y al Sur, con el camino de Montornés a Vallromanés.=Tiene una mina antiquísima de cien metros de longitud que vierte en forma de fuente continuada con el nombre de Fuente de'n Prats.”

Finca inscrita a favor de la següent persona:

_____, amb NIF: 37669847X, a títol d'herència i de cessió de dret d'usdefruït per renda vitalícia, consolidant el domini, conforme resulta de les inscripcions 11^a i 13^a.

Càrregues:

Lliure de càrregues.

Referència Cadastral: 08135A02000009

Per constar l'abans esmentada finca parcialment inclosa dins l'àmbit **es practica la segregació** de la part compresa dins l'àmbit, **següent**:

SEGREGACIÓ: Pel límit nord de la finca registral 129-N es practica la segregació de la part inclosa dins l'àmbit reparcel·lable, següent.

Descripció de la porció segregada:

“Peça de sòl situada dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de Montornès del Vallès, d'extensió superficial set-cents vint-i-dos metres, amb dinou centímetres quadrats, forma rectangular allargassada; Limita pel Sud, est i oest amb la finca de procedència i pel Nord, avui amb el carrer Pablo Neruda”.

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor de l'abans al·ludit titular, tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada.

4.2.4.- SEGREGACIÓ DE LA PART DE FINCA INCLOSA DINS L'ÀMBIT, DE LA FINCA REGISTRAL NUM.554.

Sobre la finca registral núm.554 inscrita al tom 251, llibre 7, foli 112, que té la següent descripció:

“PORCION DE TERRENO, sita en Montornés del Vallés, de superficie dos mil quinientos sesenta y tres metros con ochenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte. parcela 3: Sur. parte con . ; Este, mediante torrente; Oeste, calle.”

Finca inscrita a favor de la següent persona:

J.J.A.J.-MIRO, S.L., amb NIF: B61064648, adquirida per compravenda de Dña. autoritzada pel Notari de Santa Perpètua de Mogoda, Sra. , el 19 de desembre de 1996, el seu protocol núm. 1869.

Càrregues:

Lliure de càrregues.

Referència Cadastral: 08135A02000006A

Per constar l'abans esmentada finca parcialment inclosa dins l'àmbit **es practica la segregació** de la part compresa dins l'àmbit, **següent**:

SEGREGACIÓ: Pel límit nord de la finca registral de procedència es practica la segregació de la part inclosa dins l'àmbit reparcel·lable, següent.

Descripció de la porció segregada:

“Peça de sòl situada dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de Montornès del Vallès, d'extensió superficial noranta cinc metres, amb quaranta-set decímetres quadrats, forma irregular allargassada; Limita: pel Sud i per l'oest amb finca de procedència, per l'est amb Juan Cuadradas Milà i pel Nord, en part amb carrer de Ferrer i Guardia i en altra part amb altra finca propietat de . : ”

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor de l'abans al·ludit titular, tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada.

4.2.5.-SEGREGACIÓ DE LA PART DE FINCA INCLOSA DINS L'ÀMBIT, DE LA FINCA REGISTRAL NÚM. 1232.

Sobre la finca registral núm. 1232 inscrita al tom 3083, de l'Arxiu, llibre 338 de Montornès del Vallès, foli 190, que té la següent descripció:

“Urbana –Porción de terreno apta para edificar sita en el término de Montornès, calle Vallromanes, número 39, de superficie aproximada cuatrocientos catorce metros cuadrados. LINDA: al Sur frente en una línea de doce metros, con la carretera de Alella; al Este con una línea de treinta y cuatro metros veinticinco decímetros, con porción de . al Norte, en otra línea de doce metros, que será continuación en línea recta, del mismo linda de las fincas limítrofes de los señores . con resto de lamayor finca de la cual procede y se segrega; y al Oeste, en una línea de treinta y cinco metros veinticinco decímetros con porción de . ”

Finca inscrita a nom del Sr. . amb D.N.I. núm. 38596859F.

Càrregues:

Lliure de càrregues

Referència Cadastral: 9397303DF3999N000IMP

Per constar l'abans esmentada finca parcialment inclosa dins l'àmbit **es practiquen la segregació** de la part compresa dins l'àmbit, **següent:**

SEGREGACIÓ: Pel límit sud-est de la finca es practica la següent segregació:

Descripció porció segregada:

“Petita peça de sòl, procedent de la registral num. 1232, afecció de vial, de forma triangular, i d'extensió superficial 1,84 m2, porció compresa dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de Montornès del Vallès. Limita pel Nord i oest amb finca de procedència per

*l'est amb finca avui propietat de
amb el carrer de Vallromanes."*

i pel Sud

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor del seu propietari Sr. _____, amb D.N.I. núm. 38596859F, tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada

4.2.6.-SEGREGACIÓ DE LA PART DE FINCA INCLOSA DINS L'ÀMBIT, DE LA FINCA REGISTRAL NÚM. 1203.

Sobre la finca registral núm. 1203, inscrita al tom 2879, de l'Arxiu, llibre 282 de Montornès del Vallès, foli 84, que té la següent descripció:

"Urbana –Porción de terreno apta para edificar sita en el término de Montornès, de superficie aproximada trescientos veintisiete metros, veinte decímetros cuadrados; LINDA, al Sur, frente, en un línea de diez metros, con la Carretera de Alella; al Norte, en una línea de diez metros, cn resto de finca matriz que queda de los señores _____; al Este, en una línea de treinta y un metros, setenta centímetros, con porción de la misma procedencia vendida a _____, y al Oeste, en una línea de treinta y tres metros, setenta y cinco centímetros, con resto de la mayor finca de que procede y se segregó".

Finca inscrita en quant a una sexta part indivisa de la nua propietat a favor de cadascun dels germans,

En quant a l'usdefruït a favor de la senyora _____, amb D.N.I. 36350206V.

Càrregues:

Lliure de càrregues

Referència Cadastral: 9397326DF3999N000IGP

Per constar l'abans esmentada finca parcialment inclosa dins l'àmbit **es practica la segregació** de la part compresa dins l'àmbit, **següent**:

SEGREGACIÓ: Pel límit sud-est de la finca es practica la següent segregació:

Descripció porció segregada:

"Petita peça de sòl, procedent de la registral num. 1203, afecció de vial, de forma triangular, i d'extensió superficial 31,05 m2, porció compresa dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de

Montornès del Vallès. Limita pel Nord i oest amb finca de procedència per l'est amb finca avui propietat de [redacted] i pel Sud amb el carrer de Vallromanes.”

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor dels seus citats propietaris, tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada.

4.2.7.-SEGREGACIÓ DE LA PART DE FINCA INCLOSA DINS L'ÀMBIT, DE LA FINCA REGISTRAL NÚM. 8606.

Sobre la finca registral núm. 8606, inscrita al tom 613, de l'Arxiu, llibre 26 de Montornès del Vallès, foli 59, que té la següent descripció:

“Urbana.-Solar sito en el término de Montornès, Partida “Mas Blau” y “Gaussacs”, de superficie aproximada quinientos veintiséis metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados. LINDA: al Sur, frente, con la carretera de Vallromanes, en una línea de quince metros, diez centímetros; al Oeste, en una línea de cuarenta metros, setenta y siete centímetros y al Norte, en otra línea de catorce metros, cincuenta centímetros, con restante finca de que se segregó, esto es [redacted]; y al Este, en una línea de treinta y cinco metros, treinta centímetros, con [redacted].”

Finca inscrita a nom del Sr. [redacted], amb N.I.F. 38157924G.

Càrregues:

Lliure de càrregues

Referència Cadastral: 9397328DF3999N

Per constar l'abans esmentada finca parcialment inclosa dins l'àmbit **es practica la segregació** de la part compresa dins l'àmbit, **següent**:

SEGREGACIÓ :Pel límit sud-est de la finca es practica la següent segregació:

Descripció porció segregada:

“Peça de sòl, procedent de la registral num. 8606, afecció de vial, de forma irregular, i d'extensió superficial 164,36 m2, porció compresa dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de Montornès del Vallès. Limita pel Nord amb finca de procedència; per l'Oest amb finca propietat dels [redacted], per l'est amb finca de [redacted] i pel Sud amb el carrer de Vallromanes.”

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor dels seus

citats propietaris, tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada

4.2.8.-SEGREGACIÓ DE LA PART DE FINCA INCLOSA DINS L'ÀMBIT, DE LA FINCA REGISTRAL NÚM. 7571.

Sobre la finca registral núm. 7571, inscrita al tom 2201, de l'Arxiu, llibre 129 de Montornès del Vallès, foli 144, que té la següent descripció:

“Rústica.-Porción de terreno seco, sita en el término de Montornès del Vallès, Barcelona, de superficie cinco hectárea, setenta y una áreas y noventa y seis centiáreas, iguales a cincuenta y siete mil ciento noventa y seis metros cuadrados, equivalentes a 1.513.852 palmos cuadrados. LINDA: Al Norte, con la Carretera de Sant Adrià del Besós a La Roca; al Sur, con calle Vallromanes; al Este, con la propiedad de [redacted] y al Oeste, con futura Carretera de Montornès Norte-Montornès Centro.

Finca inscrita a nom del Sr. [redacted] amb N.I.F. 37669847X.

Càrregues:

Gravada com a predi servent, amb una servitud de pas a favor de GAS NATURAL SDG, S.A., en virtut d'Acta de Pagament, consignació i Ocupació definitiva suscrita el vint d'octubre de dos mil tres, per la dita entitat representada pel senyor [redacted] i el senyor [redacted], inscrita al tom 2201 de l'Arxiu, llibre 129, foli 144, inscrites el nou de desembre de dos mil tres; de la que resulta: La servitud perpètua de pas de la xarxa de distribució principal que s'estableix sobre la dita finca 7571 és segons es descriu continuació i amb les limitacions que van ser indicades a l'Acta prèvia de data cinc de març de dos mil dos. En la citada Acta de Pagament, Consignació i Ocupació definitiva s'expressa: “que la canalització penetra la finca matriu pel seu terminal Nord, on llinda amb la carretera BV-5001, la travessa de part a part en direcció O.SO a E.NE fins al V-16, on canvia de sentit i pren una direcció Oest a Est, i surt de la finca matriu pel seu terminal Est, on llinda amb la parcel·la 3 del polígon 8, segons es reflexa en els plànols parcel·laris del projecte. La longitud de la canalització és de 227 m”.

Referència Cadastral: 08135A00800002

Per constar l'abans esmentada finca parcialment inclosa dins l'àmbit **es practica la segregació** de la part compresa dins l'àmbit, **següent**:

SEGREGACIÓ: Pel límit sud de la finca es practica la següent segregació:

Descripció porció segregada:

“Peça de sòl, procedent de la registral num. 7571, de forma quadrangular i d'extensió superficial 5.050,05 m2, porció compresa dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA22 Can Xec, al terme municipal de Montornès del Vallès.

Limita pel Nord i per l'Oest amb finca de procedència; per l'Est amb finca de Jaume Cuadras (piscinas), avui , i pel Sud amb el carrer de Vallromanes.”

Resta de finca matriu:

La resta de la finca matriu té la mateixa descripció i veu reduïda la seva cabuda en la mesura de la porció segregada.

El límit sud de la finca matriu passa a limitar amb porció de sòl aportada al projecte de reparcel·lació de la UA-22 Can Xec.

Cancel·lació pel que fa a la porció segregada, de la Càrrega de Servitud de pas a favor de GAS NATURAL, SDG, S.A. per pas de canalització.

Atès que la servitud de pas a favor de GAS NATURAL, SDG, S.A. conforme la seva descripció esta situada molt més al Nord de la porció segregada i que la canonada no discorre per aquesta porció de sòl aportada a la reparcel·lació, s'insta la seva cancel·lació formal en virtut de projecte conforme es determina als articles 11 i 12 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció al registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, doncs s'aprecia que la càrrega és incompatible amb el planejament atès que les finques de resultat de reemplaç son finques edificables. No s'estableix indemnització atès que no s'afecta la servitud de pas doncs la canonada no discorre per la porció dividida o segregada que és objecte d'aportació en aquest projecte.

Al plànol num. 4 (2/2) d'aquest projecte es situa sobre plànol la canonada de gas al seu pas sobre la finca matriu i s'aprècia que la mateixa discorre en sentit oest-est pel Nord de la finca matriu, apreciand-se que no discorre per la porció segregada inclosa dins l'àmbit reparcel·latori que és objecte d'aportació al present projecte.

Es demana al Sr. Registrador de la Propietat de Canovelles que practiqui la inscripció d'aquesta porció segregada parcialment inclosa, a favor dels seu propietari , tot i reduint la superfície de la finca matriu amb la superfície segregada, així com la cancel·lació de la servitud de pas de canalització a favor de Gas Natural, SDG, S.A. pel que fa a aquesta porció de sòl.

4.3.-RECTIFICACIONS DE CABUDA DE LES FINQUES ORIGINÀRIES SEGONS LA MEDICIÓ REAL EFECTUADA EN EL PROJECTE.

L'article 146 d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, obliga a fer constar respecte les finques aportades la seva descripció conforme la realitat física i conforme disposa l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció al registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació és títol suficient per la rectificació de l'extensió superficial de les finques compreses dins l'àmbit reparcel·latori.

En virtut d'aquests preceptes en l'**Annex 3** d'aquesta memòria s'hi conté un llistat en el que s'identifiquen les finques compreses amb indicació del seu número de finca registral, la seva extensió conforme la seva descripció registral actual i l'extensió superficial real conforme la medició acurada i digitalitzada efectuada en el projecte de reparcel·lació, de manera que se'n demana al Sr. Registrador la rectificació de l'extensió superficial de les finques originàries conforme la dita medició efectuada en el present projecte.

ANNEX 3.- Relació de finques aportades i canvi de superfícies

Doc 1_Annex 3_Relacio de finques aportades i canvi de superfícies

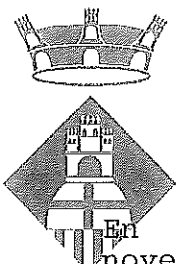
<i>Fitxa Projecte</i>	<i>Referència Cadastral</i>	<i>Finca Registral</i>	<i>Sup.Registral</i>	<i>Sup. Aportada</i>	<i>Sup. Afectada</i>	<i>UA Aportades</i>
01	08135A008000002	Pendent OJP	5.050,05 m2	5.050,05 m2	83,25 m2	1835,58
02	001010100DF39H001EJ	00826	18.337,90 m2	19.246,37 m2	1.748,66 m2	6995,63
03	001010300DF39H0001ZJ	00582	756 m2	753,34 m2	17,15 m2	273,82
04	08135A00800015B	Pendent OJP	2.570,55 m2	2.570,55 m2	125,09	934,34
05	001010700DF39H0001AJ	10278	440,49 m2	434,82 m2		158,05
06	959090801DF399S000	10279	439,71 m2	434,78 m2	8,54 m2	158,03
07	001010900DF39H0001YJ	01045	1.133,73 m2	1.166,19 m2	71,84 m2	423,88
08	08135A00809015C	Pendent OJP	461,96 m2	461,96 m2		167,91
09	001011400DF39HB	01031	577,60 m2	560,95 m2	15,28 m2	203,89
10	001011500DF39H0001PJ	00027	1.535,17 m2	1.288,49 m2	39,09 m2	468,34
11	001011600DF39H0001LJ	6967 i 6968	605 m2 + 605 m2	1.424,32 m2		517,71
12	9694101DF3999S0001RK	01108	447,77 m2	456,24 m2	4,09 m2	165,83
13	9694102DF3999S0001DK	00911	460 m2	467,93 m2		170,08
14	9694103DF3999S0001XK	01005	588,8 m2	600,80 m2		218,38
15	9694104DF3999S0001IK	07256	258,64 m2	276,44 m2		100,48
16	9694105DF3999S0001JK	00592	1.500 m2	1.376,31 m2	183,68 m2	500,26
17	9694108DF3999S0001ZK	08598	2.563,81	2.420,57 m2		977,58

<i>Fitxa Projecte</i>	<i>Referència Cadastral</i>	<i>Finca Registral</i>	<i>Sup.Registral</i>	<i>Sup. Aportada</i>	<i>Sup. Afectada</i>	<i>UA Aportades</i>
18	9694106DF3999S0001EK	01895	272,19 m2	246,61 m2		89,64
19	9694107DF3999S0001SK	09084	247,81 m2	244,90 m2		89,02
20	9594201DF3999S0001HK	8599 i 5524	943 m2 i 225 m2	1.563,83 m2		568,42
21	9594202DF3999S0001WK	08600	5.088,37 m2	5.065,35 m2	1.024,89 m2	1841,14
22	9794701DF3999S0001BK	5119 i 5120	No consta	319,92 m2	4,02 m2	116,28
23	9794702DF3999S0001YK	01090	567 m2	538,25 m2		195,64
24	9794703DF3999S0001GK	02096	566,74 m2	555,87 m2		202,05
25	9794704DF3999S0001QK	01073	861,28 m2	855,89 m2	1,68 m2	311,10
26	9794715DF3999S0001RK	00596	141,54 m2	140,61 m2		51,11
27	9794714DF3999S0001KK	01513	654,856 m2	633,17 m2		230,14
28	9794705DF3999S0001PK	01538	785 m2	792,03 m2		287,89
29	9794713DF3999S0001OK	08867	527,144 m2	577,11 m2		209,77
30	9794706DF3999S0001LK	06813	No consta	252,525 m2		91,79
31	9794707DF3999S0001TK	06812	no consta	252,525 m2		91,79
32	9794712DF3999S0001MK	02304	553,24 m2	572,56 m2		208,11
33	9794708DF3999S0001FK	01694	479,15 m2	465,61 m2		169,24
34	9794711DF3999S0001FK	01742	1.047,6 m2	1.084,15 m2	4,21 m2	394,06
35	9794710DF3999S0001TK	01548	442,86 m2	448,30 m2		162,95
36	9794709DF3999S0001MK	01549	442,86 m2	442,15 m2	5,91 m2	160,71
37	9794401DF3999S0001IK	01029	565,95 m2	568,05 m2		206,47

<i>Fitxa Projecte</i>	<i>Referència Cadastral</i>	<i>Finca Registral</i>	<i>Sup.Registral</i>	<i>Sup. Aportada</i>	<i>Sup. Afectada</i>	<i>UA Aportades</i>
38	9794402DF3999S0001JK	01028	565,95 m2	574,51 m2		208,82
39	9794403DF3999S0001EK	05196	566,71 m2	601,77 m2		218,73
40	001010400DF39H001UJ	04113	568'46 m2	543,07 m2		197,39
41	000803100DF39H001OJ	01705	329,36 m2	361,82 m2		131,51
42	9794408DF3999S0001WK	01540	378 m2	370,67 m2		134,73
43	9794407DF3999S0002JL	13893	561,91 m2	554,61 m2		201,59
44	9794407DF3999S0003KB	13894	525,60 m2	533,12 m2		193,78
45	9794406DF3999S0001UK	04107	462,50 m2	457,68 m2		166,36
46	9794405DF3999S0001ZK	01547	501 m2	496,10 m2	4,60 m2	180,32
47	9794404DF3999S0001SK	01698	265,85 m2	270,12 m2		98,18
48_1	001012100DF39H0001FJ	07099	no consta	266,14 m2		107,49
48_2	001012100DF19H000	07097	no consta	209,54 m2		84,62
49	001012200DF39H0001MJ	04916	474,40 m2	470,59 m2		171,05
50	000812200DF39H001TJ	03900	991,46 m2	990,08 m2		359,87
51	001012500DF39H0001RJ	02778	1,071,21 m2	1.038,83 m2		377,59
52	001010200DF39H001SJ	03854	639,19 m2	719,09 m2		261,37
53	001012300DF39H0001OJ	10734	679,8 m2	596,07 m2		216,66
54	001011000DF39H0001AJ	03733	720,80 m2	698,85 m2		254,02
55	001011100DF39H0001BJ	10553	838,13 m2	948,56 m2	113,02 m2	344,78
56	001011200DF39HA	01606	838,13 m2	956,96 m2		347,83

<i>Fitxa Projecte</i>	<i>Referència Cadastral</i>	<i>Finca Registral</i>	<i>Sup.Registral</i>	<i>Sup. Aportada</i>	<i>Sup. Afectada</i>	<i>UA Aportades</i>
57	001011200DF39HB	00524	2.026,48m2	325,94 m2		118,47
58	08135A02000008A	Pendent OJP	814,29 m2	814,29 m2	389,68 m2	295,98
59	9397303DF3999N0001MP	Pendent OJP	1,84 m2	1,84 m2	1,84 m2	0,67
60	9397326DF3999N0001GP	Pendent OJP	31,05 m2	31,05 m2	31,05 m2	11,29
61	9397328DF3999N0001PP	Pendent OJP	164,36 m2	164,36 m2	164,36 m2	59,74
62	08135A00800015F	Pendent OJP	81,05 m2	81,05 m2	81,05 m2	29,46
63	08135A00800015E	Pendent OJP	78,43 m2	78,43 m2	78,43 m2	28,51
64	08135A02000006A	Pendent OJP	95,47 m2	95,47 m2	95,47 m2	34,70
65	08135A02000009B	Pendent OJP	722,19 m2	722,19 m2	722,19 m2	262,50
66		Pendent OJP	7.743,53	7.743,53		

ANNEX 4.- Conveni urbanístic



En MONTORNÈS DEL VALLES a veintidos de septiembre de mil novecientos noventa y dos.

Ante el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento D. _____, que actúa en nombre y representación de la Corporación, asistido del Secretario D. _____, comparece Dña. _____, viuda, de profesión sus labores, vecina de Montornès del Vallès con domicilio en el Camí de Can Cases, provista de D.N.I. nº. 36.372.510.

Ambas partes se reconocen con capacidad suficiente para otorgar el presente documento y,

EXPONEN:

I.- Doña _____ es propietaria por sus legítimos títulos que exhibe, de una finca sita entre el Vial Circunvalación c/ Vallromanes y Camí de Can Cases, de superficie según escritura 14.407 m2. inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 195, libro 6 de Montornès, folio 231, finca 554, inscripción 4ª.

II.- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 1991, aprobó inicialmente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

La finca de la Sra. _____, en el Plan General vigente aprobado definitivamente el 7 de septiembre de 1983 estaba clasificada, en su mayor parte como zona 24 -Area Común. Se adjunta plano de zonificación del Plan General 1983 como anexo nº. 1.

En la Modificación del Plan General en trámite se ha clasificado, por razones de planeamiento, motivado en parte por la apertura del Vial de Circunvalación, en su mayor parte como suelo urbano incorporándolo a la Unidad de Actuación nº. 22 Can Xec.

III.- La Comisión de Urbanismo en su informe adoptado en sesión de 27 de mayo de 1992 propone que los terrenos anteriormente descritos no se integren, tal como prevee la Modificación del Plan General, en la Unidad de Actuación nº. 22, si no que se integren en el nuevo Sector de Suelo Urbanizable no programado con el fin de no sobrecargar la Unidad de Actuación.

Ajuntament de Montornès del Vallès
(Vallès Oriental, Catalunya)

Avda. de la Llibertat, 2
08170 Montornès del Vallès
Tel. 572 11 70 • Fax 568 27 62

IV.-El Ayuntamiento aceptando el informe de la Comisión de Urbanismo, pero entendiendo que con la integración de los terrenos de referencia en la UA. 22, se consigue una mejor ordenación, PROPONE a la Sra. incluir los terrenos indicados en la UA. 22, a cambio de que la propietaria ceda los terrenos correspondientes al vial y satisfaga el coste de su urbanización.

V.- Dña María Bolart Pujol manifiesta que si el Ayuntamiento mantiene la clasificación propuesta en la Modificación del Plan General, ella se compromete a ceder el terreno necesario para la apertura del nuevo vial y a costear las obras de urbanización del Vial o calle perpendicular al Vial de Circunvalación hasta su unión con la calle Ferrer i Guardia, según plano 6.3 de la Modificación del Plan General que se adjunta como anexo nº. 2.

VI.-Por ello, y haciendo expresa reserva de las atribuciones que a la Corporación le corresponden en orden a la formulación del planeamiento, dado que lo pactado no puede ser caracterizado ni calificado como contrato en el que se formalicen contraprestaciones de ningún tipo, ambas partes han decidido suscribir un convenio urbanístico para que en el supuesto de que la Corporación y las Autoridades Superiores Urbanísticas incorporen al Plan objeto de Modificación la propuesta que ha interesado a la Sra. queden garantizados los compromisos entre el promotor y la Corporación.

Por todo ello, ambas partes suscriben el presente

CONVENIO URBANISTICO

sujeto a los siguientes PACTOS:

1º.-El Ayuntamiento de MONTORNES DEL VALLES establecerá en la Modificación del Plan General la clasificación de SUELO URBANO de aquella porción de terreno propiedad de la Sra. que se señala en los planos adjuntos y que comporta la apertura de la calle perpendicular al Vial Circunvalación hasta su unión con la calle Ferrer i Guardia.

2º.- Dña. se compromete a ceder el terreno necesario para la apertura de la calle y a sufragar el coste de las obras de urbanización de la citada calle, garantizando el pago mediante cualquiera de los medios admitidos en derecho, en el plazo de un mes desde que sea requerida por el Ayuntamiento una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del Plan General. Independientemente de lo anterior, la Sra. deberá participar económicamente en las cargas y beneficios del conjunto de la unidad de actuación ya ampliada, de conformidad con el correspondiente Proyecto de Reparcelación y atendiendo a la superficie resultante a su favor.

María Bolart

3º.- El plazo para la ejecución de la cesión y urbanización del vial será en el momento del desarrollo de la Unidad de Actuación nº. 22, que se fija para el primer cuatrienio contado a partir de la ejecutividad de la Modificación del Plan General.

4º.- Dña. _____ se obliga a inscribir el presente convenio en el Registro de la Propiedad como anotación de la finca a efectos de publicidad de la obligación urbanística asumida; asimismo se obliga a incluir en cualquier documento de transmisión de la misma o parte, tal condición que será asumida por el comprador.

5º.- Dado que las competencias en materia de formalización del planeamiento no son suceptibles de transacción ni tampoco condicionables a pacto alguno, dada la naturaleza normativa del mismo, la Corporación Municipal, hace por ello, las oportunas reservas en el sentido de que lo establecido en el presente convenio no constituye obligación para la Administración en orden a la Modificación de la clasificación que se ha incorporado a la UA. 22.

En el supuesto de que tal modificación no fuese viable por no aprobarse definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona, la Sra. _____ no podrá interponer reclamación o petición de derechos o indemnización de caracter alguno ni tampoco efectuar la garantía establecida en el pacto 2º.

6º.-El presente convenio tiene naturaleza administrativa, quedando supeditada su eficacia a su aprobación y ratificación por el Ayuntamiento Pleno.

Una vez finalizado el actos es leído el presente convenio que, en prueba de conformidad es firmado por ambas partes, en lugar y fecha arriba indicados, ante mi el Secretario de que certifico.



POR EL AYUNTAMIENTO,
EL ALCALDE,

Ajuntament de Montornès del Vallès
ALCALDIA

Fdo.

LA PROPIEDAD,

Maria Bolart

Fdo.

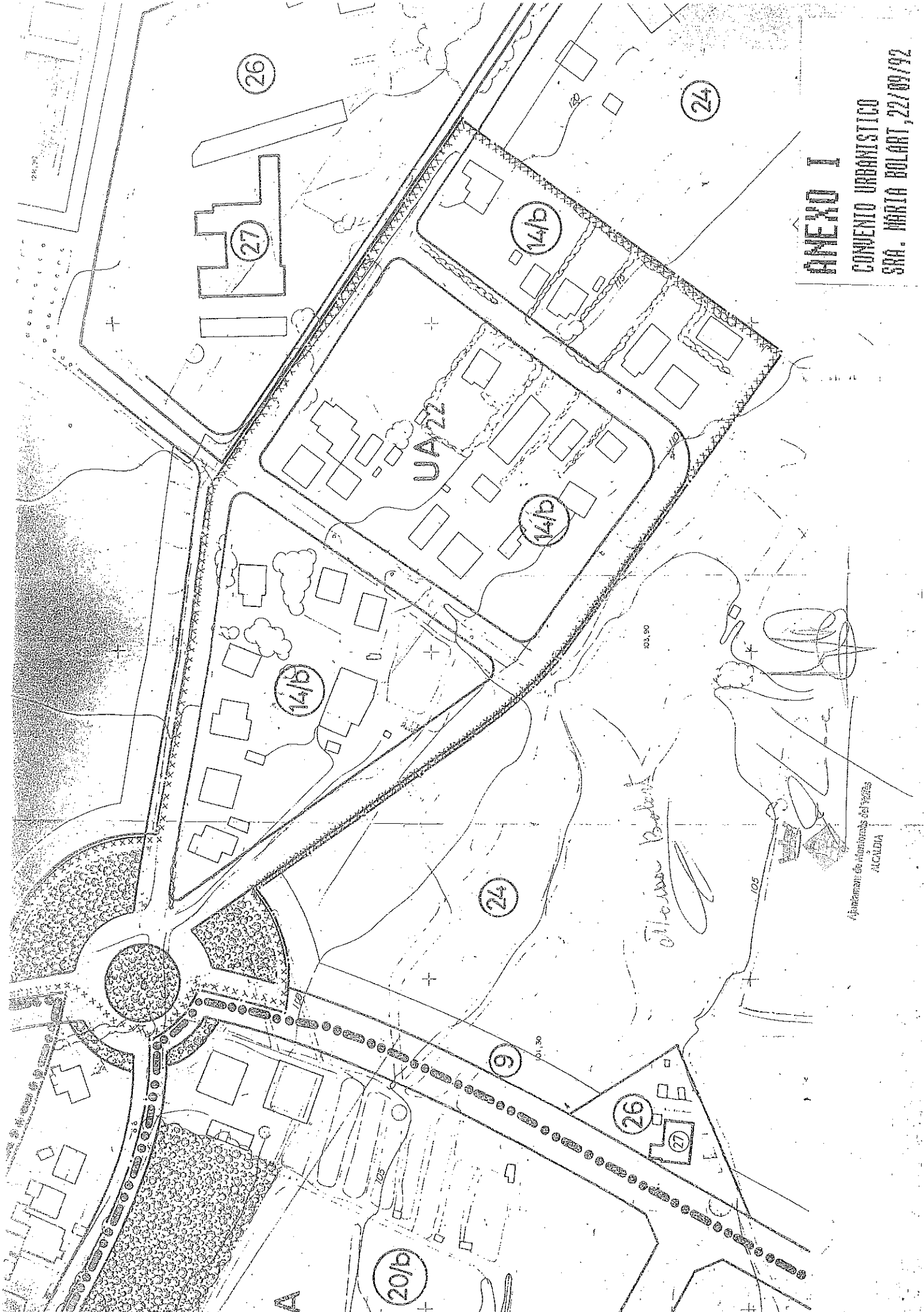
EL SECRETARIO,

[Firma del Secretario]

ANEXO I

CONVENIO URBANISTICO

SRA. MARIA BOLART, 22/09/92



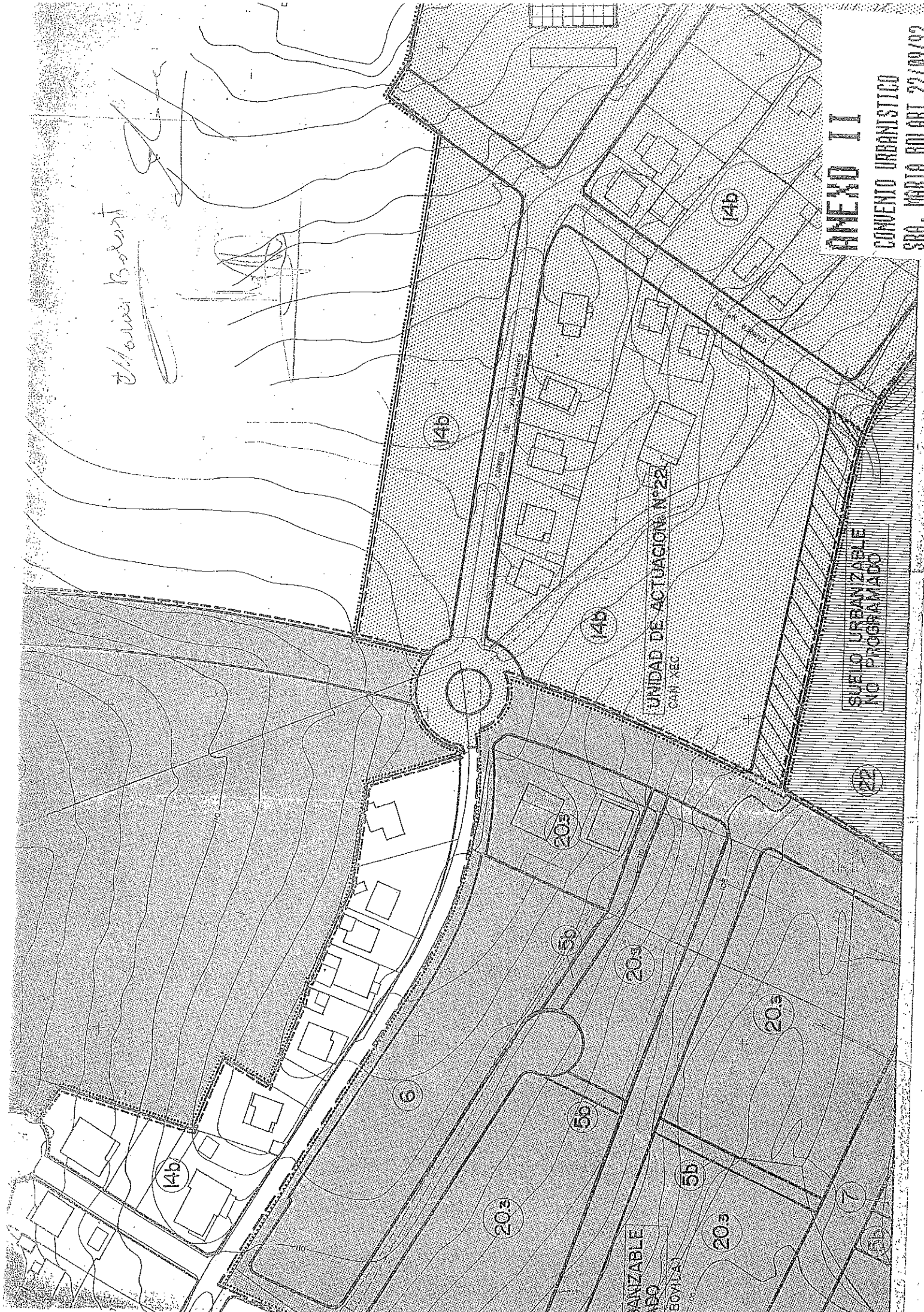
Ajuntament de Vilatorrada del Terres
ALCALDIA

Maria Bolart

ANEXO II

CONVENIO URBANISTICO

SRA. MARIA BOLART 27/09/97



ANNEX 5.- Valoració del sòl

ANNEX 5.- VALORACIÓ DEL SÒL

1. Valoració de l'aprofitament urbanístic

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.*

L'art. 27 del Text Refós de la Llei del Sòl regula les valoracions en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

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. 19.5 del Capítol IV del Reglament de Valoracions, determina que per la valoració del sòl en el desenvolupament d'actuacions de transformació urbanística sotmeses al règim d'equidistribució de beneficis i càrregues en les que concorren els requisits previstos a la lletra a) de l'article 21 del Text Refós de la Llei del Sòl, s'establirà el disposat a l'article 27 d'aquest Reglament, que als efectes de la valoració es remet al que disposa l'article 22 del mateix Reglament.

L'apartat 3r de l'article 22 del Reglament determina el següent:

3. *En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así*

como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. *La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

Per calcular el valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, necessitarem calcular el valor residual del sòl, considerar les despeses d'urbanització en el seu conjunt i les variables abans esmentades tot i aplicant la fórmula que s'ha transcrit.

Pel càlcul del Valor residual del sòl 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.

Per tant, per calcular el valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, utilitzarem el mètode residual estàtic que consisteix en l'anàlisi de les inversions en valors actuals, en base l'ús més intensiu i millor possible. S'estima mitjançant la detracció del valor de l'immoble possible. S'estima

mitjançant la detracció del valor de l'immoble actual en venda, del conjunt de despeses i beneficis de construcció i promoció, obtenint residualment el valor del sòl.

La seva aplicació està lligada als mètodes de valoració del cost de reposició i de mercat, ja que el valor de l'immoble ha de ser conegut en base l'anàlisi del mercat i per la metodologia del cost de reposició s'obtenen el total de les despeses a tenir en compte (llicències, projectes, direcció d'obres, planejament, indemnitzacions, despeses d'urbanització, despeses de construcció, etc...) per obtenir residualment el valor del sòl (fórmula establerta a l'art. 22.2 del RLLS).

Seguidament desenvolupem els elements que intervenen en la valoració:

ESTUDI DE MERCAT: VALOR DE VENDA DELS USOS CONSIDERATS

Es preveu que el mercat d'habitatge tingui una evolució d'estancament o lleugerament a l'alça.

L'ordenació prevista és en general d'habitatges unifamiliars aïllats, amb característiques d'edificabilitat similars però amb diferents superfícies de parcel·la.

L'estudi de mercat s'ha realitzat per a sòl d'habitatge unifamiliar amb la mateixa clau urbanística que el sector.

La demanda en l'actualitat es considera molt baixa, lleugerament recuperada després la crisi econòmica acusada.

El resultat de la reparcel·lació en el repartiment de superfícies assignades a cada zona de la Unitat d'Actuació 22-Can Xec són les següents:

- Ordenació en edificació aïllada: Subzona intensitat 2 (Clau 14.b) amb una superfície de 45.368,38m².
- Zona de Verd Privat (Clau 10) amb una superfície de 17.479.58m².

Com a particularitat el planejament distingeix una parcel·la que es troba dins el catàleg i que es qualificada de Verd Privat.

D'acord amb l'art. 27.2 del Reglament de la Llei del Sòl, el valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, s'ha de fonamentar en un estudi de mercat estadísticament significatiu.

En aquest sentit, l'art. 21.1 de l'ECO/805, que d'acord amb la DT tercera de la LLS, era d'aplicació fins a l'entrada en vigor del RLLS, i que hom entén aplicable en aquells aspectes que l'esmentat Reglament no desenvolupa, estableix que per a utilització del mètode de comparació s'han d'acomplir els requisits següents:

- a) Existència d'un mercat representatiu.
- b) Disposar suficients dades sobre transaccions o ofertes que permetin identificar paràmetres adequats per a realitzar la homogeneïtzació de comparables.
- c) Disposar d'informació sobre sis transaccions o ofertes de comparables que reflecteixin adequadament la situació actual del mercat.

L'apartat segon del mateix article estableix que caldrà conèixer l'evolució del mercat i la conjectura immobiliària, i l'art.22 que la informació ha de ser sobre transaccions reals i ofertes fermes.

Tenint en compte com a ús principal l'habitatge unifamiliar, s'ha realitzat de nou un estudi de mercat al municipi de Montornès amb data Desembre de 2018, obtenint les mostres de mercat que s'acompanyen en els quadres adjunts. Les mostres s'han obtingut de diferents pàgines web especialitzades i dedicades al a venda immobiliària: Habitaclia, Fotocasa, Idealista, etc. No s'ha pogut donar 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, atès que en el mercat existent d'obra nova no existeix la tipologia d'habitatge en edificació aïllada (l'habitatge d'obra nova en d'habitatge unifamiliar adossat). 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 aïllat:

FONT	ANTIG.	LOCALITZACIÓ	M2 CONSTRUÏTS	PREU €	VALOR VENDA	OBSERVACIONS
1. FOTOCASA	1982	c. de Joan Miró, 24	250 m2	394.999€	1.580€/m2	Reforma interior 2015-2016
2. IDEALISTA	2010	c.Milà i Fontanals	170 m2	270.000€	1.588,23€/m2	
3. HABITACLIA	1996	Urbanització Montornès	290 m2	460.000€	1.586,20€/m2	
4. FOTOCASA	1988	Can Xec	210 m2	335.000€	1.595,23€/m2	
5. FOTOCASA	1987	Via Augusta, 47	150 m2	285.000€	1.900,00€/m2	
6. FOTOCASA	2001	Can Coll	160 m2	378.000€	1.987,50€/m2	

La valoració s'ha iniciat amb la recollida de 6 testimonis.No s'han trobat testimonis comparables al mercat primari pel tipus de tipologia edificatòria d'edificació aïllada. S'han considerat mostres del mercat de segona mà les quals han estat ponderades amb coeficients correctors en funció de la localització, l'antiguitat, l'estat de conservació.

Coefficient corrector per antiguitat (Ca): de l'anàlisi de diferents estudis de mercat i considerant el valor "1" com a producte d'obra nova, se'n desprèn que els valors de l'habitatge usat respecte els de nova construcció es deprecien de la manera següent:

COEFICIENTS CORRECTOR VALOR ANTIGUITAT CONSTRUCCIÓ	
0 - 4 anys	1,00
5 - 9 anys	0,92
0 - 14 anys	0,85
15 - 19 anys	0,79
20 - 24 anys	0,73
25 - 29 anys	0,68
30 - 34 anys	0,63
35 - 39 anys	0,59
40 - 44 anys	0,55
45 - 49 anys	0,52

Coefficient en funció de l'estat de conservació (Cc). Considerat el valor "1" com a producte ben conservat, s'han depreciat les mostres amb els següents coeficients correctors en funció de l'estat de conservació:

COEFICIENTS CORRECTOR VALOR SEGONS ESTAT DE CONSERVACIÓ	
Conservació	Coefficient
Molt bo	1,00
Normal	0,90
Regular	0,70
Deficient	0,50
Molt deficient	0,20
Ruïnós	0,00

En l'estat de conservació s'ha tingut en compte aquelles mostres on consta que hi han hagut reformes interiors dels habitatges.

Coefficient en funció de la localització (Cl). Fent un estudi del mercat analitzat s'han introduït petites correccions en funció de la millor o pitjor localització.

Coefficient en funció de la superfície (CS). No existeix cap mostra on la superfície construïda estigui desvirtuada respecte la edificabilitat que té assignada sobre la superfície de parcel·la en edificació aïllada.

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

	ANY	ANTIG. ANYS	ESTAT CONSERVA CIO	LOCALITZACIO	Preu repercussió sense homog. €/m2st	CA	CC	CI	CS	Coef. Homog general	Valor Ponderat
M1	1982	36	Molt bó	c. Joan Miró, 24	1.580€/m2	0,59	1,00	1,00	1	1,69	2.677,97
M2	2010	8	Normal	Mila i Fontanals, 42	1.588 €/m2st	0,92	0,90	1,00	1	1,21	1.917,87
M3	1996	22	Normal	Urbanització Montornès	1.586€/m2st	0,73	0,90	1,10	1	1,38	2.194,55
M4	1988	30	Normal	Zona Can Xec	1.595€/m2st	0,63	0,90	1,10	1	1,60	2.557,32
M5	1987	31	Normal	Via Augusta, 47	1.900€/m2st	0,63	0,90	1,10	1	1,60	3.046,34
M6	2001	17	Normal	Zona Can Coll	1.987€/m2st	0,79	0,90	1,10	1	1,28	2.540,60
					2.489,11€/m2st						

S'ha obtingut un valor mig Vv en venda segons mercat de 2.489,11€/m2.

Aquest valor atès que les mostres han estat obtingudes de operadors immobiliaris intermediaris, s'ha de reduir en un 3%, detraient les comissions d'aquests professionals.

El Vv en venda doncs segons mercat és el de 2.414,44€/m2

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ

Per el càlcul dels costos de construcció s'han utilitzat com a referència els preus del Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) corresponent al tercer trimestre de 2018 (núm. 315). S'adjunta com a Document d'aquest Annex.

Concretament al cas dels costos de construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat, s'ha pres com a valor el corresponent a un "Xalet normal (150 a 300m²)"

Agafant les dades del Butlletí Econòmic de la Construcció citat, tenim:

Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20% b. Industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	11,14	Renovación aire	12,32
Cimentación	34,92	*Energía solar (A.C.S)	26,09
Estructura (forjados y dinteles)	114,95	Material sanitario y grifería	31,23
Saneamiento (horizonta l y vertical)	27,40	Electricitat	52,95
Albañilería gruesa	282,73	Calefacción	42,20
“ azoteas e impermeab.	128,93	Instal-laciones especiales	19,38
“ acabados de fachada	52,63	Fumistería y muebles de cocina	43,10
“ solados	83,84	Vidrería	26,96
“ acabados interiores	31,33	Pintura	40,09
“ ayudas a industriales	30,98	Total	1.375,55
Yesería y cielorrasos	46,50		
Cerrajería	28,06	Seguredad i salud, 2%	27,51
Carpintería exterior	71,99		
“ interior	65,24	Honorarios técnicos i permisos de obra, 13,7%	188,45
Persianas	20,95		
Fontanería	49,64	Total €/m2	1.591,51

Al valor de construcció consultat al BEC, cal afegir altres despeses com són: assegurança desenal, control de qualitat,resultant un valor de 7,95€/m²st (aproximadament el 0,50% del PEM).

Resulta un **valor de la construcció de 1.599,47€/m²st**

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

Tal com s'ha indicat anteriorment, 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 del 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.

Per càlcul del valor de repercussió, en relació al coeficient K, s'ha considerat el valor d'1,4, tal i com amb caràcter general estableix l'art. 22.2 del R.D. 1492/2011, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

Per al càlcul del valor de repercussió del sòl urbanitzat s'ha considerat la totalitat de sostre de la parcel·la qualificada com a Verd Privat (Clau 10) s'ha contemplat la edificabilitat que se li assigna a la parcel·la respecte a la construcció existent i les expectatives de sostre que permet el planejament, tenint en compte que els usos que es poden assignar a la parcel·la són similars a la clau 14.b, tot i admetent l'ús residencial unifamiliar aïllat.

Al següent quadre apareix el càlcul del valor de repercussió del sòl urbanitzat per a l'ús de habitatge (clau 14.b):

Unifamiliar		
Valor de mercat de l'immoble (m2 construït)	Vv	2.414,44€/m2st
Coeficient de ponderació	K	1,4
Valor de la construcció	VC=∑c	1.599,47€/m2st.
Valor de repercussió sòl urbanitzat	VRS	162,72€/m2st

CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL EN SITUACIÓ DE SÒL URBANITZAT NO EDIFICAT:

Un cop disposem del valor de repercussió del sòl, resta finalment aplicar la fórmula abans referida segons el que disposa l'article 22.3 del Reglament de Valoracions.

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

Cal tenir en compte les següents dades:

VS: Serà el total d'ingressos, és a dir, producte del total sostre privat pel valor de repercussió del sòl, tenint en compte les següents dades:

Valor de repercussió del sòl: 162,72 €/m2 sostre.

Sostre privat: 27.449,19 m2 st.

Total Despeses (G): Costos d'urbanització més costos de gestió més indemnitzacions.

Taxa Lliure de Risc (TLR): 0,073 (BOE núm. 4 de 3/1/2018)

(Tipus de rendiment intern en el mercat secundari de deute públic de termini entre 2 i 6 anys)

Prima de Risc (PR) : 0,08
(Annex IV RD 1492/2011, Edifici d'ús residencial de primera residència)

Desenvolupament del càlcul:

Total Ingressos(Vs) = 27.449,19 m2/st x 162,72€ m2/st. = 4.466.467,35€
Total Despeses Urbanització (G) = 2.573.934,48€

VSO= 4.466.467,35€-2.573.934,48€ x (1+0,073+0,08) =1.498.720,89€

VSO = 1.498.720,89 € / 27.449,19 m2 st = **54,60 €/m2st**

Aquest valor per m2/st és el valor que aquest projecte contempla al compte de liquidació provisional per a valorar les diferències d'adjudicació.

DOCUMENTACIÓ ANNEXA:

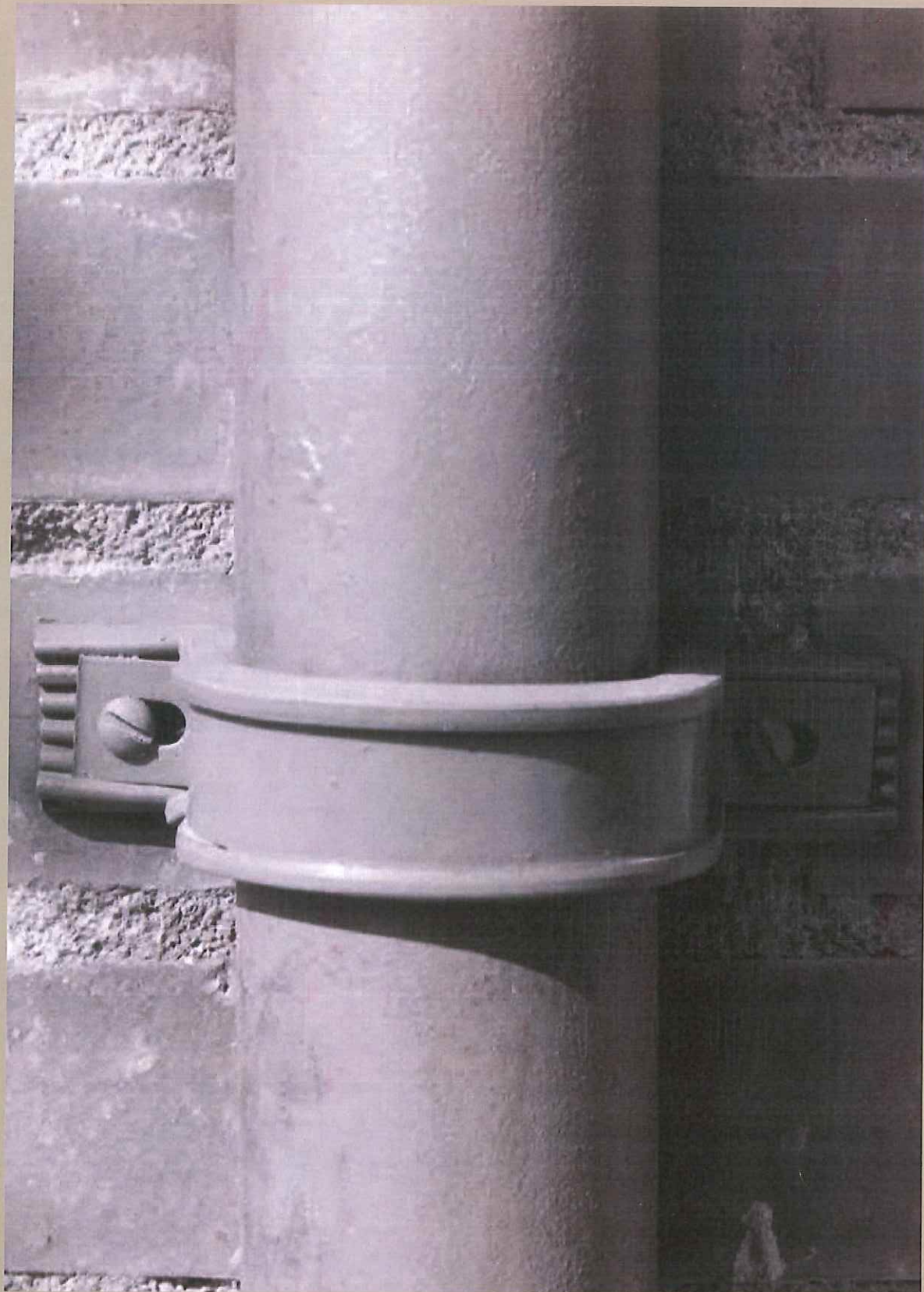
Document nº 1: Còpia del BEC 3T 2018

Document nº 2: Còpia del BOE nº 4 de 3/1/2018

Document nº 3: Còpia de l'Annex IV del RD 1492/2011.

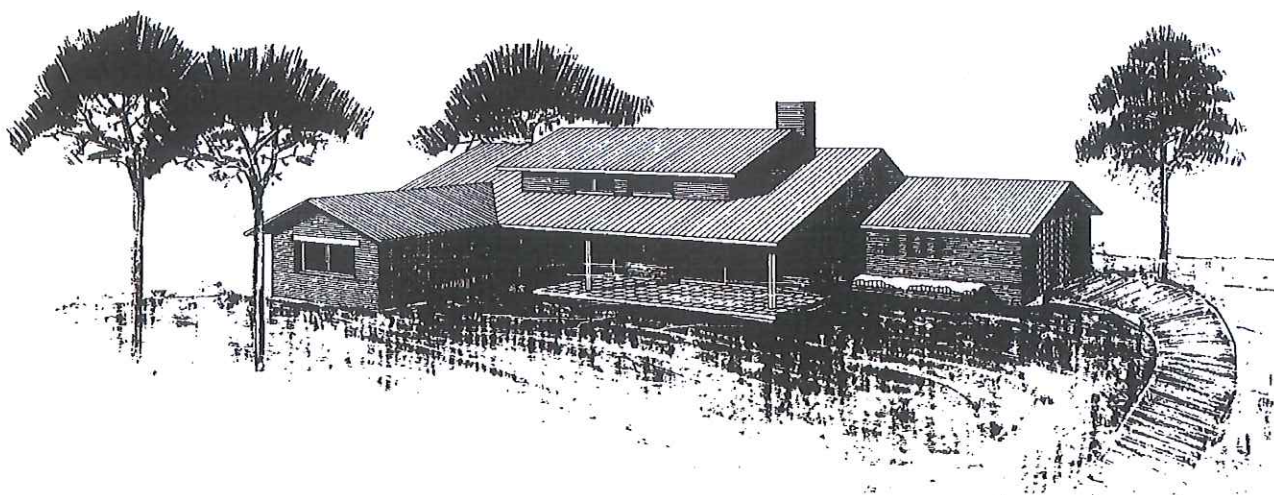
Nº 315
TRIMESTRE
3

2018
AÑO LXXIX



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CHALET NORMAL (150 a 300 m²)



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

Movimiento de tierras	11,14	Renovación aire	12,32
Cimentación	34,92	*Energía solar (A.C.S.)	26,09
Estructura (forjados y dinteles)	114,95	Material sanitario y grifería	31,23
Saneamiento (horizontal y vertical) .	27,40	Electricidad	52,95
Albañilería gruesa	282,73	Calefacción	42,20
» azoteas e impermeab. . .	128,93	Instalaciones especiales	19,38
» acabados de fachada ...	52,63	Fumistería y muebles de cocina ...	43,10
» solados	83,84	Vidriería	26,96
» acabados interiores	31,33	Pintura	40,09
» ayudas a industriales ...	30,98	Total	1.375,55
Yesería y cielorrasos	46,50	Seguridad y salud, 2 %	27,51
Cerrajería	28,06	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	71,99	obra, 13,7 %	188,45
» interior	65,24	Total €/m²	1.591,51
Persianas	20,95		
Fontanería	49,64		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para semi-sótano, cimentación y red de albañales. – **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa. – **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles de hormigón armado, zuncho perimetral, forjado con semiviga y casetones de hormigón. – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fachada: zócalo de piedra natural, fábrica de ladrillo visto, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique mahón de 4 cm. Divisiones interiores: tabicón en servicios y ladrillo 1/4 en el resto. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta con teja árabe cerámica y aislamiento hidrófugo en terrazas. – **Albañilería acabados de fachada:** Fábrica de ladrillo perforado gero visto de 5 cm y zonas estucado. – **Albañilería solados:** Terrazo de calidad pulido in situ en zona noble y gres en servicios. – **Albañilería acabados interiores:** Azulejo nacional de calidad en baños y cocina. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Maestreado en estar-comedor; habitaciones a buena vista, y techos con placas de yeso laminado en pasillos y servicios. – **Cerrajería:** De hierro para pintar. – **Carpintería exterior:** Aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Puertas y tapetas marcos barnizados, y marco pintado, incluye armarios empotrados. – **Persianas:** Enrollables, de madera barnizada en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, caldera mixta e instalación de gas. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** 1 acumulador de 250 l con placas solares incorporadas. – **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior y antena TV-FM. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 4 fuegos, horno, campana extractora, muebles de cocina aplacados de melamina y encimera de mármol blanco nacional. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico de calidad.

Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: 2 Baños, 1 Aseo, Cocina, Oficio, Lavadero y Despensa.

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

- 96** *Resolución de 2 de enero de 2018, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Diciembre de 2017

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	0,073
2. Referencia interbancaria a un año (Euríbor)	-0,190
3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años	0,237
4. Tipo interbancario a un año (Míbor) ²	-0,190

Madrid, 2 de enero de 2018.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

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

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

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija.	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares.	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable.	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros.	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones.	20

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales.	14
Plazas de aparcamiento.	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad.	12
Otros.	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

DOCUMENT NÚM. I.2
QUADRE RESUM DE CÀRREGUES

DOCUMENT I.2.-QUADRE RESUM DE CARREGUES

Previsió de despeses d'urbanització

Concepte	Import en €
Estimació de les despeses d'urbanització (inclou pressupost treballs Endesa pel soterrament de línies elèctriques)	2.472.623,02 €
Connexió al col·lector C.Pablo Neruda ja executat	3.505,01 €
TOTAL	2.476.128,03 €
Despeses imputables a les parcel·les 21.1 a 21.9 segons	- 150.366,86 €
Costos d'urbanització assumits per l'Ajuntament	- 72.188,31 €
1.-TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ A REPERCUTIR	2.253.572,86 €

Previsió de despeses de gestió

Concepte	Import en €
Honoraris redacció projecte de reparcel·lació	12.200,00 €
Honoraris redacció P.Urbanització	60.500,00 €
Honoraris Direcció Facultativa de les Obres	48.400,00 €
Honoraris Coordinació de Seguretat i Salut obra	16.252,72 €
Topogràfic	3.623,95 €
Honoraris Registre de la Propietat. Certificats	3.432,59 €
Honoraris Registre de la Propietat. Inscripció	8.200,00 €
Costos de Gestió assumits per l'Ajuntament	- 72.700,00 €
2.-TOTAL DESPESES DE GESTIÓ A REPERCUTIR	79.909,26 €

Indemnitzacions

Concepte	Import en €
3.-Indemnitzacions segons Taxació (Volum III)	17.897,45 €

QUADRE RESUM CONJUNT DE CÀRREGUES OBJECTE REPARTIMENT

Concepte	Import en €
1.-Obres d'Urbanització	2.253.572,86 €
2.-Despeses de Gestió	79.909,26 €
3.-Indemnitzacions	17.897,45 €
Total càrregues a repercutir	2.351.379,57 €

DOCUMENT NÚM. I.3
COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

