

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
“ UNITAT D’ACTUACIÓ-14
carrer de l’AMETLLER“

MUNICIPI DE MONTORNÈS DEL VALLÈS
(VALLÈS ORIENTAL)

Setembre 2021

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ “UA-14, CARRER de l'AMETLLER”
AJUNTAMENT DE MONTORNÈS DEL VALLÈS

Promotor: **AJUNTAMENT DE MONTORNÈS DEL VALLÈS**

Avinguda Llibertat 2,
(08170) Montornès del Vallès

Equip Redactor :



Passeig dels Anglesos 17
(08393) Caldes d'Estrac
+ (34) 607 22 53 64
ambitsurbans@ambitsurbans.com

Lluís Carles Ferrer Montseny, Arquitecte
Teresa Esteban Castellví, Advocada

Alfons Diaz, Enginyer

ÍNDIX GENERAL :

1. Memòria, valoració i proposta d’adjudicació

2. Plànols:

2.1 Plànols generals

R.1 Situació

R.2.1 Àmbit de la UA-14, carrer l’Ametller, adequat a la topografia actual.

R.2.2 Àmbit de la UA-14, carrer l’Ametller, sobre foto-plànol.

R.2.3 Àmbit de la UA-14, carrer l’Ametller, planejament vigent

R.3.1 Finques aportades amb drets i finques de domini públic.

R.3.2 Finques afectades per servitud de pas de infraestructures.

R.3.3 Finques amb servitud

R.4.1 Finques adjudicades

R.5.1 Superposició de finques aportades i resultants

2.2 Plànols individualitzats de les finques adjudicades, coordenades UTM i referència a la topografia cadastral

3. Finques aportades.

4. Finques adjudicades.

5. Annexes

Annex 1: Acord municipal de canvi de sistema d’actuació

Annex 2: Dades de la propietat, cadastrals, registrals i topogràfiques, de les finques aportades.

Annex 3: Pressupost del Projecte d’Urbanització de la UA-14, carrer de l’Ametller.

Annex 4: Estudi de mercat dels preus de l’habitatge unifamiliar aïllat a Montornès del Vallès

Annex 5: Cost de construcció d’un xalet normal de 150 a 300 m² construïts, segons el “BEC”

Annex 6: Taxa lliure de risc : BOE número 211-2021, “*Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años*”.

Prima de risc: Annex IV del Reial Decret 1492/2011, “*Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*”

Annex 7: Rendes agrícoles i valor del sòl rural

Annex 8: Parcel·les aportades, parcel·les resultants, adjudicació i compte de liquidació provisional

Annex 8.1 : Parcel·les aportades, unitats de valor i drets de les finques aportades

Annex 8.2 : Parcel·les resultants del planejament

Annex 8.3 : Adjudicació individualitzada i Compte de liquidació provisional per propietari

Annex 8.4 : Compte de liquidació provisional

6. Certificats de domini i càrregues

1. MEMÒRIA, VALORACIÓ I PROPOSTA D’ADJUDICACIÓ

ÍNDEX

Memòria

- 1.- Planejament que és objecte d'execució
- 2.- Bases legals
- 3.- Descripció de la unitat reparcel·lable. Finques aportades. Propietaris i interessats, amb expressió de la naturalesa i quantia dels seus drets.
 - 3.1. Descripció de la unitat reparcel·lable.
 - 3.2. Finques aportades.
 - 3.3. Superfície creditora de drets.
- 4.- Criteris utilitzats per a determinar als interessats ó titulars i quantificar els drets.
 - 4.1. Criteris per determinar els interessats i titulars de drets.
 - 4.2. Criteris aplicats en ordre a la definició i valoració dels drets aportats.
 - 4.3. Criteris adoptats respecte a les càrregues.
- 5.- Dret de real·lotjament de les persones ocupants d'habitatges afectades per l'actuació.

Valoració

- 6.- Criteris aplicats en la valoració de les finques resultants.
- 7.- Criteris d'adjudicació.
- 8.- Criteris de valoració de les construccions i de les càrregues i altres drets incompatibles.
- 9.- Cessions obligatòries.
- 10.- Comentaris a l'adjudicació de finques.
- 11.- Compte de liquidació provisional.
- 12.- Taxació dels bens i drets incompatibles amb l'ordenació
- 13.- Valoració del sòl i indemnitzacions

Proposta d'adjudicació

14. Proposta d'adjudicació i Compte de liquidació provisional.

MEMÒRIA

1. Planejament que és objecte d'execució

El Planejament que es desenvolupa amb aquest **Projecte de reparcel·lació** és la **Modificació del Pla general d'ordenació urbana** aprovada definitivament el **19 de gener de 1993**, en endavant **MPGOU-93**.

Després d'uns anys de vigència de la **MPGOU-93**, va ser aprovat definitivament, el **22 de desembre de 2005** el **Text refós de la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de Montornès del Vallès**, en endavant **NNUU de la MPGOU-93**.

Aquest dos documents, apart de la legislació actualment vigent seran els documents de referència per la redacció d'aquest Projecte de reparcel·lació.

Concretament, aquest **Projecte de reparcel·lació** té per objecte l'àmbit de la **Unitat d'Actuació núm. 14, carrer Ametller**, definida en el **article 211 de les NNUU de la MPGOU-93**, que transcrivim a continuació:

“Art. 211 Unitat d'Actuació núm. 14 (U.A. 14) Carrer Ametller

- 1. Es fixa com a sistema d'actuació el de compensació.*
- 2. Es preveu una cessió de 2.361 m² de vials urbanitzats*
- 3. Es d'aplicació la regulació de la zona d'edificació aïllada (Clau 14b)*
- 4. En les parcel·les superiors a 3.500 m² de superfície podrà edificar-se un màxim de 3 habitatges amb un coeficient d'edificabilitat net de 0,2 m² st / m²s. Les edificacions hauran de situar-se en les zones lliures d'arbrat.”*

L'àmbit de la **UA-14, carrer Ametller**, està delimitat en el **plànol d'ordenació número 6.7 de la MPGOU-93** i en el qual es determina que aquest àmbit forma part del **Sòl Urbà de Montornès del Vallès** i està qualificat com **“Ordenació en edificació aïllada. Subzona Intensitat 2, (clau 14b).”**

En el **article 15 de les NNUU de la MPGOU-93** s'estableixen les condicions per a la precisió dels límits de les àrees d'actuació:

“Art. 15 Precisió de límits

Els límits de les zones, sectors o sistemes podran precisar-se en els corresponents plans parcials o especials d'acord amb els següents criteris:

a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a :

- 1) Alineacions o línies d'edificació*
- 2) Característiques topogràfiques del terreny*

- 3) *Límits de propietat rústica o urbana*
- 4) *Existència d'arbrat o altre elements d'interès.*
- b) *No es produiran modificacions significatives en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més d'un **cinc per cent** en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala 1: 1000 i si escau 1:5000 d'aquets Pla General.*
.....”

En el **article 60** de les NNUU de la **MPGOU-78** es defineix el que es considera com a **unitat de zona** :

“Art 60 Àrea de referència d'unitat de zona

1. *S'entén per **àrea de referència de la unitat de zona** la superfície que serveix de base per a la determinació de la superfície de sostre edificable mitjançant l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta de zona.*
2. *Delimita l'àrea de referència de la unitat de zona les línies de separació fixades en els plànols entre els sòls de distintes qualificacions.”*

Les normes corresponents a la qualificació d' **”Ordenació en edificació aïllada, clau 14”** estan contemplades en els **articles 178 a 180 de les NNUU de la MPGOU-93** i les condicions d'edificació de la **“Subzona Intensitat 2, clau 14b”** s'estableixen en l'**article 182**.

Als efectes d'aquest **Projecte de reparcel·lació** les condicions d'edificació rellevants, son :

“Art. 182 Condicions d'edificació

1. Parcel·la mínima

*La parcel·la mínima serà de **400 m2**. Tindrà una façana mínima de **15 metres**. No obstant això, 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.*

2. 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.

3.

4. Distàncies a 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.

5.

6. Agrupació de parcel·les

Es permet l'agrupació de parcel·les fins a un màxim de 3 unitats d'habitatge en regim d'unihabitatge, agrupada, en les condicions següents:

- a) *La parcel·la resultant de l'agrupació d'habitatges, no podrà tenir una superfície inferior a la resultant de multiplicar el mòdul de 400 m2 pel nombre d'habitatges agrupats en aquesta parcel·la.*
- b) *El sostre màxim resultant de l'agrupació d'habitatge serà de 600 m2 per unitat d'edificació.*

.....

7. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable per unitat d'edificació no sobrepassarà en cap cas l'equivalent al de tres parcel·les mínimes.”

En el **article 112** s'estableixen les condicions per a la edificació de parcel·les de superfícies inferiors a la mínima:

“Art.112 Parcel·les de superfícies menor que la mínima

*En aquelles parcel·les vigents amb anterioritat a l'aprovació del **Pla General del 7 de setembre de 1983**, de superfície menor a la mínima fixada en al zona corresponent i que el Pla considera edificables, l'índex d'edificabilitat serà el de la zona on es situa la parcel·la en qüestió, però la resta de paràmetres (ocupació, separacions a parts, etc...) seran els de la zona que li correspongui per la superfície efectiva que tingui. “*

2. Bases legals

Malgrat que en el **article 211 de les NNUU de la MPGOU-93** s'estableix que el sistema d'actuació per la **UA-14** es el **sistema de compensació**, al no haver-se iniciat per part dels propietaris inclosos en el seu àmbit l'execució per aquest sistema, l'Ajuntament de Montornès del Vallès ha adoptat l'acord d'executar aquesta unitat d'actuació pel **Sistema Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació**.

(veure **Annex 1**: Acord municipal de canvi de sistema d'actuació)

Els **criteris generals de gestió urbanística** que te per objecte l'execució del planejament estan reflectits en els **articles 116 a 120 del Decret legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'Urbanisme**, i en concret el **Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació** esta regulat en els **articles 124 a 129** i la modalitat per **Cooperació** en els **articles 139 a 141**.

En l'àmbit reglamentari els **criteris generals de gestió urbanística** estan reflectits en els **article 120 a 129 del Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**, i en concret el **Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació** esta regulat en els **articles 130 a 168** i la modalitat per **Cooperació** en els **articles 180 a 182**.

Així mateix és d'aplicació a la regulació formal del Projecte de reparcel·lació el **Reglament** per a l'execució de la **Llei hipotecària sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística (Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol)** així com la **Resolució de 26 d'octubre de 2015 de la Direcció general del cadastre**, en tot allò relatiu a l'accés al Registre de la propietat del Projecte de reparcel·lació.

D'acord amb l'**article 34.1 del “Real Decreto Legislativo” 7/2015** de 30 de octubre, text refós de **“Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”**, d'àmbit estatal, a aquest **Projecte de reparcel·lació** són aplicables les regles de valoració contingudes en aquest Reial Decret.

També son d'aplicació a aquest **Projecte de reparcel·lació** les normes de valoració del “*Real Decreto*” 1492/2011, “*Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*”.

3. Descripció de la unitat reparcel·lable. Finques aportades. Propietaris i interessats, amb expressió de la naturalesa i quantia dels seus drets.

3.1 Descripció de la unitat reparcel·lable

L'àmbit de la unitat reparcel·lable objecte d'aquest **Projecte de reparcel·lació** es correspon a l'àmbit de la **Unitat d'Actuació núm. 14, carrer de l'Ametller**, establerta en l'**article 211 de les NNUU** de la **MPGOU-93** i en el **plànol d'ordenació número 6.7**, restituit en aquest **Projecte de Reparcel·lació** sobre la base topogràfica actualitzada i adequant-lo al límits de les parcel·les i alineacions consolidades.

La restitució del límit de la **UA-14 carrer Ametller** segons la base topogràfica actual i respectant les alineacions de les finques consolidades ens dona una superfície total de **35.292,91 m2 de sòl**.

(veure **Plànol R.2.1** “Àmbit de la UA 14, carrer l'Ametller, adequat a la topografia actual” i **Plànol R.2.2** “Àmbit de la UA-14, carrer l'Ametller, sobre foto-plànol”)

Segons es pot observar en el **Plànol R.2.2** es tracte d'un àmbit pràcticament consolidat per la parcel·lació i l'edificació. Per acabar de definir algunes parcel·les manca la segregació de la major finca inicial, que resta en sòl rústic, i l'adequació d'altres parcel·les a les alineacions de la xarxa viària definida en la **MPGOU-93**.

Així mateix resta la urbanització del carrer Vilanova i de l'Ametller, interiors a l'àmbit, i l'establiment dels serveis, en especial del sanejament que en part s'ha de implantar en sòl rústic.

3.2 Finques aportades

En l'**Annex 2** s'aporten les dades de la propietat, cadastrals, registrals i topogràfiques de les finques incloses en aquest àmbit, **finques aportades creditores de drets i finques de domini públic**.

També s'inclouen en l'**Annex 2** les dades de les finques externes a aquest àmbit, **creditores de indemnitzacions** per afectacions dels serveis, segons el **Projecte d'Urbanització** tramitat conjuntament a aquests reparcel·lació.

3.3 Superfície creditora de drets

Segons estableix l'**article 133.1 del Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**, el dret de les persones propietàries, **si no hi ha acord**

unànime, és proporcional a la superfície de les finques aportades en el moment de la aprovació definitiva de la delimitació del **polígon d'actuació urbanística**.

A tal efecte, en l'**Annex 2**, s'aporta la **superfície adoptada** per a cada finca relacionada amb aquest **Projecte de reparcel·lació, creditora de drets, creditora de indemnització** i la superfície de **domini públic**.

El criteri per escollir la **superfície adoptada** de les respectives finques es el que considerem tècnicament mes fiable que en aquest cas es la **superfície topogràfica**.

Aquestes finques d'acord amb el **article 133, 134 i 135** del **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme** estan ordenades, en l'**Annex 2**, segons les situacions següents:

- Finques aportades amb drets (Art 133.1)
- Finques afectades creditors de indemnitzacions (Art. 133.4)
- Finques de domini públic excloses de la comunitat objecte de reparcel·lació (Art. 134.2b i 135)

En els **Quadres números 1, 2 i 3**, es resumeixen les dades bàsiques de l'**Annex 2**, aportant només la **identificació de la finca amb el número de referència** en la documentació gràfica, l'**adreça** de la finca, **nom de la propietat, referència cadastral i superfície adoptada**.

La identificació de les finques aportades i les superfícies adoptades en aquest **Projecte de reparcel·lació**, interiors a l'àmbit de la **UA-14 carrer de l'Ametller** i a les quals se'ls hi atorguen drets, son:

(Veure Plànol R.3.1 “Finques aportades amb drets i finques de domini públic”)

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ “UA-14, CARRER de l'AMETLLER”
AJUNTAMENT DE MONTORNÈS DEL VALLÈS

DADES DE LES FINQUES APORTADES EN LA "UA-14, Carrer Ametller" , amb DRETS				
Finca Aportada	Adressa de la finca	Nom Propietatri	Ref. Cadastral	Superfície adoptada dins de la UA-14 (segons topogràfic)
				m2 sòl
1	Carrer Vilanova 1		0006021 00DF39G0001/TI	456,71
2	Carrer Ametller 2		0006027 00DF39G0001/DI	1.224,23
3	Carrer Ametller 4		0006026 00DF39G0001/RI	1.431,77
4	Carrer Ametller 6		0006019 00DF39G0001/FI	761,04
5	Carrer Ametller 8		0006024 00DF39G0001/OI	767,71
6	Carrer Ametller 10		0006023 00DF39G0001/MI	729,25
7	Carrer Ametller 12		0006018 00DF39G0001/TI	745,34
8	Carrer Ametller 14		0006017 00DF39G0001/LI	742,63
9	Carrer Ametller 16		0006025 00DF39G0001/KI	722,22
10	Carrer Ametller 18		0006022 00DF39G0001/FI	726,07
11	Carrer Ametller 20		0006016 00DF39G0001/PI	752,02
12	Carrer Ametller 22		0194201 DF4909S0001/MJ	2.274,28
13	Carrer Ametller 24 A		0006015 00DF39G0001/QI	729,83
14	Carrer Ametller 24 B		0006014 00DF39G0001/GI	748,86
15	Carrer Ametller 26		0006013 00DF39G0001/YI	751,94
16	Carrer Ametller 28		0006012 00DF39G0001/BI	685,60
15t-16t	Carrer Ametller S/N, darreres carrer Ametller 30 i 32		-----	738,48
17	Carrer Ametller 30		0001027 00DF39G0002/SO.	388,61
			000102700DF39G0003/DP	
18	Carrer Ametller 32		0001026 00DF39G0001/WI	374,68
19	Carrer Ametller 34		0001025 00DF39G0001/HI	542,68
20	Carrer Ametller 36		0001024 00DF39G0001/UI	532,98
19t-20t	Carrer Ametller S/N darreres carrer Ametller 34 i 36		-----	1.017,85
21	Carrer Ametller 38		000102300DF39G0001/ZI	688,31
22	Carrer Ametller 40 A		0194203 DF4909S0001/KJ	1.041,10
23	Carrer Ametller 40 B		0194202 DF4909S0001/OJ	1.031,27
24	Carrer Ametller 42		0001022 00DF39G0001/SI	1.399,80
25	Carrer Ametller 9		0006011 00DF39G0001/AI	474,96
26	Carrer Ametller 11		0006010 00DF39G0001/WI	449,04
27	Carrer Ametller 13		0006009 00DF39G0001/BI	910,99
28	Carrer Ametller 15		0006008 00DF39G0001/AI	467,41
29	Carrer Ametller 17		0006007 00DF39G0001/WI	869,03
30	Carrer Ametller 19		0006006 00DF39G0001/HI	972,36
31	Carrer Ametller 21		0006005 00DF39G0001/UI	598,60
32	Carrer Ametller 23		-----	814,82
33	Carrer Ametller 25 A		0001028 00DF39G0001/BI	2.323,51
	Carrer Ametller 25 B			
34a	Carrer Ametller 27		0094901 DF4909S0000/SH	3.281,97
34b	Carrer Ametller s/n		08135A0 08000060000/MD	176,35
TOTAL SUPERFICIE de la UA-14, carrer de l'Ametller, AMB DRETS				33.344,30

Quadre número 1. Dades de les finques aportades de la “UA-14, carrer de l'Ametller”, amb drets

La identificació de les finques i les superfícies adoptades en aquest **Projecte de reparcel·lació**, de les finques de **domini públic** internes a l'àmbit de la **UA-14, carrer de l'Ametller**, són :

(Veure plànol R.3.1 "Finques aportades amb drets i finques de domini públic")

DADES DE LES SUPERFÍCIES internes a la "UA-14, carrer de l'Ametller", de DOMINI PÚBLIC				
Finca Aportada	Adressa de la finca	Nom Propietari	Ref. Cadastral	Superfície adoptada dins de la UA-14 (segons topogràfic)
				m2 sòl
35	Carrer Vilanova i l'Ametller	Ajuntament de Montornès del Vallès	-----	1.948,61
TOTAL SUPERFÍCIE de la UA-14, carrer de l'Ametller, de DOMINI PÚBLIC				1.948,61

Quadre número 2. Dades de les finques internes a la "UA-14, carrer de l'Ametller", de domini públic.

Les superfícies de **domini públic** que es corresponen amb el **carrer de Vilanova i carrer de l'Ametller** no participaran en el repartiment de benefici i carregues tal i com estableix l'**article 135.1 del Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.

La identificació de les finques i les superfícies adoptades en aquest **Projecte de reparcel·lació**, que estan en **sòl no urbanitzable**, afectades per una **servitud de pas pel sanejament** previst en el **Projecte d'urbanització** i que es consideren creditors de indemnització, son :

(Veure plànol : R.3.2 "Finques afectades per servitud de pas de infraestructures" i plànol R.3.3 " Finques amb servituds")

Numero identificació	Adressa de la finca	Nom Propietari	Superfície adoptada			
			ml de llargada de servitud	ml d'amplada de servitud	m2 servitud	m2 ocupació definitiva
34c	Carrer Ametller s/n	---	141,57	3	424,71	-----
36	Llindar NORD de la UA-14		91,76	3	275,28	-----
37	Llindar NORD-EST de la UA-14		51,35	3	154,05	-----
38	Llindar EST de la UA-14		194,56	3	583,68	-----
39	Cubarat (Carrer Ametller 1)		88,09	3	264,27	-----
40	Cuberot		177,78	3	533,34	9,00
TOTAL SUPERFÍCIE EXTERNA a la UA-14, carrer de l'Ametller					2.235,33	9,00

Quadre número 3. Dades de les finques externes a la "UA-14, carrer de l'Ametller", creditors de indemnitzacions

D'acord amb l'**article 133.4 del Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**, els terrenys de les esmentades finques no tenen la consideració de finques aportades i no donen dret a l'adjudicació d'aprofitament urbanístic.

Aquest terrenys participen en la reparcel·lació als únics efectes de la determinació de la indemnització. Per a la determinació de la indemnització que correspon a les persones titulars d'aquets terrenys s'han d'aplicar els criteris establerts per la legislació vigent atenent a la classificació del sòl i a l'ús actual. El pagament de la indemnització és a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

Per tant, les superfícies totals de finques relacionades amb aquets Projecte de Reparcel·lació, en funció dels seus drets i condicions, son :

SUPERFÍCIES RELACIONADES AMB EL DESENVOLUPAMENT DE LA "UA-14, carrer de L'AMETLLER"	
	Superfície adoptada
Superfície total, dins l'àmbit de la UA-14, carrer de l'Ametller, AMB DRETS	33.344,30
Superfície total, dins l'àmbit de la UA-14, carrer de l'Ametller, de DOMINI PÚBLIC	1.948,61
TOTAL SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT DE LA UA-14, carrer de L'AMETLLER	35.292,91
Superfície total exterior a l'àmbit de la UA-14, carrer de l'Ametller, CREDITORA D'INDEMNITZACIONS	2.244,33

Quadre número 4. Superfícies relacionades amb el desenvolupament de la UA-14, carrer de l'Ametller

A part d'aquest propietaris i els seus drets, son part interessada en aquesta reparcel·lació les **entitats bancàries** que han constituït hipoteques en aquetes finques, segons es detalla en la descripció de les finques aportades.

4. Criteris utilitzats per a determinar els interessats o titulars i quantificar els drets

4.1. Criteris per a determinar els interessats i titulars de drets.

En compliment d'allò disposat per l'**article 145 del Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**, s'han considerat com a persones interessades en l'expedient :

- a) Els propietaris dels terrenys inclosos en el polígon d'actuació.
- b) Els titulars de drets que puguin resultar afectats.
- c) Els titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en l'expedient i acreditin aquesta condició.

Ara bé, a efectes de determinar la titularitat s'han aplicat els criteris de l'**article 132 del Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**, i a aquests efectes es considera **titular**, excepte prova que demostrï el contrari, qui amb aquest caràcter consta en els **registres públics** que produeixin presumpció de titularitat, que només pot ser destruïda judicialment o, en el seu defecte, qui aparegui amb tal caràcter en **registres fiscals** o qui ho **sigui pública i notòriament**.

4.2. Criteris aplicats en ordre a la definició i quantificació dels drets aportats

Els drets dels propietaris de finques aportades, **si no hi ha acord unànim**e, és **proporcional a la superfície de les seves respectives finques** que han estat incloses dins la **UA-14, carrer de l'Ametller**, segons l'**article 126.1.a del Decret legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'Urbanisme** i d'acord amb l'**article 133.1 del Decret legislatiu 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.

Aquest criteri s'aplica a totes les finques aportades excepte a les que no tenen accés rodat a carrer ni el poden tenir, donada la consolidació de l'edificació, si no s'adjudiquen a las propietats limítrofes. En aquesta situació es troba la finca 19t-20t que esta ubicada als darreres de les finques 19 i 20 ubicades al carrer Ametller 34 i 36 ja consolidades per l'edificació. Per

tant, la única manera d'adjudicar la finca 19t-20t i que tingui la condició de parcel·la es adjudicar-la a les finques davanteres 19 i 20 valorant els seus drets de manera que la seva adjudicació a les propietats veïnes no superi el 15 % dels drets d'aquestes últimes.

La data per a determinar el dret dels propietaris afectats serà el del inici de l'expedient de reparcel·lació, d'acord amb **l'article 131 del Reglament de la Llei d'Urbanisme**. Tanmateix la data de referència de les valoracions en el **Projecte de reparcel·lació** és la de la seva aprovació inicial i s'actualitzaran en l'aprovació definitiva d'acord amb el interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, en aplicació de **l'article 132.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme** ha de prevaler la realitat física sobre els títols.

4.3. Criteris adoptats respecte a les càrregues

Les finques incloses dins l'àmbit del projecte de reparcel·lació no tenen càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa.

Respecte a les càrregues existents en les finques aportades, que són compatibles amb el planejament que s'executa i amb l'adjudicació, s'han traslladat a les finques adjudicades a títol de subrogació real de les noves finques per les antigues o aportades, d'acord amb **l'article 148 del Reglament de la Llei d'Urbanisme**.

5. Dret de reallotjament de les persones ocupants d'habitatges afectats per l'actuació

En el present cas no hi ha cap persona afectada per l'actuació urbanística amb dret a reallotjament.

6. Criteris aplicats a la valoració de les finques resultants

La valoració de les finques resultants s'ha efectuat amb criteris objectius i generals i en unitats de valor (en aquest cas en euros), d'acord amb allò disposat en els **articles 37 i 126.1.b i c del Decret legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'Urbanisme**, **l'article 140 del Reglament de la Llei d'Urbanisme**, i els articles corresponents a les valoracions del **“Real Decreto Legislativo” 7/2015**, text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana i el **“Real Decreto” 1492/2011**, Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, ambdós d'àmbit estatal.

En aquest cas en que es tracta d'un polígon amb parcel·les amb unes mateixes condicions de l'edificació, segons les NNUU de la **MPGOU-93**, les finques resultants es valoraran segons el **valor del sòl totalment urbanitzat**. No obstant pel **càlcul dels excessos i defectes** d'adjudicació, a aquest valor del sòl urbanitzat **se li restarà les despeses d'urbanització**

pendents segons el Projecte d'urbanització tramitat conjuntament a aquesta reparcel·lació, en aplicació de l'**article 22 del RD 1492/2011**, Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

7. Criteris d'adjudicació

Tota superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no sigui edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el Projecte de reparcel·lació o bé de confirmació de titularitat (**article 138 del Decret 305/2006**, Reglament de la Llei d'Urbanisme).

En compliment d'allò disposat per l'**article 126.1 del Decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'Urbanisme** únicament tenen dret a l'adjudicació en propietat de les finques resultants amb aprofitament lucratiu, els propietaris de finques de la unitat reparcel·lable.

D'altra banda, segons l'**article 141 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme**, per consentiment formalitzat mitjançant compareixença en l'expedient, es podran incloure en el **Projecte de reparcel·lació**, com una més de les operacions realitzades, les que tinguin per objecte les cessions de finques resultants a favor de l'empresa urbanitzadora, incorporada a la junta de compensació, en pagament de les despeses d'urbanització.

Per a l'adjudicació de finques s'han seguit els criteris establerts en els articles **126 del Decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'Urbanisme** i **139 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme**.

En aquest cas concret de la **UA-14 carrer de l'Ametller** on esta consolidada l'edificació en la practica totalitat de les parcel·les, el criteri d'adjudicació general que s'ha emprat en la adjudicació es la de fer **coincidir les parcel·les resultants amb les aportades**.

Aquest criteri general queda alterat per la **necessitat d'eixamplament i creació d'un “cul de sac”** del viari actual (carrer de l'Ametller), adjudicant la **finca aportada 34b** al sistema viari i per la formació del xamfrà que afecta a **finca aportada 25**.

També queda alterat per l'adjudicació de la **parcel·la 19t-20t**, que no pot tenir accés rodat a carrer per la consolidació del seu entorn, als propietaris de les **parcel·les 19 i 20** veïnes.

Aquesta alta consolidació de la parcel·lació i l'edificació implica, donat que no hi ha una solució alternativa, l'adjudicació d'un numero considerable de parcel·les que no compleixen amb les condicions establertes en l'article 182 “Condicions d'edificació” de les NNUU de la MPGOU-93, segons preveu l'article 112.

Les propietats que es consideren **no consolidades per l'edificació**, però que **tenen la condició de parcel·la** segons l'article 182 “Condicions d'edificació” de les **NNUU de la MPGOU-93** son, la **finca aportada 3** (carrer de l'Ametller 4), **12** (carrer de l'Ametller 22) i **34a** (carrer de l'Ametller 27).

Les propietats que es consideren **no consolidades per l'edificació**, però que **no tenen la condició de parcel·la** segons l'article 182 “Condicions d'edificació” de les **NNUU de la MPGOU-93** son la **finca aportada 15t-16t** (darreres del carrer de l'Ametller 30 i 32) i la **finca aportada 19t-20t** (darreres del carrer de l'Ametller 34 i 36).

La **finca 15t-16t** va ser comprada pels propietaris de les **finques 15 i 16** en indivís i per tant, el criteri d'adjudicació d'aquesta finca (15t-16t), al efecte de regularitzar la situació de falta d'accés a carrer, ha sigut el adjudicar-la en un 50% a cada una de les **finques 15 i 16**, regularitzant els seus límits per tenir dos finques independents amb la incorporació de la nova superfície procedent de la finca (15t-16t).

En quan a la **finca 19t-20t**, s'adjudica a les **finques 19 i 20**, prolongant els seus llandars laterals, ja que es l'única possibilitat de donar-li l'accés rodat a la via pública al estar totalment consolidades les parcel·les limítrofes i per tant ens acollirem, per similitud, per a la seva adjudicació a l'establert a l'article 112 de la **MPGOU-93** i als **articles 138 i 132 del D 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme**.

D'acord amb l'article 121.1.c) del **Decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'Urbanisme**, en el **Projecte de reparcel·lació** es compleix en l'adjudicació d'aquesta reparcel·lació que les parcel·les resultants estiguin situades en un lloc proper i amb les mateixes condicions de situació al de les antigues propietats, sempre que ha sigut possible.

Evidentment, les afectacions pel sistema viari **comportaran uns excessos i defectes d'adjudicació** a la resta de parcel·les que s'hauran de compensar, segons el valor del sòl en l'estat d'urbanització actual, en la compte de liquidació provisional.

Tanmateix, si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet 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 inicials no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, que implicaria que l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic (art. 126.1.d de la Llei d'Urbanisme).

8. Criteris de valoració de les construccions i de les càrregues i altres drets incompatibles.

S'inclouen dins d'aquesta categoria els drets i elements diferents del sòl incompatibles amb el Pla, i si fos el cas, les obres executades anticipadament tant, dels propietaris del sòl com d'altres titulars a indemnitzar.

En la **UA-14, carrer de l'Ametller**, només hi ha constància de l'afectació de part de la tanca de la **finca 25** (carrer de l'Ametller 9) per la formació del xamfrà entre el carrer de Vilanova i Ametller. La valoració de l'obra d'aquesta afectació es considera inclosa dins el pressupost del

Projecte de urbanització. La compensació per la superfície de parcel·la adjudicada a vial esta inclosa en les indemnitzacions per excessos o defectes del Compte de liquidació provisional.

9. Cessions obligatòries.

La transmissió al municipi dels terrenys de cessió reservats pel planejament urbanístic per als **sistemes urbanístics locals** que es determina a l'**article 44.1b del Decret legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'Urbanisme** i **40.1b del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme**, serà obligatòria i gratuïta i hauran d'estar lliures de tota càrrega o gravamen.

La **finca aportada 34b** així com el **sòl de la finca 25** afectat per la formació del xamfrà entre el carrer Vilanova i de l'Ametller, destinada pel planejament urbanístic a vialitat local i per tant de domini i ús públic, s'ha adjudicat a l'Ajuntament de Montornès del Vallès per integrar-la en el sistema viari de la UA-14.

Aquestes finques **son les úniques cessions que determina el planejament urbanístic en la UA-14, carrer de l'Ametller**, amb una superfície total de cessió, de:

SUPERFÍCIES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA PEL DESENVOLUPAMENT DE LA "UA-14, carrer de L'AMETLLER"	
	Sòl de cessió m2
Finca aportada 26, xamfrà carrer Vilanova- Ametller	7,45
Finca aportada 36	176,35

Quadre número 5. Superfícies de cessió obligatòria i gratuïta en el desenvolupament de la UA-14, carrer de l'Ametller

10. Comentaris a l'adjudicació de finques.

La proposta d'ordenació recollida en la **MPGOU-93** així com les condicions de l'edificació establertes en la zona "**Ordenació en edificació aïllada. Subzona Intensitat 2, (clau 14b)**" de les **NNUU** ha estat el punt de partida per concretar la proposta d'adjudicació de finques del present projecte de reparcel·lació.

Donada la consolidació de la parcel·lació i edificació de la **UA-14, carrer de l'Ametller**, les finques resultants de l'adjudicació coincideixen majoritàriament amb les finques aportades, acollint-se a l'establert a l'**article 112 de les NNUU de la MPGOU** i als **articles 138 i 132 del D 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme** per les finques consolidades que no compleixen les condicions de parcel·la.

Aquesta qüestió ha de donar lloc a una resposta adequada i en base a això, s'ha optat per la proposta d'adjudicació que es recull en aquest projecte de reparcel·lació i que consisteix en respectar al màxim la ubicació de les finques adjudicades respecte de les finques aportades inicialment.

11. Compte de liquidació provisional.

La justa distribució de beneficis i càrregues es materialitza **amb l'adjudicació de les parcel·les resultants** complementada amb el **compte de liquidació provisional** que determina les quotes d'urbanització corresponents a l'aprofitament urbanístic segons les finques adjudicades.

El **compte de liquidació definitiva** tindrà lloc quan finalitzi la urbanització del polígon i s'hagi produït la recepció de les obres d'urbanització (**article 162 del Reglament de la Llei d'Urbanisme**) i, mentrestant, es considerarà com a “compte de liquidació provisional”.

El compte de liquidació provisional ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte (**article 149 del Reglament de la Llei d'Urbanisme**) així com la compensació econòmica per les diferències d'adjudicació en funció dels drets de cada propietari (**article 126.1e del Reglament de la Llei d'Urbanisme**)

L'article 120 del DL 1/2010 del Text refós de la Llei d'Urbanisme determina les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris que en aquest Projecte de reparcel·lació es concreten segons l'establert en el **Quadre número 7** “Despeses del desenvolupament de la UA-14, carrer de l'Ametller” i en l'**Annex 3** “Pressupost del Projecte d'Urbanització de la UA-14 carrer de l'Ametller”.

Les partides que compregui el compte de liquidació per cada interessat quedaran compensades quan siguin de diferent signe, sent exigibles únicament els saldos resultants (**article 149.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme**).

L'article 159 del Reglament de la Llei d'Urbanisme possibilita la concentració de responsabilitat a què estiguessin subjectes determinades finques en altres finques resultants del projecte sempre que les condicions que possibilitin la concentració estiguin previstes en el projecte o, en defecte d'aquesta previsió, la finca sobre la qual es pretengui la concentració estigui valorada en quantia suficient per suportar la seva pròpia responsabilitat i la de la finca alliberada i que consentin en la concentració tot els seus titulars, tant del domini com d'altres drets i càrregues.

També es preveu la possibilitat que en el projecte de reparcel·lació es pugui establir que l'afecció del compte de liquidació no produeixi efectes respecte creditors hipotecaris quan la hipoteca tingués per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització d'obres d'urbanització o edificació, sempre que, en aquest últim cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la seva totalitat (**article 160 del Reglament de la Llei d'Urbanisme**).

El compte de liquidació provisional inclou, en aquest cas, els imports de les despeses fiscals (IVA).

El compte de liquidació definitiu (**article 162 del Reglament de la Llei d’Urbanisme**) regularitzarà el compte de liquidació provisional amb la incorporació de les diferències entre les despeses estimades i les reals pels conceptes imputables als propietaris de la unitat reparcel·lable.

Els errors i omissions que s’adverteixen en el compte de liquidació provisional, així com les rectificacions que s’estimin procedents, es tindran en compte en la liquidació definitiva, però no suspendran l’exigibilitat dels saldos provisionals aprovats en el projecte.

El compte de liquidació provisional de la **UA-14 carrer de l’Ametller** es detalla en l’**Annex 8.4**.

VALORACIÓ

12.- Taxació dels bens i drets incompatibles amb l'ordenació

En l'àmbit de la **UA-14, carrer de l'Ametller** només s'afecta la tanca de la **finca 25** amb l'objectiu de formar el xamfrà entre el carrer Vilanova i de l'Ametller, previst en la **MPGOU-93**.

La indemnització pel sòl afectat (**7,45 m2**) es comptabilitza com un defecte d'adjudicació en el compte de liquidació provisional i el cost de les obres de refer la tanca i obra afectada es considera inclòs en el pressupost del Projecte de urbanització.

13.- Valoració del sòl i indemnitzacions

13.1 Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

Segons el **article 34.1.a)** del **RDL 7/2015, text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana**, d'àmbit estatal, les valoracions del sòl, instal·lacions, construcció i els drets constituïts en l'àmbit de la **UA-14 carrer de l'Ametller**, seguiran els criteris d'aquesta llei:

“Artículo 34 Ámbito del régimen de valoraciones

- 1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones, 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 precio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
 - c) “*

En l'**article 40** del **RDL 7/2015, text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana**, d'àmbit estatal, s'estableixen els criteris de la valoració del sòl en regim d'equidistribució de beneficis i càrregues, tal i com correspon als sòl de la **UA-14 carrer de l'Ametller**.

Tal i com estableix aquest article, les aportacions del sòl dels propietaris participants en la **UA-14 carrer de l'Ametller**, al efecte del just repartiment de beneficis i càrregues y l'adjudicació de parcel·les resultants, es valoraran segons el **valor del sòl una vegada acabada la actuació o sigui segons el seu valor com a sòl urbanitzat**.

En el cas de propietaris que no poden participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació de urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxarà per el valor que li correspondria si estigues acabada l'actuació, o sigui com a sol urbanitzat **descomptant les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.**

L'article 27 del Real Decret 1492/2011, Reglament de valoracions de la llei del sòl, d'àmbit estatal, regula la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

Segons aquest article, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria acabada l'execució, o sigui com a sòl urbanitzat no edificat, en els termes establerts en **l'article 22** d'aquesta reglament.

La fórmula que s'estableix pel càlcul del valor del sòl urbanitzat no edificat en **l'article 22**, és la següent:

Valor del sòl urbanitzat no edificat = Coeficient d'edificabilitat de la zona (Cedif.) * valor de repercussió del sòl urbanitzat en €/m2 sostre (Vrs) .

El **valor de repercussió del sòl** de cada un dels usos considerats es determinarà pel mètode del valor residual estàtic, d'acord amb la fórmula següent:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

On :

VRS = Valor de repercussió del sòl (€/m2 sostre)

V_v = Valor en venda del m2 d'edificació segons el mercat (€/m2 sostre)

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària.

El **coeficient K**, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat entre els valors de 1,2 a 1,5 en funció de la dinàmica del mercat immobiliària a la zona. En aquest cas adoptarem el **valor general de 1,4**.

V_c = Valor de construcció del m2 d'edificació (€/m2 sostre), incloses les despeses generals i benefici industrial del constructor, tributs, honoraris professionals y despeses necessàries.

Tots aquests valors estaran referits a la data de inici del procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació.

En el cas de **parcel·les que no estiguin completament urbanitzades** o que tinguin pendent el aixecament de càrregues ó el compliment de deures per poder realitzar la edificabilitat prevista, **s'haurà de descomptar del valor del sòl la totalitat de les despeses pendents així com el benefici empresarial derivat de la promoció**, d'acord amb la següent expressió:

$$V_{So} = V_S - G * (1 + TLR + PR)$$

On :

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat

G = Despeses d'urbanització pendents de materialització y altres deures i càrregues pendents

TLR= Taxa lliure de risc

PR = Prima de risc

La **taxa lliure de risc**, serà la última referencia publicada per el Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari de la deute pública a termini entre 2 i 6 anys.

La **prima de risc** es fixarà en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per la ordenació urbanística, agafant com a referència els percentatges establerts en el quadre de l'Annex IV del reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini pel coeficient K, inclosa la pròpia prima de risc com a sumatori de la totalitat de les depeses generals.

13.2 Valor de repercussió del sòl urbanitzat (VRS)

Pel càlcul del valor de repercussió del sòl urbanitzat aplicarem el mètode del valor residual estàtic segons la formula establerta en el paràgraf anterior, **VRS= (Vv / K)-Vc**.

A tal efecte haurem de calcular prèviament el **Valor en venda del m2 de l'edificació segons el mercat (Vv)** i el **Cost de construcció del m2 d'edificació**.

a) Valor en venda del m2 sostre

Segons l'article 22 “*Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado*” del **RD 1492/2011**, “*Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo*” el valor en venda del m2 edificat de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, ha d'estar calculat sobre un estudi de mercat estadísticament significatiu.

En aquest cas el producte immobiliari acabat considerem que es el **d'habitatges unifamiliars aïllats d'obra nova entre 100 i 300 m2 sostre**.

En l'estudi de mercat realitzat al municipi de Montornès del Vallès s'ha constatat que no hi ha suficients referències de mercat d'obra nova en la tipologia d'habitatge aïllat, ja que, en la data d'aquesta valoració, el mes similar que s'ha trobat es una referencia d'obra nova d'habitatges agrupats o en filera.

Per tant, s'han considerat **10 mostres** d'habitatges de segona ma als quals se'ls aplicarà un coeficient corrector en funció del seu estat de conservació i antiguitat, segons els valors establerts en l'annex II del **RD 1492/2011**, “*Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo*”, al efecte de trobar el preu homologat d'obra nova i un coeficient per la seva situació diferencial.

Les dades del estudi de mercat s'han obtingut de diferents portals immobiliaris el Idealista, Habitacalia, Fotocasa, etc.

(Veure annex 4, “Estudi de mercat dels preus de l’habitatge unifamiliar aïllat a Montornès del Vallès”)

El resum d’aquest estudi de mercat, amb els preus ponderats aplicant els coeficient de homologació per l’antiguitat i estat de conservació de l’Annex II del RD 1492/2011, “Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo” i el coeficient Ci en funció de la localització, resulta :

ESTUDI DE MERCAT D'HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS A MONTORNÈS DEL VALLÈS										
NÚM. MOSTRA	Any de construcció o reforma	Anys d'ANTIGUITAT	Estat de conservació	LOCALITZACIÓ	SUPERFÍCIE HABITATGE	PREU TOTAL	PREU M2	Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació	Coeficient de localització	Valor ponderat
					m2 sostre	€	€/m2 sostre			€/m2 sostre
1	1.970	49	deficiente	Urb. Can Buscarons	240	249.000	1.038	0,3175	1,0000	3.268
2	2.007	12	regular	c/ Princesa Sofia	348	540.000	1.552	0,7929	0,9000	1.761
3	2.000	19	regular	c/ Salvador Espriu	334	450.000	1.347	0,7539	0,9000	1.608
4	1.980	39	normal	Urb. Can Xec	95	247.000	2.600	0,7289	0,9000	3.210
5	1.970	49	deficiente	c/ Princesa Sofia	194	238.000	1.227	0,3175	0,9000	3.478
6	1.971	48	deficiente	Via Augusta	248	266.000	1.073	0,3224	1,0000	3.327
7	2.008	11	normal	c/ Pau Casals	115	300.000	2.609	0,9389	0,9000	2.501
8	1.999	20	deficiente	c/ Pins	450	499.000	1.109	0,4400	0,9000	2.268
9	2.014	5	normal	-----	250	488.000	1.952	0,9737	0,9000	1.804
10	1.990	29	normal	-----	180	450.000	2.500	0,8129	0,9000	2.768
TOTAL PREU MIG DE MERCAT d'OBRA NOVA DELS HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS homogenitzat a la situació del carrer de l'AMETLLER										2.599

Quadre número 6: Resum dels valors de mercat ponderats d’habitatges unifamiliar aïllats.

Per tant, el valor en venda del sostre construït deduït de l’estudi de mercat realitzat i considerat en aquesta reparcel·lació es de, **2.599 €/m2 sostre**.

b) Cost de construcció

Pel 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 2021**.

Concretament per aquest cas s’han adoptat els costos de construcció de l’habitatge unifamiliar aïllat, que corresponen a un “Xalet normal de 150 a 300 m2 de sostre”.

(Veure annex 5, “Cost de construcció d’un xalet normal de 150 a 300 m2 construït, segons el BEC”)

Per tant, el cost de construcció incloent honoraris tècnics i permís d’obra es de **1.697,42 €/m2 sostre**.

c) Valor de repercussió del sòl urbanitzat i valor unitari del sòl

Aplicant la formula del valor residual estàtic, els valors en venda segons els valors de la mostra abans detallada, els costos de construcció de l’edificació segons el BEC i aplicant el coeficient 1,4, calcularem el valor de repercussió del sòl urbanitzat.

V de repercussió sòl urbanitzat = $V_{\text{venda}} / 1,40 - C_c = 2.599 \text{ €/m}^2 \text{ sostre} / 1,40 - 1.697,42$
€/m2 de sostre = **159,00 € m2 sòl / m2 sostre.**

Com que la edificabilitat del sòl urbanitzat es de 0,5 m2 sostre/m2 sòl resulta que el valor unitari del sòl urbanitzat es de :

V unitari del sòl urbanitzat = $159,00 \text{ m}^2 \text{ sòl/m}^2 \text{ sostre} * 0,5 \text{ m}^2 \text{ sostre/m}^2 \text{ sòl} = \mathbf{79,50 \text{ €/m}^2 \text{ de sòl urbanitzat.}}$

d) Aprofitament urbanístic ponderat

El total de l'aprofitament de la **UA-14 carrer de l'Ametller**, a l'efecte d'aquesta reparcel·lació, es concreta en el **valor del sòl urbanitzat** que correspon a l'aprofitament privat en la ordenació resultant.

El total del sòl urbanitzat resultant segons el planejament vigent es de **33.160,50 m2 de sòl de parcel·la**. No obstant i als sols efectes d'aquest reparcel·lació per la particular circumstància d'ubicació de la **finca aportada 19t-20t** i per tant, la ponderació dels seus drets inicials justificada en el apartat 4.2 d'aquesta memòria, resulta que el total **d'unitats de valor de les parcel·les resultants** es de **32.293,65 UV**.

(Veure Annex 8.2 Parcel·les resultants del planejament)

e) Valor del total de les unitats de valor de la UA

Als sols efectes d'aquesta reparcel·lació el valor del total de les unitats de valor de la **UA-14 carrer de l'Ametller**, considerant que cada unitat de valor té el valor d'un m2 de sòl urbanitzat, resulta:

$32.293,65 \text{ UV} * 79,50 \text{ €/m}^2 \text{ sòl /m}^2 \text{ sòl urbanitzat} = \mathbf{2.567.345,18 \text{ €}}$

Aquest és l'aprofitament a repartir en equidistribució de beneficis i càrregues entre els **propietaris privats** del polígon i també representa el **valor total de les aportacions del sòl de cada propietari**, segons estableix l'article 40.1 del RDL 7/2015, text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana.

13.3 Valoració del sòl en l'estat d'urbanització actual

Segons el article 40.2 del RDL 7/2015, text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana, les **indemnitzacions pels excessos o defectes d'adjudicació o la indemnització per no poder participar en la adjudicació** de parcel·les resultants per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxarà pel valor del sòl urbanitzat descomptant les despeses d'urbanització

corresponents incrementats per la taxa lliure de risc y la prima de risc, segons la formula següent:

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

on:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat

G = Despeses d'urbanització pendents de materialització y altres deures i càrregues

TLR = Taxa lliure de risc

PR = Prima de risc

Despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització pendents d'execució de la **UA-14 carrer de l'Ametller** estan documentades en el Projecte d'Urbanització que es tramita conjuntament a aquesta reparcel·lació, que estan contemplades en el **Annex 3**, Pressupost del Projecte d'Urbanització de la UA-14, carrer de l'Ametller, complementades per les despeses relacionades en el **Quadre numero 7**.

DESPESES DEL DESENVOLUPAMENT DE LA UA-14 carrer de l'AMETLLER (*)		
	Despeses no repercutides (€)	Despeses repercutides (€)
Total pressupost de les obres d'urbanització		656.231,94
ENDESA		6.983,07
GAS-Obra mecànica		19.360,00
GIACSA	51.976,76	
TOTAL cost de l'obra d'urbanització	51.976,76	682.575,01
Honoraris tècnics de redacció del Projecte d'Urbanització	14.762,00	
Honoraris tècnics direcció d'obra d'urbanització	14.000,00	
Honoraris Coordinació de Seguretat i Salut	3.600,00	
Topografia		4.101,90
Honoraris redacció del Projecte de Reparcel·lació	7.865,00	
Despeses Registre: Certificats i anotacions marginals		2.976,60
Despeses Registre: Inscripció finques		9.425,90
TOTAL despeses de gestió	40.227,00	16.504,40
TOTAL despeses d'urbanització i de gestió		699.079,41
Indemnitzacions per Servituds		5.044,08
TOTAL despeses d'urbanització, de gestió i indemnitzacions per servituds		704.123,49

(*) Tots els preus són amb IVA

Quadre número 7 : Despeses del desenvolupament de la UA-14, carrer de l'Ametller

Aquestes despeses d'urbanització seran les que formaran el **Compte de liquidació provisional** d'aquest Projecte de Reparcel·lació, no obstant les despeses definitives no s'aplicaran fins a la liquidació definitiva de l'obra amb la tramitació de la **Compte de liquidació definitiu**.

Segons l'article 22.3 del RD 1492/2011, “Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo”, en quan a la **taxa lliure de risc** vindrà donada per la ultima referència publicada pel Banc d'Espanya, en aquest cas el **BOE numero 211 de tres de setembre de 2021**, del rendiment intern en el mercat secundari de la deute publica de termini entre 2 y 6 anys.

(veure Annex 6, Taxa lliure de risc : BOE número 211_2021, “Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años”)

Segons aquesta publicació el rendiment es del **-0,338 %** i per tant serà la **taxa lliure de risc** que emprarem a la formula per trobar el valor del sòl en l'estat d'urbanització actual.

Segons el mateix **article 22.3 del RD 1492/2011**, “*Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo*”, en quan a la **prima de risc** es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per la ordenació urbanística, en aquest cas us residencial (primera residència), segons la referència dels percentatges establerts en quadre del **Annex IV** de l'esmentat reglament.

(veure **Annex 6, Prima de risc : Annex IV del Reial Decret 1492/2011**, “*Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*”).

Segons aquest **Annex IV** del reglament, la **prima de risc** per el us residencial en la tipologia de primera residència es del **8 %**.

Per tant, el valor del sòl en l'estat d'urbanització actual serà :

$$V_{So} = 2.567.345,18 \text{ €} - 704.123,49 \text{ €} * (1 + (-0,00338) + 0,08) = 1.809.271,70 \text{ €}$$

I el valor de les unitats de valor del sòl amb l'estat d'urbanització que te actualment, resulta:

$$\text{Valor de les unitats de valor resultants, segons l'estat d'urbanització actual} = 1.809.271,70 \text{ €} / 32.293,65 \text{ unitats de valor resultants} = 56,03 \text{ €} / \text{unitats de valor}$$

Aquest serà el **valor dels excessos i defectes d'adjudicació** de cada propietari que es reflectirà en el **compte de liquidació provisional**.

13.4 Valoració del sòl rural

La valoració de les indemnitzacions per la servitud de pas als terrenys rurals externs a l'àmbit de la **UA-14 carrer de l'Ametller**, a l'efecte d'executar els col·lectors del sanejament i les instal·lacions d'elevació previstes en el Projecte d'Urbanització i el seu manteniment, es determinaran segons la situació bàsica dels terrenys que, en aquest cas, es sol rural.

Les finques rurals afectades per aquesta servitud i la superfície de l'afectació es relacionen en el **Quadre 2 “ Dades de les finques externes a la “UA-14, carrer l'Ametller, creditora de indemnitzacions”**, d'aquest document.

El criteri comunament acceptat en la jurisprudència sobre el valor d'una servitud de pas en un sòl se basa en un percentatge (**del 20 al 50 %**) **del valor del sòl** en la seva situació bàsica que, en aquesta cas, es de terrenys rurals.

Segons el **article 36 de RDL 7/2015**, text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana, d'àmbit estatal, resulta :

“Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

- a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la **renta anual real o potencial**, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que le sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos la subvención que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

*El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregidor al alza en **función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica** o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*

- b)

- c) Les plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos que Rústicos.

.....

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.”

Així mateix la **Disposició adicional sèptima del RDL 7/2015**, text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana, estableix :

“Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará **como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.**
2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior **un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo**, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto a los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.
- Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.”*

En el desenvolupament reglamentari de l'esmentada legislació pel **Real Decret 1492/2011**, Reglament de valoracions de la llei del sòl, s'estableix :

A l'article 9, **“Cálculo de la Renta de explotación”** es defineix el sistema de càlcul de la renda de la explotació segons la següent formula :

$$R= I-C$$

On,

R = Renda anual o potencial de l'explotació, en euros per hectàrea

I = Ingressos anuals de la explotació, en euros per hectàrea

C= Despeses anuals de l'explotació, en euros per hectàrea

Les dades per aplicar en aquest fórmula es poden obtenir per la informació comptable de la mateixa explotació o procedent **d'estudis y publicacions realitzades per les administracions públiques.**

En el cas de no poder-se obtenir aquestes dades i sempre que a la zona hi hagi informació estadística significativa sobre els **cànon d'arrendament** s'adopta aquest cànon com a renda anual incrementada si s'escau per el valor anual dels drets i millores atribuïdes al arrendatari.

$$R = Ca + DM$$

On,

R = Renda anual

Ca = Cànon d'arrendament

DM = Valor anual dels drets y millores atribuïts al arrendatari

A l'article 11, “*Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.*”, estableix la formula per el càlcul de la capitalització de la renda anual, quan es considera una renda constant al llarg del temps :

$$V = R/r$$

On,

V = Valor de capitalització en euros

R = Renta anual constant de la explotació, en euros

r = tipus de capitalització.

A l'article 12. “*Tipos de capitalización*” s'estableix que, como tipus de capitalització aplicable amb caràcter general (**r**) s'utilitzarà el establert en el apartat 1 de la disposició addicional setèima de la **RDL 7/2015, text refós de la llei de sòl**, abans transcrit, o sigui el valor mig de les dades anuals publicades per el Banc d'Espanya de la rendibilitat de les obligacions del Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a la que es refereix la valoració.

També s'estableix en l'esmentat **article 12** que quan en el sòl rural es desenvolupin activitats agropecuàries o forestals s'utilitzarà com a tipus de capitalització, **r2**, el resultat de multiplicar el tipo de capitalització general **r**, per el coeficient corrector establert a la quadre del **annex 1** del Reglament, segons el tipus de cultiu o aprofitament.

L'esmentat quadre de **annex 1** del **RD 1492/2011** “*Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo*”, es :

ANEXO I

Coefficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

Quadre número 8: Coeficients correctors del tipus de capitalització en explotacions agropecuàries i forestals.

Font : RD 1492/2011.

De tot l'anterior i donades les característiques del sòl rural on s'estableix l'afectació que correspon a terrenys aptes per les activitats agrícoles o forestals i on no es coneix les rendibilitats actuals es **farà el càlcul de la rendibilitat teòrica segons dades obtingudes de publicacions de les administracions competents (R)**, considerant aquesta rendibilitat constant en els anys i aplicant el tipus de capitalització (**r2**) obtingut segons el valor mig de les dades anuals publicades per el Banc d'Espanya de la rendibilitat de les obligacions del Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a la que es refereix la valoració, corregit pels coeficients de l'annex 1, abans transcrit, corresponents a “*tierras de labor regadío*” (0,78) i “*explotaciones forestales*” (0,58) segons el cas.

Les **rendes dels sòls agrícoles** s'obtindran de les publicacions del **Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural** (Dd'ACAiAR) i el valor en renda calculat segons el criteri exposat anteriorment es compararà amb el valor del sòl agrícola i forestals, publicats per la Agència Tributaria Catalunya, únicament a efectes de prudència valorativa.

En quan a les **rendes de sòl forestal** s'obtindran de les publicacions de l'**Agència Tributaria de Catalunya (ATC)** y el valor en renda calculat segons els criteris exposats anteriorment es compararà amb el valor del sòl forestal publicat per la mateixa agència, únicament a efectes de prudència valorativa.

a.- Renda del sòl agrícola segons el **Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural** (Dd'ACAiAR), i segons l'**Agència Tributaria de Catalunya (ATC)**:

(veure Annex 7: Rendes agrícoles i valor del sòl rural)

Tipus de cultiu	Finques	Renda (€/ha/any)
Cultiu de cereals de regadiu	37-38-40	440,00
Explotació forestal: (*)	34c-36-39	43,52

Quadre número 9: Rendes agrícoles segons cultius.

(*) Valor obtingut de la Agencia Tributaria de Catalunya

b.- Tipus de capitalització

b.1 General:

Valor mig de la rendibilitat de les obligacions de l'Estat a 30 anys dels anys 2018, 2019 i 2020:

	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2018	2019	2020
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,32	-0,48	-0,62
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,03	-0,29	-0,53
Rentabilidad bonos a 5 años	0,43	-0,05	-0,42
Rentabilidad obligaciones a 10 años	1,43	0,44	0,04
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	6,06	9,33	10,62
Rentabilidad obligaciones a 15 años	1,95	0,71	0,36
Rentabilidad obligaciones a 30 años	2,63	1,31	0,86
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	3,27	-	...

Quadre número 10: Rendibilitat de les obligacions del Estat.

Del Quadre 10 es dedueix que el valor mig del tipus de capitalització general, es :
 $(2,63 + 1,31 + 0,86) / 3 = 1,6 \%$

b.2 Segons cultius

Tipus de cultiu	Tipus de capitalització general	Coefficients segons cultiu	Tipus de capitalització segons cultiu
Cultiu cereals de regadiu	1,6	0,78	1,248
Explotació forestal	1,6	0,58	0,928

Quadre número 11: Càlcul del tipus de capitalització segons cultiu

c.- Valor del sòl del sòl rural, segons tipus de cultiu

Tipus de cultiu	Renda agrícola i forestal R (€/ha)	Tipus de capitalització r2 (%)	Valor del sòl rural per capitalització V (€/ha)=R/r2 (€/ha)	Valor del sòl rural segons valors bàsics de la ATC (€/ha)	Coefficients correctors dels valors bàsics (*)	Valor del sòl rural segons valors bàsics de la ATC €/ha
Cultiu cereals regadiu	440,00	1,248	35.256,41	25.000	1,2	30.000,00
Explotació forestal:	43,52	0,928	4.689,65	3.500	1,2	4.200,00

Quadre número 12: Càlcul del valor del sòl rural per capitalització i segons publicacions de les administracions

(*) Aquest coeficient corrector a l'alça, segons esta previst per la mateixa ATC del 1,2 en terrenys de gran apreciació econòmica, se li aplica als terrenys rurals en aquest Projecte de Reparcel·lació donat el seu entorn urbà (**veure** Annex 7: Rendes agrícoles i valor del sòl).

Donat que l'article 36 del RDL 7/2015 abans reproduït determina que el valor del sòl rural es calcularà segons la **renda anual real o potencial** i que com es veu en el quadre número 12 aquest valors estan dins el ordre de valor dels valors bàsics considerats per la Agència Tributaria de Catalunya hauríem d'adoptar en aquest projecte de reparcel·lació **35.256,41 €/ha pel sòl agrícola i 4.689,95 €/ha pel sòl forestal**.

No obstant, donat que, **tant el sòl rural com el sòl forestal estan afectats per una instal·lació urbana i son contigus al sòl urbà**, optarem per valorar ambdós categories d'explotació pel major d'aquest valors.

En conseqüència adoptarem el valor de **35.256,41 €/ha** per tot el sòl rural afectat, que incrementat en un **5%** com a premi d'afecció resulta un valor final de de **37.019,23 €/ ha**.

d.- Valor de les indemnitzacions

Segons tot l'anterior el valor de les indemnitzacions per m2 de sòl afectat per les servituds de pas de les canonades de sanejament, seran :

Tipus de cultiu	Finques	Valor de sòl (€/m2)	Coefficient per servitud de pas	Total indemnització per m2 de sòl afectat (€/m2)
Cultiu de cereals de regadiu	37-38-40	3,7	0,5	1,85
Explotació forestal	34c-36-39			

Quadre número 13: Càlcul del valor de indemnitzacions per servituds de pas en sòl rural

Per tant, les superfícies de sòl rural que el **Projecte d'urbanització** de la UA-14, carrer de l'Ametller afecti a la servitud de pas de canonades soterrades s'indemnitzarà pel valor de **1,85 €/m2 de sòl** i les superfícies que afecti per una ocupació permanent, s'indemnitzaran a **3,7 €/m2 de sòl**.

PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

14. Proposta d'adjudicació i Compte de liquidació provisional.

L'objectiu principal de la **UA-14 carrer de l'Ametller** establerta pel la **MPGOU-93** es la **compleció de la urbanització** del carrer Vilanova i de l'Ametller així com l'establiment dels serveis adequats i en especial la xarxa de sanejament segons esta previst en el **Projecte d'Urbanització** tramitat conjuntament a aquesta reparcel·lació, sense obviar la **regulació de les finques a la xarxa viària definitiva**.

Donats aquest objectius i donat l'elevat estat de consolidació de l'edificació que no permet reconsiderar noves parcel·les, mes adequades a la normativa urbanística vigent, que les existents, les **finques adjudicades seran les mateixes finques aportades** a excepció de les **finques 25 i 34b** pel motiu d'adaptació a la xarxa viària definitiva.

Així mateix, les **finques 15 i 16** es modifiquen per ampliar-les amb la finca **15t-16t** i delimitar dos finques independents i la **finca 19t-20t**, sense accés rodat a la via pública, s'adjudica a les **finques veïnes 19 i 20**.

En l'**Annex 8 “Parcel·les aportades, resultants del planejament, adjudicació i compte de liquidació provisional”**, s'inclouen 4 quadres on :

En el primer quadre, **Annex 8.1 “ Parcel·les aportades, unitats de valor i drets de les finques aportades”** es defineixen els drets de cada finca aportada, que son proporcionals als m2 de sòl a excepció de la parcel·la 19t-20t com s'ha explicat anteriorment.

En un segon quadre, **Annex 8.2 “Parcel·les resultants del planejament”**, apareixen les parcel·les resultants del planejament enumerades segons el **Plànol R.4.1 “Parcel·les adjudicades”**. En aquest quadre hi consta el **numero i el nom del adjudicatari de les parcel·les, la superfície de cada parcel·la, les unitats de valor de cada parcel·la resultant i el valor de cada unitat de valor**.

En un tercer quadre, **Annex 8.3, “Adjudicació individualitzada per propietari ”** es reflecteix, per a cada propietari de la **UA-14 carrer de l'Ametller**, la proposta d'adjudicació de les parcel·les resultants, indicant el valor unitari del sòl, el percentatge d'adjudicació de la parcel·la, la superfície de la parcel·la, el valor ponderat total de la parcel·la, la suma d'indemnitzacions atribuïdes a la finca inicial (excessos i defectes d'adjudicació + indemnitzacions a percebre per la propietat d'altres bens que no siguin el sòl), la suma dels costos atribuïts a la finca resultant (indemnitzacions a pagar + el cost d'urbanització), el **Compte de liquidació provisional** (suma dels dos conceptes anteriors) i el percentatge de drets adjudicats.

Per últim, en el quart quadre, **Annex 8.4 “Compte de liquidació provisional”**, partint de les unitats de valor aportades per cada **propietari privat**, es calcula el **percentatge de drets inicials** de cada propietat.

Segons el percentatge dels drets inicials de cada **propietari privat** es calcula el **valor a adjudicar-li** del total **aprofitament privat** del sector.

Segons les parcel·les físicament adjudicades a cada propietari i el seu valor, es calcula el **valor total adjudicat a cada propietari**.

El saldo entre el valor a adjudicar i el valor realment adjudicat es la **indemnització per excessos i defectes d'adjudicació**.

Aquests valors, calculats a partir del mètode residual estàtic, fan referència al sòl urbanitzat i per tant contenen els costos d'urbanització. Per a obtenir el valor real d'excés o defecte adjudicat, cal extreure el percentatge d'aquestes despeses d'urbanització. Per obtenir aquest valor, cal calcular el percentatge d'excés o defecte adjudicat respecte del total aprofitament i multiplicar-ho per la total despesa d'urbanització, resultant el cost d'urbanització atribuït a l'excés o defecte i afegir-hi la prima de risc i la taxa lliure de risc suportada. La prima de risc per a l'ús habitatge serà del 0,8 com es prescriu el **Annex IV del Reial Decret 1492/2011, “Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo”** i la taxa lliure de risc es de **-0,338 % “Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años”**.

Posterior es calcula el percentatge d'excés i defecte d'adjudicació per comprovar que no s'accedeixi del 15% en cap cas.

Segons el valor de les finques adjudicades es calcula el **percentatge de participació en les despeses** per a cada propietari en la reparcel·lació.

Els bens incompatibles amb el planejament, diferents al sòl i altres indemnitzacions, en aquest cas son inexistents o en tot cas comptabilitzats en el Projecte d'urbanització.

No obstant, si que s'inclouen les indemnitzacions a abonar per cada propietari per les indemnitzacions pel dret de pas i ocupació definitiva per la implantació del sanejament en propietats rústegues limítrofes a la unitat d'actuació.

El repartiment del pagament d'aquestes indemnitzacions i dels costos d'urbanització a tots els propietaris, es fa en funció del **percentatge d'atribució de despeses** que resulta del valor adjudicat a cada propietari.

Finalment la suma de les indemnitzacions atribuïbles a les finques inicials (excessos i defectes + indemnitzacions) i les atribuïbles a les finques resultants (pagament de les indemnitzacions

+ despeses d'urbanització) constitueix el **“COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL”** que representa la quantitat a pagar per cada propietari, provisionalment, fins que no es liquidi definitivament la urbanització.