

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ URBANITZACIÓ CAN SALVÀ 2ª FASE

Llibre
1 MEMÒRIA

Client
Ajuntament de Riells i Viabrea

Data
Març 2015 (incorpora les modificacions derivades del tràmit d'informació pública)

**URBAN
GESTIÓ**

Gestió d'entitats urbanístiques
c/ rosa sensat 3
08005 barcelona
projectes@sole-roman.com
tf 93 1633450
fx 93 1633451

Taula de Contingut

Taula de Contingut	2
1.1. Antecedents.....	3
1.2. Bases legals i justificació de l'actuació.....	4
1.3. Contingut del projecte de reparcel·lació	4
1.4. Descripció de la unitat reparcel·lable. Situació urbanística dels terrenys.	5
2. Relació de propietaris i interessats, situació de les finques aportades.....	6
2.1. Relació nominal de propietaris i altres interessats	6
2.2. Informació de les finques aportades.....	6
3. Definició i valoració dels drets urbanístics aportats. Valoració de les parcel·les resultants.....	7
3.1. Definició dels drets urbanístics.....	7
3.2. Valoració dels drets urbanístics aportats.....	12
3.3. Valoració de les parcel·les resultants.....	12
3.3.1. Càlcul dels coeficients de participació de les parcel·les resultants.....	13
4. Adjudicació de les finques resultants.	16
4.1. Criteris d'adjudicació.....	16
4.2. Descripció de les finques resultants adjudicades.....	19
5. Taxació dels drets a extingir o enderrocar. Indemnitzacions d'afeccions i servituds...	20
6. Despeses de reparcel·lació i urbanització. Compte de liquidació provisional.....	23
6.1. Definició i distribució dels costos d'urbanització.....	23
6.2. Compte de liquidació provisional	25
7. Llistat de quadres.....	26
8. Documentació gràfica	27
9. Fitxes individuals.....	28

1.1. Antecedents

En data de 23 de juny de 1976 la Comissió Provincial d'Urbanisme va aprovar definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Riells; acord que va ser publicat al Butlletí Oficial de la Província el dia 5 d'agost de 1976.

Alhora en data de 27 de desembre de 1977 la Comissió d'Urbanisme va aprovar definitivament el Pla parcial d'Ordenació "Can Salvà" 2º polígon; l'acord va ser publicat al Butlletí Oficial el dia 11 d'abril de 1978.

En data de 16 de març de 1984 es va constituir l'Entitat Urbanística de Conservació "Urbanització Ordenació Riells i Viabrea", que va ser inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya en data de 17 d'abril de 1985. L'objectiu bàsic de l'EUC era la conservació i el manteniment de les zones d'ús comú, instal·lacions i serveis.

Esmentar també que L'EUC és registralment propietària dels terrenys que integren els restes de les finques matrius que originalment varen donar lloc a la urbanització; el dia 21 de juliol de 2000 es va signar acta administrativa de cessió dels terrenys qualificats de Sistemes urbanístics entre la Sra. Dolors Hernández de Rosa i el Sr. Josep Ferrer Ferres, actuant la primera en qualitat de Presidenta de l'EUC de la Urbanització "Ordenació Riells i Viabrea", isegons acord pres per assemblea general celebrada el dia 19 de març de 2000.

I el Sr. Ferrer en nom i representació de l'Ajuntament de Riells i Viabrea, com Alcalde President del mateix.

- S'adjunta com a document annex nº 1, còpia compulsada de la dita acta de cessió.

Aquesta cessió però, no va ser formalitzada ni inscrita en el Registre de la Propietat.

D'altra part, per tractar-se d'una actuació integrada en un programa d'adequació dels previstos en el capítol III de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics, mitjançant Decret d'Alcaldia nº 37/2012, de 30 de gener es va acordar l'aprovació definitiva del canvi de modalitat del sistema d'actuació de reparcel·lació, de Compensació Bàsica a Cooperació en l'àmbit delimitat pel PAU Can Salvà. 2ª fase. L'acord va ser publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona nº 38, de 23 de febrer de 2012. Així mateix es va inserir edicte de notificació als desconeguts en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona nº 114, de 13 de juny de 2012.

En data de 23 de novembre de 2009 el Ple de l'ajuntament de Riells i Viabrea a aprovar inicialment el document de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, publicant-se l'acord al Butlletí Oficial de la Província de Girona nº 27, de 10 de febrer de 2010.

En el mes d'abril de 2011 el document va ser aprovat provisionalment remetent-se tot l'expedient a la Comissió d'Urbanisme per tal que acordés la seva aprovació definitiva.

El dia 8 de novembre de 2012 des de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va emetre informe relatiu a la suspensió de l'aprovació definitiva del POUM, fins a la presentació d'un text refós que introduís un seguit de prescripcions; preceptuava la necessitat de nou tràmit d'informació pública d'acord amb allò contingut als articles 92.2 del TRLU i 112.1b del RLU.

El Text refós del POUM va ser aprovat per l'Ajuntament de Riells i Viabrea el dia 25 de juny de 2013 i finalment, en sessió de data 22 de juliol de 2014, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar l'aprovació definitiva, havent-se publicat les normes urbanístiques al DOGC núm. 6719 de 2 d'octubre de 2014.

1.2. Bases legals i justificació de l'actuació

Trobem la justificació del Projecte de Reparcel·lació en les determinacions contingudes en el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Riells i Viabrea, actualment en fase d'aprovació definitiva; també en la normativa establerta en els arts. 124 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i l'art.130 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Cal tenir en compte també que atès que el POUM es troba en tràmit d'aprovació, és aplicable allò contingut a l'art. 125.6 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament a la Llei d'Urbanisme.

“ La tramitació dels instruments de gestió de forma simultània amb el planejament urbanístic requereix que aquest incorpori el corresponent projecte d'urbanització, o que també es tramiti simultàniament el projecte d'urbanització. L'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització...”

En aquest cas, el projecte d'urbanització es tramita simultàniament al present document reparcel·latori.

D'altra part i en allò relatiu a les valoracions del sòl, la justificació del document ve recollida en les prescripcions incloses en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

És d'aplicació en el desenvolupament d'aquest àmbit la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, atès que la Corporació va rebre, per resolució del Conseller de data 1 de juliol de 2010, una subvenció amb la finalitat de desenvolupar el programa d'adequació de l'àmbit delimitat pel PAU Can Salvà, 2ª fase.

El projecte per tant, té com a objectiu fer efectiu el repartiment equitatiu de beneficis i de càrregues derivades de l'ordenació urbanística pretesa, entre els terrenys situats dins l'àmbit sotmès a reparcel·lació.

També l'adjudicació de les parcel·les resultants als propietaris de les primitives, en proporció als respectius drets, i a l'Ajuntament de Riells i Viabrea, com Administració actuant, en la part que li correspon, així com la formalització de la cessió dels terrenys que, d'acord amb la pròpia ordenació, han de ser objecte de cessió obligatòria.

1.3. Contingut del projecte de reparcel·lació

El document reparcel·latori s'ajusta, quant al seu contingut a allò previst als art. 144,150 i 165 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El Projecte inclou el planejament objecte d'execució, la descripció de la unitat reparcel·lable, els criteris aplicats pel que fa la valoració de les finques aportades i de les resultants, així com les adjudicacions fetes, d'acord amb els drets aportats per cadascun dels interessats.

Inclou també el compte de liquidació provisional amb el detall de les despeses d'urbanització i la concreció dels elements a indemnitzar conseqüència de la seva incompatibilitat amb el planejament que s'executa.

1.4. Descripció de la unitat reparcel·lable. Situació urbanística dels terrenys.

D'acord amb el POUM el sòl objecte d'aquesta reparcel·lació ve classificat com a sòl urbà no consolidat, i delimitat com a polígon d'actuació Pam-d: Ordenació Riells i Viabrea.

Concreta la fitxa urbanística que l'objecte del polígon és garantir el compliment per part dels propietaris de les obligacions d'urbanització corresponents al Pla parcial original, i que resten pendents de completar-se.

Preveu com a deures d'urbanització i de gestió la redacció del projecte de reparcel·lació econòmica i del projecte d'urbanització, especificant que l'execució de la urbanització s'acull a les determinacions de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

Alhora determina que el sector es gestionarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.

En aquest sentit, l'art. 165 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, regula la reparcel·lació econòmica en el sentit següent:

165.1. La reparcel·lació és simplement econòmica quan, per raó de la consolidació de l'edificació conforme amb el planejament, no és possible la redistribució material dels terrenys, o bé quan totes les persones propietàries afectades ho decideixen així per unanimitat.

165.2. La reparcel·lació econòmica també s'aplica en el cas de polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'objecte de l'execució d'obres d'urbanització o reurbanització.

L'àmbit sotmès a reparcel·lació té una superfície total de 59,7318 Ha i ve regulat en allò relatiu a la zonificació per l'art. 126 de les Normes –Edificació Unifamiliar Aïllada (Clau 5) subzona 5c Ciutat jardí extensiva–.

Urbanísticament la ZONIFICACIÓ de l'àmbit que s'executa és la següent:

Sòl públic		Superfície sòl (m²)	%
VIAL	Vialitat	58.032,98	9.72%
V2	Zona Verda	179.793,14	30.10%
S	Sistemes Tècnics	723,95	0.12%
H	Sistema Hidrològic	9.967,48	1.67%
E2	Equipament Públic	3.794,84	0.64%
Total Sòl Públic		252.312,39	42,24%
Sòl privat		Superfície sòl (m²)	%
5c	Ciutat Jardí Extensiva	336.355,32	56.31%
8B	Equipament Privat	8.650,43	1.45%
Total Sòl Privat		345.005,75	57,76%
Total Sector		597.318,13	100,00%

- La definició gràfica del planejament vigent que s'executa ve definida en la documentació gràfica.

2. Relació de propietaris i interessats, situació de les finques aportades.

2.1. Relació nominal de propietaris i altres interessats

D'acord amb l'art. 129 de la Llei d'Urbanisme integren la comunitat reparcel·latòria totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística.

Així mateix es consideren persones interessades en un expedient reparcel·ladori els titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també els titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació, que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

El document considera interessats en l'expedient els propietaris de finques incloses en l'àmbit d'actuació, així com els titulars de drets i/o càrregues que graven els terrenys que en formen part, d'acord amb les certificacions registrals obtingudes en el procés.

També es consideren interessats tots aquells propietaris que al seu dia varen adquirir terrenys mitjançant els corresponents contractes privats.

La relació detallada de propietaris i altres interessats pel què fa les finques aportades, així com les dades personals i registrals d'aquests es troba inclosa en el QUADRE 1.

2.2. Informació de les finques aportades

La descripció de les finques aportades ve recollida en les *fitxes FINQUES APORTADES*, el contingut de les quals té en compte els paràmetres fixats per la normativa i concretament les circumstàncies definides a l'art. 146 del Reglament, essent les següents:

- Dades personals
 - Titulars i altres interessats
 - Títol i caràcter del dret
 -
- Dades Reals Finca:
 - Naturalesa i Afecció
 - Superfície real i superfície inclosa en l'àmbit
 - Límits i Descripció
 -
- Dades Registrals Finca:
 - Inscripció Registre (Tom, Llibre i Foli)
 - Superfície registral
 - Descripció
 - Títol
 - Drets i càrregues
 - Operacions registrals prèvies
 - L'expressió gràfica de la situació de cada finca aportada s'observa en el plànol de finques aportades.

3. Definició i valoració dels drets urbanístics aportats. Valoració de les parcel·les resultants

En aquest apartat es defineixen els drets urbanístics aportats a l'àmbit reparcel·ladori tant per part de la propietat, com dels titulars d'altres drets acreditats a l'expedient.

Finalment es detallen els criteris que regeixen les valoracions de les parcel·les resultants.

3.1. Definició dels drets urbanístics.

És preceptiu que la propietat i els titulars que tinguin qualsevol dret sobre les finques objecte de la reparcel·lació, exhibeixin els títols que posseeixin, declarant alhora les situacions de fet i jurídiques que coneguin i afectin les seves finques.

D'acord amb l'art. 126 de la Llei d'Urbanisme el dret de les persones propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon corresponent.

Els articles 132 i 146.a del Reglament de la Llei d'Urbanisme, preceptuen que en el cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació relativa a la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

“En relació a les finques aportades i respecte de cadascuna d'elles, el document reparcel·ladori ha de fer constar la seva descripció de conformitat amb la realitat física. Si la descripció de la finca en el registre no coincideix amb la real, en quant a la seva extensió superficial, límits o edificacions que hagin de ser mantingudes, ha de fer-se constar així en el projecte, per a procedir a la seva rectificació registral”.

Ahora l'art. 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, relatiu a la inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística entén el Projecte de Reparcel·lació com l'instrument idoni per a procedir a la rectificació de l'extensió superficial, dels límits o de qualsevol altra circumstància descriptiva de les finques situades en un sector susceptible de reparcel·lació.

L'aprovació definitiva del projecte d'equidistribució serà títol suficient per:

1.- La immatriculació de finques que manquin d'inscripció i la rectificació de la seva extensió superficial o dels seus límits o de qualsevol altra circumstància descriptiva, sense necessitat d'altre requisit. Quan el projecte s'hagués elaborat per acord unànime dels interessats o a instància de propietari únic, per tal que produeixi els efectes previstos en aquest paràgraf haurà de sotmetre's al tràmit ordinari d'informació pública previst en la legislació urbanística pels projectes d'equidistribució.

2.- La realització de les operacions de modificació d'entitats hipotecàries que siguin necessàries per a la formació de les finques que han de ser incloses en la unitat d'execució.

Cal tenir en compte que el sòl que es desenvolupa es troba força consolidat per l'edificació, i conseqüentment els terrenys aportats pels diferents propietaris es troben totalment definits, i majoritàriament tancats.

Per tant l'objecte del document és en aquest sentit, fixar o concretar la realitat dels terrenys aportats per cadascun dels propietaris, que es correspondran amb les parcel·les resultants adjudicades posteriorment.

El projecte de reparcel·lació parteix dels drets inscrits en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners, i amb l'objectiu de definir els drets realment aportats, així com d'adequar la realitat inscrita a la física de tots i cadascun dels terrenys, regularitza les diferències existents.

Es concreta d'aquesta manera i de forma exhaustiva, el dret aportat per cadascun dels propietaris, que serà fonamental i bàsic per a la posterior adjudicació dels terrenys que corresponguin.

- L'expressió gràfica de la situació de les finques aportades ve grafiada en el plànol corresponent.

A NIVELL REGISTRAL, s'aporten a la reparcel·lació dos grans grups de parcel·les.

.- El primer integrat per les finques registrals segregades i inscrites al registre de la propietat de Santa Coloma de Farners.

.- I el segon grup que inclou el reste de superfície de tres finques matrius, inscrites amb els nº 488, 588 i 1085, propietat de l'Entitat Urbanística de Conservació Urbanització Ordenació Riells i Viabrea.

RFM. 488

RÚSTEGA: PORCIÓ DE TERRENY, BOSC, SITA AL TERME DE RIELLS I VIABREA, LLOC DE LA BATLLORIA, AMB UNA SUPERFÍCIE DESPRÉS DE PRACTICADES DIVERSES SEGRAGACIONS, DE TRETZE MIL QUATRE-CENTS SETANTA-QUATRE METRES QUADRATS (13.474 M2).

LÍMITS: SUD, OEST I NORD, AMB RESTE DE FINCA DE LA QUÈ ES VA SEGREGAR; I EST, AMB FINCA DE NIEVES PUJOL FRITO.

Aquest reste de finca inclou una porció de terreny qualificada de Sistema d'Espais Lliures i Zona Verda, que a dia d'avui no ha estat segregada.

RFM. 588

RÚSTEGA: PORCIÓ DE TERRENY, BOSC, SITA AL TERME DE RIELLS I VIABREA, LLOC DE LA BATLLÒRIA, D'EXTENSIÓ, DESPRÉS DE PRACTICADES VÀRIES SEGRAGACIONS, DOS MIL DOS-CENTS NORANTA-VUIT METRES, TRENTA DECÍMETRES QUADRATS (2.298,30 M2).

LÍMITS: EST, PART AMB FINCA DELS GERMANS ARGEMÍ CASANOVAS I PART, AMB RESTE DE LA MAJOR FINCA DE QUÈ SE SEGREGA; AL SUR, AMB FINCA D'IGUAL PROCEDÈNCIA D'URESA; I NORD I OEST, AMB LA DITA MAJOR FINCA DE QUÈ SE SEGREGA.

Aquest reste de finca inclou una porció de terreny qualificada de Sistema d'Espais Lliures i Zona Verda, que a dia d'avui no ha estat segregada.

RFM. 1085

URBANA.- PORCIÓ DE TERRENY, BOSC, SITA EN EL TERME DE RIELLS I VIABREA, QUE MEDEIX DOS-CENTS DISSET MIL SET-CENTS VUITANTA-VUIT METRES, VUITANTA-VUIT DECÍMETRES QUADRATS (217.788,88 M2), DESPRÉS DE VARIES SEGRAGACIONS PRACTICADES.

LIMITS: NORD, PART AMB LA FINCA CAN HOSTA DELS MATEIXOS VENERDORS, PART AMB SUCCESSORS DE JOSÉ FERRER, I PART AMB RESTE DE LA MAJOR FINCA DE LA QUE SE SEGREGA, I PART AMB LA FINCA SALVANS MITJANÇANT CAMÍ; SUD, AMB RESTE DE LA MAJOR FINCA DE LA QUE SE SEGREGA, AMB ALTRES DOS D'URESA, PART AMB FINCA DE LA SRA CONCEPCIÓ MARTORELL, I PART AMB UNA ALTRA FINCA DELS VENEDORS; EST, AMB FINCA DEL MANSO SALVANS, MITJANÇANT CAMÍ I PART AMB FINCA DE LA SRA. CONCEPCIÓ MARTORELL CASTILLEJO, AMB ALTRES DOS D'URESA I EN PART, AMB RESTE

DE LA MAJOR FINCA DE QUÈ SE SEGREGA; I OEST, PART AMB EL TORRENT DE VALLJUIGA, PART AMB UNA ALTRA FINCA DELS VENDORS I PART, AMB RESTE DE LA MAJOR FINCA DE QUÈ SE SEGREGA.

D'acord amb aquest document formen part d'aquesta finca matriu un total de 30 porcions de terreny, de les quals 28 venen qualificades de sistemes urbanístics, vials, espais lliures i equipaments públics, i 2 són parcel·les edificables; tots aquests terrenys a dia d'avui no han estat segregats.

El projecte de reparcel·lació amb caràcter previ a la corresponent aportació segrega tots i cadascun d'aquests terrenys individualment, fent-se constar expressament que són aquestes finques segregades les que s'incorporen al projecte de reparcel·lació, les quals defineix i limita adequadament.

A NIVELL REAL I FÍSIC, amb caràcter previ a les diferents segregacions que es practiquin, es fa necessari regularitzar la situació registral dels restes de finques matrius, en relació a la superfície aportada per aquestes a l'àmbit sotmès a reparcel·lació.

.- FINCA REGISTRAL 488.-

	SUP REG	SUP REAL SISTEMES	SUP REAL PARC EDIF	SUP REAL TOTAL ÀMBIT	OPERACIÓ REG
RFM F.488	13.474	13.041,6		13.041,6	REGULARITZACIÓ

El document sol·licita amb caràcter previ a l'aportació d'aquesta finca la seva regularització pel què fa la superfície sita dins l'àmbit de la urbanització de Can Salvà, segona fase.

La finca registral nº 488 aportarà a l'àmbit sotmès a reparcel·lació una superfície de 13.041,6 m2.

Feta la regularització d'aquesta finca el projecte de reparcel·lació segrega, en funció dels paràmetres urbanístics, els terrenys següents:

PARCEL·LA	ÚS	SUPERFÍCIE (m2)
SISTEMA 10019	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	13.041,6

.- FINCA REGISTRAL 588.-

	SUP REG	SUP REAL SISTEMES	SUP REAL PARC EDIF	SUP REAL TOTAL ÀMBIT	OPERACIÓ REG
RFM F.588	2.298,30	2.089,00		2.089,00	MENOR CABUDA

El document sol·licita amb caràcter previ a l'aportació d'aquesta finca la seva regularització pel què fa la superfície sita dins l'àmbit de la urbanització de Can Salvà, segona fase, mitjançant la **inscripció d'una menor cabuda de superfície 209,30 m2.**

La finca registral nº 588 aportarà a l'àmbit sotmès a reparcel·lació una superfície de 2.089,00 m2.

Feta la regularització d'aquesta finca el projecte de reparcel·lació segrega, en funció dels paràmetres urbanístics, els terrenys següents:

PARCEL·LA	ÚS	SUPERFÍCIE (m2)
SISTEMA 10012	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	2.089,00

.- FINCA REGISTRAL 1.085.-

	SUP REG	SUP REAL SISTEMES	SUP REAL PARC EDIF	SUP REAL TOTAL ÀMBIT	OPERACIÓ REG
RFM F.1085	217.788,88	234.521,01	1.534,95	236.055,96	MAJOR CABUDA

El document sol·licita amb caràcter previ a l'aportació d'aquesta finca la seva regularització pel què fa la superfície sita dins l'àmbit de la urbanització de Can Salvà, segona fase, mitjançant la **inscripció d'una major cabuda de superfície 18.267,08 m2.**

La finca registral nº 1.085 aportarà a l'àmbit sotmès a reparcel·lació una superfície de 236.055,96 m2.

Feta la regularització d'aquesta finca el projecte de reparcel·lació segrega, en funció dels paràmetres urbanístics, els terrenys següents:

FINCA REG	PARCEL·LA	ÚS	SUPERFÍCIE (m2)
1085	10001	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	3.297,32
1085	10002	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	559,81
1085	10003	SISTEMA HIDROGRÀFIC	3.188,32
1085	10004	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	11.965,59
1085	10005	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	28.663,31
1085	10006	SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS	723,95
1085	10007	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	8.054,86
1085	10008	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	487,01
1085	10009	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	917,76
1085	10010	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	54.694,55
1085	10011	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	2.750,32
1085	10013	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	1.045,51
1085	10014	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	9.127,47
1085	10015	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	1.072,25
1085	10016	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	5.053,30
1085	10017	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	8.367,51
1085	10018	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	8.899,73
1085	10019	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	16.793,55
1085	10023	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	3.769,83
1085	10024	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	4.411,65
1085	10025	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	1.651,88
1085	10026	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	764,00
1085	10027	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	25,01
1085	10028	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	23,59
1085	10029	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	914,46
1085	10030	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONA VERDA	576,67

1085	10031	SISTEMA VIARI	58.032,98
1085	601 B	CIUTAT JARDÍ EXTENSIVA –PARCEL·LA-	717,54
1085	731 A	CIUTAT JARDÍ EXTENSIVA –PARCEL·LA-	817,41
TOTAL SEGREGACIONS			236.055,96

Tots aquests terrenys són segregats, amb caràcter previ a la seva aportació a la reparcel·lació, a favor de l'Ajuntament de Riells i Viabrea, d'acord amb el planejament vigent del municipi.

L'esmentada cessió es realitza també d'acord amb allò concretat a l'art. 7 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

“Deure de cessió. En les urbanitzacions amb cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades, i establertes en l'instrument de planejament a l'empara del qual es dugué a terme l'operació de transformació del sòl, la cessió no dona dret a rebre cap tipus de contraprestació urbanística o d'indemnització, llevat que no s'hagin obtingut beneficis urbanístics. S'entén que la transmissió de les parcel·les i dels immobles de les urbanitzacions que són objecte de regularització s'ha efectuat lliure de les càrregues urbanístiques de cessió de sistemes i que s'han obtingut els beneficis urbanístics derivats de l'execució del planejament, si no s'ha estipulat el contrari en el contracte o en l'acte de transmissió.

El deure de cessió abans relacionat es materialitza en el projecte de reparcel·lació corresponent, el qual és un títol suficient per a inscriure el sòl a favor de l'administració actuant en el Registre de la Propietat, sense que calgui el consentiment del titular registral, per mitjà de documentació que exigeix la legislació hipotecària.”

Apareixen per tant, com a finca aportada la finca matriu relacionada amb la superfície regularitzada d'acord amb el detall fet.

Així mateix les segregacions practicades són fetes també amb caràcter previ, i d'acord amb el detall abans relacionat.

En relació a les càrregues preexistents i el seu trasllat, el document segueix allò concretat a l'art. 148 del Decret 305/2006.

3.2. Valoració dels drets urbanístics aportats

D'acord amb l'article 115 del text refós de la Llei d'Urbanisme, la valoració del sòl i altres béns i drets que s'hagin d'expropiar, s'ha d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

L'art. 22 del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, regula els criteris generals per a la valoració dels immobles.

“El valor del sòl correspon al seu ple domini, lliure de tota càrrega, gravamen o dret limitatiu de la propietat.

El sòl es taxarà d'acord amb la seva situació i amb independència de la causa de la valoració i de l'instrument legal que la motivi”.

En relació a la situació del sòl, l'art. 2 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl determina el següent:

“De conformitat amb allò que disposa l'art. 12.3 del text refós de la Llei del Sòl, es troba en la situació de sòl urbanitzat l'integrat de forma legal i efectiva en la xarxa de dotacions i serveis propis dels nuclis de població. S'entendrà així quan :

a.- les parcel·les estiguin o no edificades, comptin amb les dotacions i els serveis requerits per la legislació urbanística o puguin arribar a comptar amb aquests sense altres obres que les de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament. En cap cas podran considerar-se a aquests efectes, les carreteres de circumval·lació, ni les vies de comunicació interurbanes que no tinguin, de conformitat amb l'instrument d'ordenació corresponent, la consideració de vials urbans.

b.- estigui inclòs en un àmbit pel qual l'instrument d'ordenació prevegi una actuació de reforma interior o de renovació urbana.

Per tant, el sòl inclòs en el sector delimitat pel PAU Can Salvà. Polígon 2 ha de ser considerat, als efectes de valoracions, com a sòl urbanitzat.

Respecte al moment a què s'han de referir les valoracions, concreta l'art. 21.2 el següent:

A/Quant es tracti d'operacions de repartiment de beneficis i càrregues o d'altres necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en les que la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, les valoracions han de fer referència a la data d'inici del procediment d'aprovació de l'instrument que les motivi.

- L'expressió gràfica dels terrenys afectats per la reparcel·lació s'inclou en el QUADRE N° 2.

3.3. Valoració de les parcel·les resultants

L'objectivació i generalització dels criteris de valoració queda expressada en l'art.126.1b del Decret Legislatiu 1/2010, concretant el següent:

“Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació de què es tracti, o bé si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes en l'art. 37.5.

L'art 140 del Decret 305/06 concreta que la valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'art. 37 de la Llei d'Urbanisme.

La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització, únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades, i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

Així mateix, l'art. 37.5 relacionat preveu la ponderació de l'aprofitament urbanístic, la qual ha d'ajustar-se als paràmetres següents:

a.- si l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

b.- Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i l'apercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització

En aquest cas el planejament permet per a l'habitatge del sector una única tipologia edificatòria, diferent però respecte de l'equipament privat existent a la urbanització. Els **paràmetres normatius** són els següents:

TIPOLOGIA	PARCEL·LA MÍNIMA	FAÇANA MÍNIMA	OCUP MÀX	EDIF	PARÀMETRES D'APROFITAMENT	US
EDIFICACIÓ EN CIUTAT JARDÍ EXTENSIVA CLAU 5C	800,00	20 m	20%	0,40	1 hab/800 m2 2 hab/parcel·la	Habitatge, esportiu, sanitari, socio-cultural, docent, administratiu, assistencial, serveis tècnics
ZONA D'ACTIVITATS, CLAU 8 b serveis turístics	2000,00	20 m	40%	0,80	1 act/parcel·la	Restauració, bar, hotel, socio-cultural, sanitari, docent, assistencial, esportiu, Recreatiu i espectacles, aparcament, comercial, oficines i serveis, magatzem i serveis tècnics

3.3.1. Càlcul dels coeficients de participació de les parcel·les resultants.

Seguint la normativa vigent, el document homogeneïtza les diferents parcel·les existents en el sector, d'acord amb la fórmula següent, que respon al valor de les finques en els intervals indicats en l'estudi de mercat relacionat:

$$UA = ((S - 193,50) \times 0,30) + 193,50$$

UA Unitats d'aprofitament de la finca

S Sostre màxim edificable de la finca

Alhora corregeix el coeficient de les parcel·les amb possibilitat de parcel·lar (3 finques que poden parcel·lar en dues entitats i 3 finques que no poden parcel·lar per no complir paràmetre de façana mínima, però que poden generar agrupacions de dos habitatges); s'aplica la fórmula següent:

Parcel·les divisibles

$$UA = (((S/n) - 193,50) \times 0,30) + 193,50 \times n$$

n coeficient n resultant de la finca = 2,00

Parcel·les no divisibles però que poden agrupar dos habitatges

$$UA = (((S/n) - 193,50) \times 0,30) + 193,50 \times n$$

n coeficient n resultant de la finca = 1,80

Partint de la finca mínima del sector i de la seva edificabilitat (193,50 m2 de sostre), es valora el sostre restant de la finca estudiada en funció del 30% del seu total, extraient-se les Unitats d'Aprofitament de les finques tipus.

SUPERF PARC	EDIFICABILITAT *	SOSTRE	U.A.	Nº hab + nº parc
483,75	0,40	193,50	193,50	1+1
600,00	0,40	240,00	207,45	1+1
700,00	0,40	280,00	219,45	1+1
800,00	0,40	320,00	231,45	1+1
900,00	0,40	360,00	243,45	1+1
1.000,00	0,40	400,00	255,45	1+1
1.500,00	0,40	600,00	315,45	1+1
1.600,00	0,40	640,00	435,81	2+1
1.600,00	0,40	640,00	462,90	2+2

Pel què fa a la clau 8b "zona d'activitats, serveis turístics", s'aplica un coeficient al valor del sòl de 0,5 respecte al valor del sòl residencial i la resta de la superfície es considera un aprofitament de verd privat de caràcter no residencial, el valor del qual equival al 20% del valor del sòl. Aquest càlcul i als efectes d'extraure el coeficient de repartiment de la zona d'activitats, es tradueix de la forma següent:

$$UA = ((S \times 0,5) - 193,50) \times 0,20 + 193,50$$

UA

Unitats d'aprofitament de la finca

S

Sostre màxim edificable de la finca

SUPERF PARC	EDIFICABILITAT *	SOSTRE	U.A.	Nº hab + nº parc
8.650,43	0,80	3460,17	846,83	-

D'altra part, amb independència dels coeficients d'aprofitament relacionats, d'acord amb el POUM cal tenir en compte un **coeficient corrector per pendent del terreny** i restriccions en la ubicació de l'edificació.

En aquest sentit l'art. 126 de les Normes Urbanístiques del POUM, preveu el següent:

Fixa una ocupació màxima del 20% de la parcel·la, preveient la reducció de l'esmentada ocupació en funció del pendent del terreny.

- .- 5c Edificació Unifamiliar Aïllada.- Ocupació del 20%*
- .- 30% de pendent, no varia l'ocupació fixada.*
- .- 30% al 50% de pendent, l'ocupació disminueix 1/3.*
- .- 50% al 100% de pendent, l'ocupació disminueix 1/2.*
- .- 100% de pendent és terreny no edificable.*

Esmentar que aquest paràmetre ve inclòs de nou en el POUM actualment en tràmit. Per tant, d'acord amb el mateix s'aplica el coeficient reductor únicament en el cas de terrenys amb pendents fixades per l'articular i no edificats a dia d'avui.

Calculades les pendents dels terrenys, resulta que hi ha 5 parcel·les no edificades amb una pendent que oscil·la entre el 30% i el 50%, i per tant l'ocupació disminueix en 1/3, essent les següents:

- .- Parc 124 A
- .- Parc 540
- .- Parc 627 A
- .- Parc 726
- .- Parc 731 A

- Se'ls aplica per tant, un coeficient de ponderació del 0.66%

4. Adjudicació de les finques resultants.

En aquest apartat es defineixen els criteris que regeixen l'adjudicació de les finques resultants, relacionant-se de forma detallada cadascuna d'elles, als efectes de procedir a la inscripció al Registre de la Propietat.

4.1. Criteris d'adjudicació

Amb caràcter general, la normativa preveu que tota la superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el projecte, o bé de confirmació de titularitat.

Els criteris bàsics de l'adjudicació són els continguts en els arts. 126 i 139 de la Llei d'Urbanisme i del Reglament respectivament.

Són de ressaltar, dins dels preceptes citats, els següents:

Les parcel·les adjudicades han d'estar situades en el lloc més proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent

S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificables i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conformement al planejament urbanístic; el sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància dels interessats, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible

No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que, no reuneixin la configuració i característiques adequades per la seva edificació conforme al planejament

Quan l'escassa quantia de 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 s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic

Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible

L'adjudicació de finques independents és preferent a l'adjudicació en indivís, i aquesta és preferent a la indemnització en metàl·lic.

En la gran majoria dels casos, el **document reparcel·latori adjudica** a cadascun dels titulars **parcel·les idèntiques o similars als terrenys aportats**, prèvia adequació dels terrenys a la realitat física existent, i corresponent **cessió** dels terrenys qualificats com a **Sistemes Urbanístics** -Sistemes Viari, Zones Verdes, Sistema Tècnic i Sistema Hidràulic-.

.- Sistemes en general

En la indemnització de qualsevol tipus de sistema urbanístic el projecte entén d'aplicació allò contingut a l'art. 7 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de Regularització i Millora d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics.

"Deure de cessió. En les urbanitzacions amb cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades, i establertes en l'instrument de planejament a l'empara del qual es dugué a terme l'operació de transformació del sòl, la cessió no dona dret a rebre cap tipus de contraprestació

urbanística o d'indemnització, llevat que no s'hagin obtingut beneficis urbanístics. S'entén que la transmissió de les parcel·les i dels immobles de les urbanitzacions que són objecte de regularització s'ha efectuat lliure de les càrregues urbanístiques de cessió de sistemes i que s'han obtingut els beneficis urbanístics derivats de l'execució del planejament, si no s'ha estipulat el contrari en el contracte o en l'acte de transmissió.

Cal tenir en compte també que la pràctica totalitat dels Sistemes Urbanístics varen ser cedits al seu dia per part de l'Entitat Urbanística de Conservació mitjançant acta administrativa, restant pendent a dia d'avui la formalització de l'esmentada cessió.

.- Sistema Hidrogràfic

Respecte de la cessió del Sistema Hídric, d'acord amb la normativa aquesta superfície no computa als efectes de repartiment de beneficis i càrregues derivats de l'execució del planejament.

Així ho recull l'art.135 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Les superfícies que formen part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic no participen en el repartiment de beneficis i càrregues, encara que generin despeses d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

El text refós de la Llei d'Aigües, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 20 de juliol, preveu en l'art. 2- la definició del domini públic hidràulic; entre d'altres béns, concreta que formen part del domini públic les lleres de corrents naturals, contínues o discontinues

Idèntica prescripció ve recollida en el Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

El projecte de reparcel·lació constata el caràcter públic de la llera del Torrent innominat, adjudicant la seva propietat a l'Ajuntament de Riells i Viabrea; i tenint en compte el seu caràcter públic, no es preveu cap indemnització econòmica com a contraprestació a l'esmentada adjudicació, atès que el document reparcel·latori únicament formalitza la titularitat dels terrenys.

En un altre ordre de coses i pel què fa l'adjudicació de parcel·les amb **SUPERFÍCIE I/O FAÇANA INFERIOR** a la **MÍNIMA**, trobem la justificació en l'art. 126 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Es consideren edificables les parcel·les amb superfície i/o façana inferior a la mínima sempre que hagin estat registrades abans de l'aprovació d'aquest POUM.

Per tant, l'**ADJUDICACIÓ FETA** pel Projecte de Reparcel·lació és d'un total de 368 parcel·les resultants edificables, de les quals 367 són habitatges unifamiliars, i 1 és equipament privat.

Així mateix, el projecte defineix 28 zones, que d'acord amb el planejament són qualificades de forma següent:

.- Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes –	10.001-10.002, 10.004-10.005, 10.007 a 10.019, 10.024 a 10.026 i 10.028 a 10.030
.- Sistema Hidrogràfic.-	10.003
.- Sistema de Serveis Tècnics.-	10.006
.- Sistema Viari.-	10.031
.- Sistema d'Equipaments.-	10.023 i 10.027

Pel què fa l'**APROFITAMENT URBANÍSTIC**, l'art. 119 de les Normes Urbanístiques del POUM constata que els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat inclosos en els sectors de millora urbana i polígons d'actuació delimitats per aquest POUM hauran de cedir gratuïtament a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, quan tingui per objecte alguna de les finalitats previstes a l'art. 68.2.a del DL 1/2005.

Ahora l'art. 133 regula els polígons d'actuació urbanística de regularització i millora d'urbanització (PAm), fixant que corresponen a àmbits de sòl urbà no consolidat, en tractar-se d'urbanitzacions preexistents que es poden acollir als criteris de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

En relació a l'aprofitament urbanístic determina el següent:

Aquestes actuacions, d'acord amb la legislació esmentada, tenen el deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, si bé aquesta cessió pot ser econòmica i es pot destinar a la millora de la urbanització o dels serveis urbanístics, inclosos els equipaments. Aquestes actuacions no generen reserva de sòl per a habitatges de protecció pública.

Així mateix la Llei 3/2009, de 10 de març, regula la cessió d'aprofitament en aquest tipus de sòl – urbanitzacions amb dèficits urbanístics–.

*“en el supòsit excepcional d'àmbits amb edificació consolidada en què no sigui possible la redistribució material dels terrenys, el **projecte de reparcel·lació pot establir que la cessió de sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic sigui substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.***

L'import obtingut de l'alienació del sòl de cessió o l'equivalent econòmic relacionat, es pot destinar, totalment o parcialment, a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins l'àmbit d'actuació o el cost de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar servei a aquest àmbit”.

En aquest cas pertocaria formalitzar la cessió de l'aprofitament mitjançant l'equivalent econòmic, deduint el valor de les dues parcel·les edificables que s'adjudiquen a l'Ajuntament (parcel·la 601B i parcel·la 731A), procedents de la finca matriu registral 1.085.

El sòl residencial privat de la urbanització és de 345.005,75 m², per tant caldria cedir un valor econòmic equivalent a 34.500,575 m² de superfície.

Per a obtenir l'esmentat valor es parteix del valor real dels terrenys, extraient-ne els costos d'urbanització.

S'ha analitzat un seguit d'ofertes de venda de terrenys en situacions similars a les diferents urbanitzacions del municipi de Riells, resultant un valor pràcticament idèntic a la mitja del valor que s'obté únicament a la urbanització de Can Salva. Fase 2, i ascendeix a la quantitat de 64.72 €/m².

Al valor resultant se li ha descomptat un cost de 22.82€/m² considerat cost d'urbanització bàsic ja executat, atès que ens trobem en sòl urbà; resulta per tant un valor de 41.90€/m², que aplicat a la superfície a cedir ascendeix a la quantitat de 1.445.574,09 €. El valor de les parcel·les 601B i 731A, de superfície total 1.531,95 m², és de 64.188,70 euros (1.531,95 m² * 41,90 eur/m²), raó per la qual el valor econòmic del 10% de l'aprofitament es redueix a 1.381.385,39 euros.

Quantitat aquesta que d'acord amb la Llei 3/2009, de 10 de març l'Ajuntament de Riells i Viabrea ha acordat destinar-lo en la seva totalitat a sufragar el cost de les infraestructures, serveis i equipaments del sector, disminuint d'aquesta manera els costos d'urbanització que han d'assumir els propietaris afectats pel procés urbanitzador.

Cal determinar que AMB L'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL DOCUMENT REPARCEL·LATORI LA CÀRREGA LEGAL RELATIVA A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA URBANITZACIÓ CAN SALVA “2 FASE” QUEDA SATISFETA.

4.2. Descripció de les finques resultants adjudicades.

La descripció de les parcel·les adjudicades es realitza d'acord amb allò establert a l'art.147 del Reglament de la Llei d'Urbanisme; es concreta el títol d'adjudicació, la titularitat individual o en pro indivís de l'adjudicatari/s de cada finca, la descripció de les edificacions, les compensacions en metàl·lic corresponents a càrregues, gravàmens, condicions, substitucions i demés drets que poden afectar-les per la seva incompatibilitat amb el planejament urbanístic.

- La definició escrita i gràfica de les parcel·les resultants es troba continguda en el QUADRE 3 i al plànol corresponent.

D'altra part, s'adjunten les *fitxes individuals de FINQUES RESULTANTS*.

Així mateix s'annexa plànol de superposició de finques aportades i resultants.

5. Taxació dels drets a extingir o enderrocar. Indemnitzacions d'afeccions i servituds

Les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar per ser incompatibles amb el planejament que s'executa, es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import als propietaris interessats, a càrrec del projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització –art. 126.1.f Llei d'Urbanisme–.

Pel què fa la valoració dels dits elements, els articles 22.3 i 23.1 b) del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, estableixen els criteris següents:

Art. 22.3. Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions en el sòl rural s'han de taxar amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat en el moment de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no s'hagin tingut en compte en la valoració esmentada pel seu caràcter de millores permanents.

En el sòl urbanitzat, les edificacions, construccions i instal·lacions que s'ajustin a la legalitat s'han de taxar conjuntament amb el sòl de la manera que preveu l'apartat 2 de l'art. 24.

S'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat en el moment de la valoració quan es van realitzar de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que requerissin, o han estat posteriorment legalitzades de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

La valoració de les edificacions o construccions ha de tenir en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor s'ha de reduir en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

En relació a l'existència actual de **TANQUES AFECTADES PEL PLANEJAMENT**, el Projecte d'Urbanització preveu l'enderroc d'algunes tanques existents, i la conseqüent reposició d'aquestes.

Per tant, el projecte de reparcel·lació no inclou cap indemnització en aquest sentit.

El projecte sí que preveu l'enderroc de dues **EDIFICACIONS AUXILIARS INCOMPATIBLES** amb el planejament, amb la conseqüent indemnització. Concretament són dues pistes de tennis sites a la finca registral nº 1.825 destinada a equipament privat. Els dits elements venen afectats pel Sistema Hidrogràfic.

Nº ENDERROC	FINCA	SUPERF	VALOR REPOSICIÓ	COEF ANTIGUITAT (1975)	COEF CONSERV	TOTAL	TOTAL+PREMI D'AFECCIÓ
1	R 10.022	468,00	23,38 €	0,62	0,80	5.427,50 €	5.698,88 €
TOTAL							5.698,88 €

Valor Construcció Edificació Auxiliar: 467,63 €/m2 sostre -B.E.C. (agost 2012)-
 Valor Construcció Edificació Auxiliar (Pista Esportiva) 46,76 €/m2 sòl

Valor Actual = Valor Reposició * Coeficient d'antiguitat * Coeficient de conservació

Coeficient d'antiguitat 1% / ANY

Coeficient de conservació = Bona 8,, Normal 1, Mal conservat 1,20

En relació a la **CONSTITUCIÓ DE SERVITUDS**, el projecte de reparcel·lació formalitza la constitució d'un seguit de servituds perpètuas de desguàs d'aigües residuals, i actualment ja existents, d'acord amb les determinacions previstes en el corresponent Projecte d'Urbanització.

En aquest sentit la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, preveu el següent:

Article 566-2. Constitució.

1.- Les servituds únicament es constitueixen per títol, atorgat de forma voluntària o forçosa.

Article 553-39. Limitacions i servituds legals.

1.- Els elements privatis estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les limitacions imprescindibles per a efectuar les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatis quan no existeix cap altra forma d'efectuar-les o l'altra manera és desproporcionadament costosa o gravosa.

2.- La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els elements d'ús privat diferents a la vivenda estricte si són indispensables per a l'execució dels acords de millora adoptats per la junta o per a l'accés a elements comuns que no tinguin altre accés.

3.- Els propietaris d'elements privatis poden exigir la constitució de les servituds, permanents o temporals, absolutament imprescindibles per a efectuar obres de conservació i subministrament dels seu element privat.

Servituds forçoses

Article 566-8. Servitud d'accés a una xarxa general.

1.- Els propietaris d'una finca sense connexió a una xarxa general de sanejament o subministradora d'aigua, energia, comunicacions, serveis de noves tecnologies o altres serveis similars poden exigir als veïns que s'estableixi una servitud d'accés de característiques adequades per a obtenir el servei i amb les connexions més adequades.

2.- La servitud únicament pot exigir-se si la connexió a la xarxa general no pot fer-se per cap altre lloc sense despeses desproporcionades i si els perjudicis ocasionats no són substancials.

3.- L'accés a la xarxa general ha de fer-se pel sistema tècnicament més adequat i pel punt menys perjudicial o incòmode per a les finques gravades i, si és compatible, pel més beneficiós per a la finca dominant.

El projecte preveu la constitució de les servituds següents:

PARC	AMPLADA	LONGITUD	SUPERFICIE	INDEMNITZ
241	2,00	20,00	40,00	258,80 €
242	2,00	20,00	40,00	258,80 €
243	2,00	20,00	40,00	258,80 €
244	2,00	20,00	40,00	258,80 €
401	2,00	18,00	36,00	232,92 €
422	2,00	18,00	36,00	232,92 €
537	2,00	31,00	62,00	401,14 €
538	2,00	6,00	12,00	77,64 €
607	2,00	18,00	36,00	232,92 €
609	2,00	18,00	36,00	232,92 €
702	2,00	21,00	42,00	271,74 €
703	2,00	16,00	32,00	207,04 €
TOTAL INDEMNITZACIÓ CONSTITUCIÓ SERVITUDS				2.924,44 €

En relació a la indemnització corresponent a la constitució dels drets reals esmentats, l'art 566.10. ho regula de la forma següent:

Indemnitzacions per l'establiment de servituds forçoses

1. Les servituds forçoses únicament poden establir-se previ pagament d'una indemnització igual a la disminució del valor de la finca servent afectada pel pas o canalització.

3. La indemnització es redueix proporcionalment si els propietaris de la finca servent també utilitzen el pas, la connexió a la xarxa o l'aigua transportada o si, en general, obtenen algun benefici de les obres executades per l'exercici de la servitud.

El valor indemnitzatori que el document té en compte és el 10 % del valor del sòl fixat pel projecte de reparcel·lació, essent aquest el de 6.47 €/m lineal.

6. Despeses de reparcel·lació i urbanització. Compte de liquidació provisional.

6.1. Definició i distribució dels costos d'urbanització

Preveu la normativa que, mitjançant els instruments de gestió urbanística, els propietaris que integren la comunitat reparcel·latòria assumeixen les càrregues d'urbanització, les quals són les següents:

Obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística, sens perjudici, si s'escau, dels supòsits regulats per l'art 46.

Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

El cost dels avantprojectes, dels plans parcials i dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

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

Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de re allotjament.

Per tant, seran computades com a despeses repartibles a prorrata entre els adjudicataris de les parcel·les resultants, un total de **2.192.799,66 €**, que es desglossen de forma següent:

CONCEPTE	BASE IMPOSABLE	IVA	TOTAL
REDACCIÓ DOCUMENTS	153.281,36 €	31.006,37 €	184.287,73 €
PROGRAMA D'ADEQUACIÓ DE LA URBANITZACIÓ	8.400,00 €	1.344,00 €	9.744,00 €
EXPEDIENT CANVI DE SISTEMA	25.423,73 €	4.576,27 €	30.000,00 €
PROJECTE URBANITZACIÓ	59.500,00 €	12.495,00 €	71.995,00 €
PROJECTE REPARCEL·LACIÓ	59.957,63 €	12.591,10 €	72.548,73 €
DESPESES GESTIÓ	186.223,32 €	37.296,00 €	223.519,32 €
DESPESES REGISTRALS	73.600,00 €	15.456,00 €	89.056,00 €
PREVISIÓ INDEMNITZACIONS	5.698,88 €		5.698,88 €
PREVISIÓ SERVITUDS	2.924,44 €		2.924,44 €
GESTIO ECONÒMICA OBRES	104.000,00 €	21.840,00 €	125.840,00 €

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ URBANITZACIÓ CAN SALVÀ 2ª FASE

Llibre

ANNEXES

Client

Ajuntament de Riells i Viabrea

Data

Febrer 2015

**URBAN
GESTIÓ**

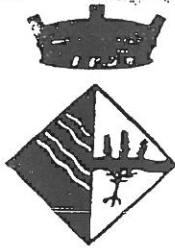
c/ rosa sensat 3
08005 barcelona
projectes@sole-roman.com
tf 93 1633450
fx 93 1633451



Amb el suport del
Departament de Territori i Sostenibilitat
de la Generalitat de Catalunya

Ajuntament de Riells i Viabrea





AJUNTAMENT
DE
17404 - RIELLS I VIABREA
(Girona)

ACTA DE CESSIO DELS TERRENYS DEL PLA PARCIAL DE LA URBANITZACIO
"ORDENACIO RIELLS I VIABREA", DEL TERME MUNICIPAL DE RIELLS I
VIABREA.

Riells i Viabrea a 21 de juliol de 2000.

Reunits a la Casa de la Vila de l'Ajuntament de Riells i Viabrea,

COMPARIXEN

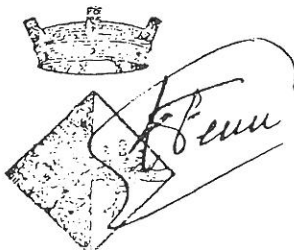
D'una banda, la senyora DOLORES HERNANDEZ DE ROSA, major d'edat, casada, amb domicili al carrer Sant Marsal, parcel.la 445, "Urbanització Ordenació Riells i Viabrea", del municipi de Riells i Viabrea i amb D.N.I. número 37.615.698-A.

D'altre banda, el senyor JOSEP FERRER FERRES, major d'edat, les circumstàncies personals del qual no es ressenyen en virtut del seu càrrec.

INTERVENEN Y ACTUEN

La senyora DOLORES HERNANDEZ DE ROSA actua, com a Presidenta, en nom i representació de l'Entitat Urbanística de Conservació de la Urbanització "Ordenació Riells-Viabrea", amb N.I.F. G-17275710 i de conformitat amb l'acord adoptat per l'Assamblea General de data 19 de març de 2000, certificació del qual s'adjunta.

El senyor JOSEP FERRER FERRES, actua en nom i representació de l'Ajuntament de Riells i Viabrea, com Alcalde-President del mateix.



Mútua i recíprocament es reconeixen la capacitat legal necessària per tal d'atorgar aquest document de cessió i, tal com actuen,

EXPOSEN

I.- L'Entitat Urbanística de Conservació de la Urbanització Ordenació Riells i Viabrea és propietària de les finques següents:

A) "Rústica. Porción de terreno bosque, sita en término de Riells i Viabrea, lugar de la Batlloria, de extensión seis hectáreas; y linda: Por el Sur, Oeste y Norte, con resto de finca de que se segrega; y por el Este, con finca de Nieves Pujol Fito." Después de varias segregaciones queda un resto de finca de 13.474 metros cuadrados de superficie.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, al tom 2621, llibre 70 de Riells, foli 26, finca 488, inscripció 2a.

CARREGUES: la finca és lliure de càrregues i gravàmens.

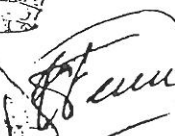
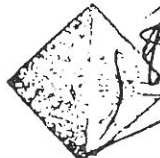
B) "Rústica. Porción de terreno bosque, sita en el término de Riells i Viabrea, lugar de la Batlloria, de extensión seis hectáreas; linda por el Este, parte con finca de los hermanos Argemí Casanovas y parte con resto de la mayor finca de que se segrega; al Sur, con finca de igual procedencia de URESA; y por el Norte y Oeste, con dicha mayor finca de que se segrega." Después de varias segregaciones queda un resto de finca de 2.298'30 metros cuadrados de superficie.

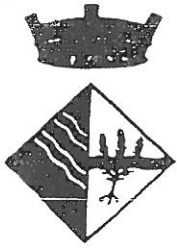
INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, al tom 2621, llibre 70 de Riells, foli 32, finca núm. 588, inscripció 2a.

CARREGUES: La finca és lliure de càrregues i gravàmens.

C) "Urbana. Porción de terreno bosque, sita en el término de Riells i Viabrea, que mide cuarenta y cinco hectáreas, veinte y nueve áreas, setenta y cinco centiáreas; y linda, por el Norte, parte con la finca de Can Hosta, de los mismos vendedores, parte con sucesores de José Ferrer, parte con resto de la mayor finca de que se segrega y parte con la finca Salvans mediante camino; por el Sur, con resto de la mayor finca de que se segrega, con otras dos de URESA, parte con finca de Doña Concepción Martorell y parte con otra finca de los vendedores; al Este, parte con finca del Manso Salvans, mediante camino y parte con finca de Doña Concepción Martorell Castillejo, con otras dos de URESA y parte con resto de la mayor finca de que se segrega; y por el Oeste, parte con el torrente Valljuiga, parte con otra finca de los vendedores y parte con resto de la mayor finca de que se





AJUNTAMENT
DE
17404 - RIELLS I VIABREA
(Girona)

segrega."

Después de varias segregaciones queda un resto de finca de 230.863'5550 metros cuadrados de superficie.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, al tom 2621, llibre 70 de Riells, foli 29, finca núm. 1085, inscripció 2a.

CARREGUES: La finca és lliure de càrregues i gravàmens.

D'aquesta finca i per tal de formar finca nova i independent s'efectua la segregació següent:

"Urbana: Porció de terreny situada en la urbanització Ordenació Riells i Viabrea, del terme municipal de Riells i Viabrea, de 219.900'3850 metres quadrats de superfície, la major part dels quals i, en concret, 165.528 metres quadrats, estan qualificats com a espais lliures; quant a 2.400 metres quadrats estan qualificats de parcel·la residencial aïllada; i la resta, estan qualificats de vialitat. Afronta: al Nord, part amb parcel·les residencials de la pròpia urbanització "Ordenació Riells i Viabrea" i part amb la urbanització de "Can Hosta" i "Can Cerdanya"; a l'Oest, part amb parcel·les residencials de la pròpia urbanització "Ordenació Riells i Viabrea", part amb la urbanització de "Can Plana" i part amb la urbanització de "Bosc de la Batllòria"; al Sud, part amb parcel·les residencials de la pròpia urbanització "Ordenació Riells i Viabrea" i part amb el sòl urbà de "Can Salvà"; i a l'Est, part amb parcel·les residencials de la pròpia urbanització "Ordenació Riells i Viabrea" i part amb sòl no urbanitzable del paratge anomenat "Les Vinyes"."

Aquesta finca és part hi ha de segregar-se de la finca registral número 1085, abans descrita, la qual queda reduïda en els metres quadrats de la segregada.

PERTANYEN: Les tres finques descrites anteriorment amb les lletres A), B) i C), són propietat de l'Entitat Urbanística de Conservació de la Urbanització Ordenació Riells i Viabrea, per adjudicació per l'import del deute de conformitat amb l'article 159 del Reglament general de recaptació.

II.- Que la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Planejament parcial en l'àmbit de la urbanització "Ordenació Riells i Viabrea", del terme municipal de Riells i Viabrea.

Les finques descrites amb les lletres A), B) i C) a l'exposen anterior, conformaven la totalitat de l'àmbit de la Urbanització "Ordenació Riells i Viabrea". D'aquestes finques s'han efectuat diverses segregacions, corresponents al sòl residencial

Dolores Hernández

[Signature]



qualificat com a ciutat jardí extensiva, quedant en l'actualitat les restes corresponents a la les zones verdes, a les parcel·les residencials 539, 601-B i 731-A i a la vialitat pública del sector de referència, que es corresponen amb les finques descrites amb les lletres A), B) i la segregada de la C); així com les parcel·les residencials pendents d'inscripció registral que es corresponen amb la resta de la finca descrita amb la lletra C), un cop efectuada la segregació.

III.- Que d'adord amb allò que estableix l'article 121 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels Textos legals vigents a Catalunya en matèria d'urbanisme, els articles 46 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, l'Entitat de Conservació de la Urbanització "Ordenació Riells i Viabrea", com actual titular, ha de transmetre a favor de l'Ajuntament de Riells i Viabrea, lliure de càrregues i gravàmens, el ple domini i la titularitat dominical dels terrenys que de conformitat amb l'abans esmentat Pla Parcial d'Ordenació, han de ser objecte de cessió gratuïta i obligatòria.

IV.- Aquesta Acta de Cessió no incorpora els terrenys destinats a equipaments de 10.000 metres quadrats de superfície en el Planejament parcial de referència, perquè van ser alienats pel promotor i, actualment, són de titularitat privada. Aquests terrenys no es transmeten en aquest acte, sens perjudici, si s'escau, de l'obligació del promotor de cedir-los obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament de Riells i Viabrea i, per subrogació, s'extén aquesta obligació als actuals titulars dominicals.

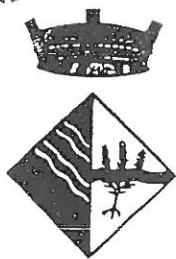
Reconeguda la capacitat legal dels compareixents en aquest acte, i de conformitat amb els esmentats antecedents i atès el que disposen els preceptes legals referenciats, els compareixents tal com actuen,

A T O R G U E N

PRIMER.- La senyora Dolores Hernández de Rosa, en nom i representació de l'Entitat Urbanística de Conservació de la Urbanització "Ordenació Riells i Viabrea", cedeix obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament de Riells i Viabrea, lliures de càrregues i gravàmens, ocupants i llogaters, les finques descrites a l'exposen I d'aquesta Acta amb les lletres A), B) i la segregada de la C) de 219.900'3850 metres quadrats, que de conformitat amb el Planejament parcial de la Urbanització "Ordenació Riells i Viabrea", del terme municipal de Riells i Viabrea, estan qualificades com a zones verdes, parcel·les residencials i vialitat pública.

Dolores Hernández

Hernández



AJUNTAMENT
DE
17404 - RIELLS I VIABREA
(Girona)

S'adjunta plànol dels terrenys objecte de cessió.

SEGON.- La senyora Dolores Hernández de Rosa, tal com actua, lliure en aquest acte, a l'Ajuntament de Riells i Viabrea, la possessió dels terrenys esmentats a l'atorguen anterior, el qual representat pel seu Alcalde-President en pren possessió.

TERCER.- La part cedent, transmet les finques cedides totalment lliures de càrregues i gravàmens, ocupants i llogaters, restant en tot temps obligada a sanejament i evicció.

Així mateix, resten pendents de cessió la resta de terrenys previstos en el Planejament parcial de la Urbanització "Ordenació Riells i Viabrea" que són de cessió obligatòria i gratuïta, de conformitat amb l'article 121 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i que no s'han transmès en aquest acte de cessió.

QUART.- En aquesta acta de cessió del sòl públic de la urbanització "Ordenació Riells i Viabrea", no es cedeixen ni reben cap de les obres d'urbanització del sector, les quals es cediran i rebran, properament, en una acta independent, un cop s'acrediti la seva correcta i completa execució segons els informes dels serveis tècnics municipals i de les companyies corresponents.

CINQUE.- L'Ajuntament de Riells i Viabrea, podrà formalitzar aquesta Acta de Cessió en escriptura pública, en qualsevol moment, comprometent-se l'entitat cedent, a signar-la en el termini màxim d'un mes, des del requeriment municipal.

Donat que l'Ajuntament de Riells i Viabrea és una entitat de dret públic, es sol·liciten les exempcions fiscals adients.

I perquè així consti, els compareixents signen aquesta Acta de Cessió, per triplicat exemplar, en el lloc i data esmentats a l'encapçalament.

Dolores Hernández

