

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
EN MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL SECTOR
PE-3 DE BAQUÈIRA
AL MUNICIPI DE NAUT ARAN (VAL D'ARAN – LLEIDA)



Promotor/s: **LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL**

Emplaçament: **SECTOR PE-3 BAQUÈIRA – Naut Aran (Val d'Aran - Lleida) – CP 25598**

Autor/s del projecte: **PAMPOLS ARQUITECTE, SLP**
David Pàmols i Camats, arquitecte MBA · MArch.

DOCUMENT NORMATIU, ANNEXES INFORMATIUS I GRÀFICS

(Segons l'art. 116, 117.1, 118.1, 118.3, 119, 121.1, 123, 124 i concordants de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i els art. 130 i ss, 131 a 133.2 b), 135, 136, 138.2, 138.3, 139 a 143, 144 a 152, 163 a 168 del D 305/2006 i l'art. 54 del RD 2/2008)

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL (GENER 2024)

APROVACIÓ INICIAL :
APROVACIÓ PROVISIONAL :
APROVACIÓ DEFINITIVA :

DAVID PAMPOLS Firmado digitalmente
por DAVID PAMPOLS
CAMATS / CAMATS / num:30036-5
num:30036-5 Fecha: 2025.01.24
12:54:50 +01'00'

DOCUMENTACIÓ URBANÍSTICA

(Segons l'art. 8.5, 119.1 c), 124 i ss, 125, 126 a 129, 134 i 140 i concordants, de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i els art. 130 i ss, 131 a 133.2 b), 135, 136, 138.2, 138.3, 139 a 143, 144 a 152, 163 a 168 del D 305/2006 i l'art. 54 del RD 2/2008)

Els documents que integren el present **PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ** s'estructuren d'acord amb allò previst en els articles 8.5, 119.1 c), 124 i ss, 125, 126 a 129, 134 i 140 i concordants del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU); dels articles 130 i ss, 131 a 133.2 b), 136, 138.2, 138.3, 139 a 140, 141 a 143, 144 a 150, 151, 152, 153 a 163, 163 a 168 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i de l'art. 54 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el Text Refós de la Llei del sòl, que n'esdevenen el marc normatiu referencial i presenta el següent contingut:

TAULA DE CONTINGUT

DOCUMENT A:

DOCUMENTS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

(Art. 8.5, 119.1 c), 124 i ss, 125, 126 a 129, 134 i 140 i concordants de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i els art. 130 i ss, 131 a 133.2 b), 135, 136, 138.2, 138.3, 139 a 143, 144 a 152, 163 a 168 del D 305/2006 i l'art. 54 del RD 2/2008)

1.- MEMÒRIA

- 1.1. Dades bàsiques dels diferents agents
- 1.2. Circumstàncies que motiven la reparcel·lació
 - 1.2.1. Antecedents
 - 1.2.2. Bases legals i justificació de l'actuació
 - 1.2.3. Objecte i àmbit del Projecte de Reparcel·lació
 - 1.2.4. Situació urbanística. Determinacions del planejament vigent d'àmbit superior
 - 1.2.5. Contingut del Projecte de Reparcel·lació
- 1.3. Descripció de la Unitat Reparcel·lable
 - 1.3.1. Quadre de superfícies de sòl
 - 1.3.2. Quadre de característiques dels solars edificables
- 1.4. Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets dels afectats
 - 1.4.1. Criteris per a determinar els interessats i els titulars dels drets
 - 1.4.2. Criteris de definició i valoració dels drets aportats
 - 1.4.3. Criteris adoptats respecte a d'altres drets i càrregues
- 1.5. Criteris de valoració de les superfícies adjudicades
- 1.6. Criteris d'adjudicació
- 1.7. Compte de liquidació provisional

2.- RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS AMB EXPRESSIÓ DE LA NATURALES A I QUANTIA DEL SEU DRET

- 2.1. Relació nominal de propietaris i d'altres interessats concorrents
- 2.2. Relació i informació de les finques aportades
 - 2.2.1. Quadre resum de les finques aportades
 - 2.2.2. Descripció dels termenals del conjunt de la reparcel·lació
 - 2.2.3. Fitxes descriptives de les finques aportades

3.- DEFINICIÓ I VALORACIÓ DELS DRETS URBANÍSTICS APORTATS. VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.

3.1. Definició dels drets urbanístics

3.1.1. Criteris per a la definició dels drets i obligacions dels interessats

- 3.1.1.1. Criteris generals
- 3.1.1.2. Justificació del càlcul del valor urbanístic dels terrenys
- 3.1.1.3. Valor dels drets teòrics
- 3.1.1.4. Quantificació de les despeses i del rendiment
 - 3.1.1.4.1. Cost d'urbanització
 - 3.1.1.4.2. Cost de les indemnitzacions
 - 3.1.1.4.3. Despeses de gestió
 - 3.1.1.4.4. Rendiment
 - 3.1.1.4.5. Total de les despeses amb aplicació del rendiment
 - 3.1.1.4.6. Despeses totals d'execució de la unitat reparcel·lable

3.2. Valoració dels drets urbanístics aportats

3.2.1. Valor urbanístic del sòl

3.2.2. Criteris de valoració de les finques resultants

3.2.3. Aprofitament urbanístic

- 3.2.3.1. Valoració dels solars en funció de les condicions urbanístiques
- 3.2.3.2. Distribució de les despeses d'urbanització entre els solars
- 3.2.3.3. Valoració de l'aprofitament urbanístic

3.2.4. Valoració dels solars resultants

3.2.5. Quadre de valoració dels solars resultants

3.3. Definició del percentatge de participació dels interessats

3.4. Descripció de les construccions existents, qualificació i adequació al planejament urbanístic

4.- TAXACIÓ DELS DRETS, EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS O CULTIUS QUE S'HAN D'EXTINGIR, SUBSTITUIR O ENDERROCAR

4.1. Criteris adoptats

4.2. Quadre resum de les indemnitzacions previstes

4.3. Fitxes de taxació de les indemnitzacions previstes

5.- PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

5.1. Criteris d'adjudicació de les finques resultants

5.2. Valoració i adjudicació de les parcel·les resultants

5.3. Compte de liquidació provisional

5.3.1. Quadre d'adjudicació de les finques resultants i compte de liquidació provisional

5.4. Descripció de les finques resultants adjudicades

6.- PLA D'ETAPES, CALENDARI I OBRA D'URBANITZACIÓ

6.1. Pla d'etapes i calendari previst

6.2. Cessions de sòl i obra d'urbanització

7.- ANNEXES INFORMATIUS

7.1. Certificacions cadastrals de les finques aportades (Fitxes cadastrals)

7.2. Certificat registral de domini i càrregues de les finques aportades (Nota simple registral)

7.3. Fitxa normativa del polígon d'actuació 'SUD-8 Torres de Segre'

**DOCUMENT B:
PLÀNOLS**

(Art. 8.5, 119.1 c), 124 i ss, 125, 126 a 129, 134 i 140 i concordants de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i els art. 130 i ss, 131 a 133.2 b), 135, 136, 138.2, 138.3, 139 a 143, 144 a 152, 163 a 168 del D 305/2006 i l'art. 54 del RD 2/2008)

8.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

8.1. Guia Documental del Contingut dels Diferents Tipus de Plànols

8.2. Relació de Plànols

PLÀNOLS

Nº	DG	Títol del plànol	Escala
01.-	1.01	Situació - Emplaçament	S/E
02.-	1.02	Informació Cadastral	1:1500
03.-	1.03	Plànol topogràfic – Àmbit del sector	1: 750
04.-	1.04	Normatiu - Planejament Vigent	
05.-	0.01	Plànol ordenació – Zonificació proposta	1: 750
06.-	0.02	Plànol ordenació – Ordenació proposta	1: 750
07.-	0.03	Plànol ordenació – Relació de propietaris de les finques aportades	1: 1.000
08.-	0.04	Plànol ordenació – Estructura de la propietat	1: 1.000
09.-	0.05	Plànol ordenació – finques resultants	1: 750
10.-	0.06	Plànol ordenació – Superposició finques aportades-resultants	1: 750

DOCUMENT A:

DOCUMENTS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

(Segons l'art. 8.5, 119.1 c), 124 i ss, 125, 126 a 129, 134 i 140 i concordants, de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i els art. 130 i ss, 131 a 133.2 b), 135, 136, 138.2, 138.3, 139 a 143, 144 a 152, 163 a 168 del D 305/2006 i l'art. 54 del RD 2/2008)

1.- MEMÒRIA

Detall expedient

TREBALL: PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 DE BAQUEIRA
Document per a l'Aprovació Inicial – GENER 2025

EMPLAÇAMENT: BAQUEIRA – NAUT ARAN - LLEIDA

Emplaçament/s

ADREÇA	Àmbit PE-3 BAQUÈIRA	NÚM. / PARCEL·LA	Àmbit PE-3 BAQUÈIRA"
MUNICIPI	NAUT ARAN	CÓDI POSTAL	25598
PROVÍNCIA	Lleida	COMARCA	VALL D'ARAN
ENCARREC	En missió completa		

Promotor/s



LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.

ADREÇA	PASEO CLUB DEPORTIVO, 1 Bloque 11. Planta baja -izquierda		
ZONA/BARRI	Centre Urbà		
MUNICIPI	POZUELO DE ALARCÓN, MADRID	CÓDI POSTAL	28223

Administració actuant



EXCM. AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

CIF/NIF	P2523300H	CODI OFICIAL ESTADÍSTIC	2502540003
ADREÇA	C/ Balmes	NÚM.	2
MUNICIPI	Salardú (Naut Aran – Lleida)	CÓDI POSTAL	25598
MAIL	secretaria@nautaran.org	WEB	www.nautaran.org
TELÈFON	(+34) 973 644 030		

Tècnic/s Redactor/s



ARQUITECTE	David Pàmpols i Camats, arquitecte MSc.	CIF	B-25272188
ADREÇA	Alfred Perenya	COL. NÚM.	30036-5
MUNICIPI	Lleida	NÚM	43, entresòl 1ª
TELÈFON	(+34) 973242431 / 606437536	CÓDI POSTAL	25004
		FAX	(+34) 973237366

1.1. DADES BÀSIQUES.

Objecte del Treball: PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA
AL MUNICIPI DE NAUT ARAN

Situació Àmbit PE-3 BAQUEIRA
BAQUEIRA – NAUT ARAN – VALL D'ARAN - LLEIDA

Promotor: **LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.**
Paseo Club Deportivo, 1 bloque 11. Planta baja izquierda
CP 28223 Pozuelo de Alarcón (MADRID)
T | 973 242 431
CIF: B87660965

Administració actuant:



Excm. AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
C/ BALMES, 2
CP 25598 Salardú (Naut Aran - Val d'Aran - Lleida)
Tel.: 973 644 030
CIF: P2523300H
Codi oficial estadístic: 2502540003
www.nautaran.org

Representant:

II·Im. Sr. Cesar Ruiz-Canela Nieto, Alcalde President
Carrer BALMES 2 s/n CP 25598
Salardú (Naut Aran – Val d'Aran - Lleida)
Tel.: 973 64 40 30

Redactor: **David PÀMPOLS I CAMATS**, arquitecte MDEI·MBA·MARCh·PGCert
Alfred Pereña, 43 Entl. 2na CP 25004
Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA)
NIF: 43723457-C
Tel.: 973 242 431 Fax.: 973 237 366
Col·legi.-COAC- Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.
Demarcació de Lleida.
Número col·legiat: 30036-5

Equip de treball: Jennifer VEGA GARCÍA, arquitecta
Sílvia PRIETO VIDAL, arquitecta
Francesc X.TORRES AIGUABELLA, arquitecte Tècnic



Alfred Pereña, 43 Entl. 2na CP 25004
Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA)
Tel.: 973 242 431 Fax.: 973 237 366
NIF: B-25272188
estudi@pampolsarq.com
www.pampolsarq.com

1.2. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ

1.2.1. ANTECEDENTS

En data Maig 2023 es rep per part del/s promotor/s LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL i amb domicili social a Paseo Club Deportivo, 1 bloque 11. Planta baja izquierda CP 28223 Pozuelo de Alarcón (MADRID), l'encàrrec de la redacció del present **PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 DE BAQUEIRA al municipi de NAUT ARAN.**

Abans de qualsevulla consideració, procedeix delimitar quina és la legislació bàsica de referència que atany als conceptes ressenyats la constitueix el següent corpus normatiu:

- 1) Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (en endavant **LSV**) i llur actualització amb les modificacions introduïdes per:
 - Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes (art. 9, 15, 16, 27, 28 y disposiciones transitorias 1a, 2a 3a y 5a)
 - Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes (art. 9, 15 y 16)
 - Corrección de erratas del Real Decreto-Ley 4/2000 (art. 16.3)
 - Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.
- 2) Art. 59 de la Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives: llicències urbanístiques
- 3) Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2001, de 14 de març, d'urbanisme
- 4) Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, (en endavant **LU**)
- 5) DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant **RLU**),
- 6) DECRET LEGISLATIU 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant **LUC**)
- 7) LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (en endavant **LSE**).
- 8) DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (en endavant **LMU**)
- 9) LLEI 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics (en endavant **LDU**)
- 10) LLEI 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres, i administratives (en endavant **LMF**), que en el seu Capítol III, secció quarta, article 48 a 51, modifica alguns articles de la LUC en allò referent als percentatges de cessió mínima obligatòria derivats dels increments de densitat en sectors de planejament.
- 11) LLEI 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge (en endavant **LDH**)

Cal afegir que el Parlament de Catalunya va aprovar al seu dia el text refós entre la llei 8/2007 del sòl LSE i la LUC com així s'establia en la disposició transitòria final del RLU i la disposició final segona de la LSE,

- 12) REIAL DECRET LEGISLATIU 2/2008, de 20 de juny pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl (en endavant **TRLS**)
- 13) DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant **TRLUC**)
- 14) LLEI 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant **MTRLUC**)
- 15) Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant **MRLU**)

La condició d'**administració actuant** la ostentarà l'ens de l' Excel·lentíssim **AJUNTAMENT DE NAUT ARAN** amb codi oficial estadístic 2502540003 i CIF B87660965 amb seu a C/ Balmes,2 i CP 25598 al municipi de Naut Aran (Val d'Aran - Lleida), i en nom seu així ho fa/n el/s seu/s representant/s: l'Il·lm. Sr. César Ruiz-Canela Nieto, en la seva qualitat d'Alcalde President de la corporació municipal, com a administració actuant, atesa la condició de pertinença de la totalitat de les finques que integren l'àmbit objecte de la present reparcel·lació al terme municipal de Naut Aran.

El present projecte de reparcel·lació es redacta d'acord amb allò previst en els articles 8.5, 119.1 c), 124 i subsegüents, 125, 126 a 129, 134 i 140 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU) modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del

Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC); dels articles 130 i ss, 131 a 133.2 b), 136, 138.2, 138.3, 139 a 140, 141 a 143, 144 a 150, 151, 152, 153 a 163, 163 a 168 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i de l'art. 54 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el Text Refós de la Llei del sòl, que n'esdevenen el marc normatiu referencial, i té per objecte repartir els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística determinada per la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana del PE-3 de Baqueira, planejament vigent en l'àmbit esmentat, mitjançant:

- l'adjudicació dels solars edificables als propietaris de la unitat reparcel·lable en relació als seus drets inicials,
- la cessió dels terrenys destinats a sistemes a l'administració actuant,
- i la distribució de les càrregues d'urbanització entre els solars adjudicats, en funció dels valors assignats als mateixos.

El present Projecte de reparcel·lació, per tant, desenvolupa les determinacions dels Plànols d'Ordenació (en endavant PO) i les Normes Urbanístiques (en endavant NU) de la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana PE-3 de Baqueira, al municipi de Naut Aran, en el seu text refós articulat verificat pel ple de la corporació municipal en data 21 de març de 2005, què n'incorporava les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva a proposta de la Ponència Tècnica de sessió 28 de febrer de 2005, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 30 de març de 2005, que n'és el planejament vigent, essent les seves característiques urbanístiques i dades registrals les que a continuació es detallen.

La Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana de Baqueira (d'ara en endavant MPPMU") revisa l'expedient Pla de Millora Urbana anomenat PE3 per les Normes Subsidiàries de Planejament vigent des de llur publicació el 31 de març del 1.982, es va tramitar per iniciativa privada i es va aprovar el 27 de juliol de 2012.

La modificació que es proposa té per objecte;

- D'una banda, modificar l'ordenació del mateix, en el sentit d'harmonitzar les zones d'aprofitament privat i els sòls de cessió segons les noves exigències del mercat immobiliari, a la recerca d'un producte més d'acord amb l'enclavament i les actuals dinàmiques dels mercats.
- Homogeneïtzar les zones d'aprofitament privat del sector en la clau 3e, creant dues subzones – clau 3e.1. Habitatge unifamiliar aïllat i clau 3e.2. Habitatge unifamiliar aïllat o adossat, eliminant la subclau específica (R1) que va crear-se per a l'habitatge preexistent en el sector (Casa Heusch) en haver desaparegut les necessitats que en motivaren la seva creació en el moment de la redacció del PMU.

La finalitat d'aquest document és, doncs, la modificació puntual de l'ordenació del vigent Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira (d'ara endavant PMU), aprovat definitivament per la CTU de la Val d'Aran en data 27 de juliol del 2012, només en aquells aspectes imprescindibles que afectin a la modificació de la ordenació que es proposa i aquells articles de la normativa del PMU que se'n vegin afectats.

Es tracta d'una modificació purament instrumental, que no modifica l'aprofitament (edificabilitat, densitat o intensitat dels usos) del planejament vigent, i que es fa als efectes urbanístics a l'empara dels preceptes continguts en el punt III del preàmbul del Text consolidat del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, referent al requisit del compliment dels deures per a l'exercici dels drets, les directrius sobre l'hermenèutica de les normes urbanístiques, la nul·litat de les reserves de dispensació, l'acció pública per a exigir el compliment de l'ordenament urbanístic i la jerarquia normativa acaben de configurar el conjunt dels esmentats principis, que constitueixen el portal d'accés a la resta dels preceptes legals en matèria d'urbanisme.

En aquest sentit i amb l'objectiu de desenvolupar l'àmbit relacionat, la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana PE-3 de Baqueira, preveu com a Sistema d'Actuació, la Reparcel·lació en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya; del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24.7.2006, p.33090) ja sigui compensació o concertació i per la refosa dels mateixos sota el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, [Publicat al DOGC Núm. 5686 de data 5/8/2010, pàg. 61305 a 61418]

Així doncs, s'estableix una **única fase** i l'àmbit d'aquest Sector queda precisat en tots els planols que s'acompanyen amb una línia de traçat discontinu, que a la llegenda es defineix com a àmbit de l'actuació i que engloba una superfície total **8.593 m² (0,85 Ha)**.

També estableix en l'article 22. Sistema d'actuació, la reparcel·lació en la modalitat de **COMPENSACIÓ BÀSICA**, que preveu la legislació vigent.

Dintre de la modalitat de "compensació bàsica", l'article 130 - iniciativa i obligacions, de la Llei d'Urbanisme 1/2010, contempla en el seu apartats a/ i b/ del paràgraf 2, la possibilitat de no constituir Junta de Compensació, si ho acorda l'Ajuntament, si es presenta projecte de reparcel·lació voluntari que compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament.

Les particularitats del sistema escollit venen determinades per allò contingut dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol II. Sistemes d'actuació urbanística* i amb detall en l'art. 121 del MTRLU, que en detalla els diferents sistemes:

"(...) ARTICLE 121. SISTEMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

a) De reparcel·lació.

b) D'expropiació.

2. El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:

a) De compensació bàsica.

b) De compensació per concertació.

c) De cooperació.

d) Per sectors d'urbanització prioritària.

3. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 113.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin (...).

Atès que l'administració actuant, l'Ajuntament de Naut Aran, ja havia fixat aquest sistema com a preferent, es manté aquest **sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**, i, per tant s'estarà a allò que es determina dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció primera. Reparcel·lació* i amb detall en l'art. 124 a 129 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme;

"(...) ARTICLE 124. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.

3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

4. S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes de reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització de finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverses en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària (...)."

La iniciativa i obligacions del sistema escollit es detallen abastament en el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció segona. Modalitat de compensació bàsica* i amb detall en l'art.130 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 130. INICIATIVA I OBLIGACIONS

1. **En la modalitat de compensació bàsica**, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:

a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries d finques la superfície de les quals representi més del 50% de superfície total del polígon d'actuació urbanística.

4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmes a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 150, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.

6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant (...)."

L'àmbit del projecte de reparcel·lació està regulat actualment per l'establert per la revisió de les Normes Subsidiàries i complementaries de planejament de la Val d'Aran, l'any 2002, i pel redactat normatiu, com diuen les pròpies normes urbanístiques, de Pla Parcial de 1978, on apareix la fitxa del sector. Aquest àmbit té per objecte regularitzar les disfuncions urbanístiques generades per l'execució de plans parcials de ladera baixa i ladera alta tramitats el 1975.

El planejament vigent ordena un sector de sòl urbanitzable d'ús residencial segons una zona d'habitatge unifamiliar aïllada, en clau 3e (3e.1), i clau 3e (3e.2) habitatge unifamiliar aïllat o adossat. L'ús principal és residencial.

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols d'ordenació corresponents que s'acompanya i s'integren en la matriu del present document, i es desenvolupa en el sector del **PE-3 Baqueira**.

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accés a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt.

Per tant, els objectius principals del planejament modificat són:

- D'una banda, modificar l'ordenació del mateix, en el sentit d'harmonitzar les zones d'aprofitament privat i els sòls de cessió segons les noves exigències del mercat immobiliari, a la recerca d'un producte més d'acord amb l'enclavament i les actuals dinàmiques dels mercats
- Homogeneïtzar les zones d'aprofitament privat del sector en la clau 3e,-clau 3e.1. Habitatge unifamiliar aïllat, eliminant la subclau específica (R1) que va crear-se per a l'habitatge preexistent en el sector (Casa Heusch) en haver desaparegut les necessitats que en motivaren la seva creació en el moment de la redacció del PMU.



Imatge 0. Modificació del PMU PE-3 Baqueira, plànol de zonificació
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

La Modificació del Pla de millora urbana del PE-3 de la cota 1500 de Baqueira (en endavant PMU), defineix, doncs, les condicions d'edificació i ús assignades als nous sòl privats edificables, que s'incorporen a les ja establertes al capítol X (arts. 59 i 60) de les Normes urbanístiques del PMU vigent amb una qualificació específica de Zona d'ordenació específica (Clau 3e (3e.1)), que recollia les determinacions establertes a les Ordenances del PMU.

L'ordenació de l'edificació ve definida en l'article 59 de la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana del Sector PE-3 Baqueira,

Article 59. R1 – Zona d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli 1 cota 1.500 (Clau 3e (subclau 3e.1)).

1. Definició

Aquesta zona comprèn la totalitat de l'aprofitament privat de l'àmbit del Pla Especial PE 3.

2. Condicions de parcel·lació

Unitats de Zona	Nº habitatges	Superfície Parcel·la	Ocupació màxima (25%)	IEN Índex edificabilitat net	Sostre edificable (m²st)
AP1	3	1.475 m²s	368 m²	0,442054129	652 m²st
AP2	3	1.407 m²s	352 m²		622 m²st
	6	2.882 m²s	720 m²		1.274 m²st

3. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Alçada reguladora: PB+1
- Densitat màxima: 6 habitatges
- IEN: 0,442054129 m²st/ m²s
- Edificabilitat màxima: 1.274 m²st
- Condicions estètiques de l'edificació: interessa conservar les característiques del lloc i per tant les noves construccions i els materials utilitzats s'adaptaran a la tipologia tradicional de l'entorn.
- Aparcament: per cada habitatge hi haurà una dotació mínima d'una plaça d'aparcament.

4. Condicions d'ús

Els usos admesos en aquest àmbit seran : ús d'habitatge unifamiliar i els usos vinculats a aquest.

S'estableix d'acord amb l'art.108.4 de les NNSS una plaça d'aparcament per cada 200 m² de sostre .

- $1.274 \text{ m}^2\text{st} / 200 = 6,37 \approx 6,00$ places d'aparcament en l'espai públic

La concreció detallada d'implantació definitiva es reflectirà en els Projectes Executius, tenint de referència les rasants definitives dels vials executats.

5. Determinacions sobre la resta de paràmetres edificatoris

Serà d'aplicació tot allò disposat en les Normes Urbanístiques de les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran i en el "Pla parcial Turístic (Revisió) nucli 1 – cota 1500", en tot allò que faci referència a aquesta zona i/o els paràmetres comuns a totes les qualificacions i que no estigui regulat per aquest Pla de Millora Urbana.

6. Espai lliure de la parcel·la.

La part de superfície de la parcel·la que quedi sense ocupar per l'edificació en aplicació de la regla d'ocupació màxima no podrà ser objecte de més aprofitament que el derivat de la utilització com a espais lliures particulars al servei de l'edificació establerta

En aquest tipus d'espais s'admeten bàsicament els jardins privats amb el mobiliari, instal·lacions i elements ornamentals que siguin compatibles.

Així mateix, s'admeten les seves construccions auxiliars i els patis de captació de llum (patis anglesos) ocupant parcialment la superfície.

Serà obligatori plantar vegetació adequada a les condicions ambientals de la zona, en quantitat no inferior a la d'un arbre per cada 100 m² o fracció de l'espai lliure d'edificació, comptant els arbres existents que puguin mantenir-se.

L'enjardinament i la resta d'elements constructius s'hauran de preveure en el projecte d'obres o de condicionament de la parcel·la.

Podrà establir-se la mancomunitat total o parcial d'aquests espais entre dos o més parcel·les contigües per a un millor aprofitament dels mateixos. En aquesta situació no regiran les limitacions de separació entre les construccions auxiliars de l'espai lliure i els límits de les parcel·les participants que es suprimeixin, però si la resta de condicions, que s'aplicaran tenint en compte el conjunt de la superfície mancomunada, segons el cas. A tal efecte, caldrà constituir la mancomunitat mitjançant escriptura pública i inscriure-la al Registre de la Propietat. En aquestes parcel·les es podran realitzar la divisió horitzontal.

L'ajuntament podrà establir l'obligació dels propietaris de crear Entitats de conservació dels espais lliures privats per raons d'interès públic o comunitari.

7. Tancaments de parcel·la

Les tanques que enfrontin a espais públics s'ajustaran a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant, es podrà permetre que el tancament reculi en la seva totalitat o parcialment quan faciliti una millor relació entre l'espai públic i les edificacions.

En aquest últim cas, els espais de separació es sistematitzaran amb jardineria i el manteniment anirà a càrrec dels propietaris respectius.

Podran ser opaques, de paredat o empostissat de fusta, fins a 1,5 m d'altura respecte del terreny natural de la parcel·la veïna o la rasant del carrer. Podran complementar-se amb elements i vegetació i també, amb xarxes o tanques metàl·liques.

És admissible la no utilització de les tanques, establint la continuïtat de superfícies privades i públiques, sempre que existeixi algun element que permeti distingir els límits de parcel·la.

8. Previsió d'aparcament de caràcter privat dins de cada parcel·la.

Es considera un mínim d'una plaça de garatge per habitatge.

9. Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima en la subclau 3e.1 per a edificació unifamiliar aïllada es fixa en 600 m², amb un front de parcel·la mínima de 8 m

10. Tractament d'espais lliures i corredors visuals.

Els espais que quedin lliures, per l'aplicació del percentatge d'ocupació de la parcel·la per l'edificació, caldrà que tinguin la consideració d'espais de lleure enjardinats amb una plantació mínima d'un arbre cada 50,00 m² de zona lliure. Els arbres seran preferentment les espècies pròpies d'aquesta zona.

Per tal de garantir l'adaptació de l'ordenació del sector a l'estructura orgànica i visual dels entorns propers, del que aquest sector n'és un creixement natural s'estableixen uns corredors visuals que, amb una amplada mínima i formant part dels espais lliures de les parcel·les, no poden ésser ocupats per edificacions ni cap altre volum constructiu llevat de les tanques de separació de parcel·les.

11. Interpretació

En allò no disposat en aquesta normativa o en cas de dubte o contradicció amb la normativa pròpia del planejament general, seran d'aplicació i prevaldran aquestes darreres.

L'administració actuant, que en aquesta unitat d'actuació és l'Excm. Ajuntament de Naut Aran, ha de rebre el 10% de l'aprofitament previst en aplicació de l'article 30, 43 i/o 44 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), lliure de càrregues en aplicació de l'article 16 del Real Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl, en virtut d'allò que determina de forma indiscutida la DT Segona del referit MTRLUC en el seu apartat 1.b), atès que ens trobem en el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, i per tant **li és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43**, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, per no ésser aquest el cas;

"(...) DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

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

a) El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30.

b) En el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. (...)"

El 10% de l'aprofitament mig del sector (APM), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament de la UA en determini la ponderació d'usos que estableix el MTRLUC per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claretat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 37 del MTRLUC, del sector per a deduir-ne el 10% previst com a deure addicional en l'art. 43 del MTRLUC.

Així doncs, la UA establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament. No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure. De tota manera, i donat que es tracta d'un sector amb una sola tipologia és viable assumir que el 10% de l'aprofitament serà coincident amb la superfície equivalent al 10% de la superfície susceptible d'aprofitament privat i del 10% equivalent de l'aprofitament (en els termes establerts per l'art.37 MTRLUC), és a dir "l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic (...) la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea".

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del **Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**, hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Naut Aran) el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 43. DEURE DE CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1. *Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla parcial o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:*

(...) b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació llevat que la modificació de planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. *L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació*

3. *La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única indivisible. **En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic.** En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. (...)"*

En el còmput d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòls de cessió amb aprofitament provinents de la obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que dimanen dels deures dels propietaris de sòl urbà no delimitat avaluats en l'art. 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme. Això no significa, òbviament, que aquests costos, que existeixen, corresponents a aquest sòl, no s'hagin de computar en la valoració econòmica d'aquests, a tenor d'allò previst en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003).

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 46. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats. (...)"

Així mateix, també caldrà cedir a l'Administració actuant – Ajuntament de Naut Aran- , de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat, pel present planejament urbanístic derivat, a sistemes locals i generals inclosos dins l'àmbit del Planejament, en compliment d'allò que estableix l'art. 44 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), que fixa:

"(...) ARTICLE 44. DEURES DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i els propietaris propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla parcial, que poden ésser físicament discontinus.

Segon. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de l'infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec de les persones usuàries.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta d'conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística tenen l'obligació de cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers qualsevol. altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

3. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de participar en el costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar le dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.(...)"

Així doncs, el Projecte de Reparcel·lació establirà aquest aprofitament ponderat i l'assignarà efectivament.

No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure. De tota manera, **i donat que es tracta d'un sector amb una sola tipologia és viable assumir que el 10% de l'aprofitament serà coincident amb la superfície equivalent al 10% de la superfície susceptible d'aprofitament privat i del 10% equivalent de l'aprofitament (en els termes establerts per l'art.37 MTRLUC), és a dir "l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic (...) la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea".**

En el cas que la ordenació doni lloc a una única parcel·la o que algun dels paràmetres de l'aprofitament (sostre, densitat residencial o intensitat dels usos) no donin una unitat mínima, es proposarà la indemnització del seu valor econòmic.

En aquest cas, i atès que el paràmetre d'aprofitament de la densitat residencial (10% de 7 habitatges = 0,7 habitatges < 1 unitat) no dona una unitat mínima, es proposa substituir la cessió del 10% per l'equivalent del seu valor econòmic.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 125 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), l'inici de l'expedient reparcel·latori pot considerar-se que ha estat realitzat de forma reglamentària.

1.2.2. BASES LEGALS I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ

Es troba la justificació del Projecte de Reparcel·lació en les determinacions contingudes en la normativa urbanística vigent al municipi de Naut Aran –Plànols d'Ordenació i les Normes Urbanístiques de les NSPI POUM, que n'és el planejament vigent i també en la normativa establerta en els arts. 124 i subsegüents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, pàg. 61305 a 61418), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24.7.2006, p.33090).

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana del sector PE-3 de Baqueira i la regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

L'esmentada ordenació implica l'agrupació o integració del conjunt de finques compreses en l'àmbit d'actuació, per a la seva nova divisió ajustada al planejament que s'executa. També l'adjudicació de les parcel·les resultants als propietaris de les primitives, en proporció als respectius drets, i a l'Ajuntament, com Administració actuant, en la part que li correspon, així com la cessió al mateix dels terrenys que, d'acord amb la pròpia ordenació, han de ser objecte de cessió obligatòria.

El sistema d'actuació serà pel **sistema de compensació bàsica** mitjançant l'instrument de gestió adient.

1.2.3. OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Aquest Projecte de reparcel·lació té per objecte el concretar, d'acord amb la normativa continguda en els articles 8.5, 119.1 c), 124 i ss, 125, 126 a 129, 134 i 140 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC); dels articles 130 i ss, 131 a 133.2 b), 136, 138.2, 138.3, 139 a 140, 141 a 143, 144 a 150, 151, 152, 153 a 163, 163 a 168 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i de l'art. 54 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el Text Refós de la Llei del sòl, que n'esdevenen el marc normatiu referencial, l'adjudicació de les parcel·les resultants del procés d'urbanització, als propietaris afectats i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Naut Aran, d'acord amb les determinacions del planejament vigent en aquest municipi.

Tot això es concreta en la creació de zones que permetin la ubicació de parcel·les amb aprofitament privat, així com la cessió a l'Ajuntament de Naut Aran dels terrenys destinats a sistemes urbanístics (comunicacions i espais lliures públics) previstos pel planejament.



Imatge 1. Ortofotomapa amb encaix territorial del sector en referència a BAQUEIRA, NAUT ARAN
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

L'àmbit d'aquest Sector a urbanitzar queda precisat en tots els planols que s'acompanyen amb una línia de traçat discontinu, que a la llegenda es defineix com a àmbit de l'actuació.

Segons el Pla de Millora Urbana del Pla Especial núm.3, el sector del PE-3 té una superfície de **9.019,25 m²**.

La superfície del sector PE-3 segons el Pla de Millora no coincideix amb la superfície de la reparcel·lació, pel fet que cal excloure de la re parcel·lació superfícies de domini públic.

a) Superfícies de domini públic excloses de la reparcel·lació:

De la superfície computable a efectes de la reparcel·lació cal excloure **426,76 m²** de bens de domini públic que mantenen la seva afectació i no experimenta cap variació en el planejament que s'executa, en aquest cas de la carretera C-28

Tot això fa que la superfície computable a efectes de la reparcel·lació sigui **8.593 m²**, tal i com estableix la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana (àmbit de gestió urbanística)

L'àmbit del PE-3 es troba situat al nord-oest del nucli de Baquèira, i té una figura totalment irregular.

Limita al nord-est amb el sector PE-4, al sud-oest amb la carretera C-28, a l'est i sud-est amb el sector PE-2 avui en fase de desenvolupament per la gestió en tràmit del Pla de Millora Urbana corresponent, i finalment a l'oest i nord-oest limita l'àmbit el riu Garona.

S'accedeix a la zona, per la carretera C-28 (carretera d'Esterri d'Aneu) que a connecta amb la carretera de Montgarri i va fins la zona esquiable del Pla de Beret.

El Planejament de Millora Urbana es desenvolupa en el sector del PE-3 que ja havia estat delimitat Revisió de les NNSS de la Val d'Aran en el municipi de Naut Aran, i que bàsicament, es manté, com s'ha exposat abans, els paràmetres de la "Revisión del Plan de Ordenación Urbana del Nucleo I " de 1978, però segons la fitxa de les Normes Subsidiàries, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de 8.589,76 metres quadrats, si bé superfície real conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic amb la delimitació definitiva de l'àmbit, resulta ser de 9.019,25 metres quadrats.

Actualment dins la parcel·la hi ha una edificació: un habitatge unifamiliar, amb terreny enjardinat a l'entorn, i rodejada per una tanca de massa arbòria a l'entorn. Dins l'àmbit afectat, també hi ha vials que menen a aquesta edificació.

En aquesta foto aèria, encerclada en vermell, es mostra l'àmbit del PE-3. Com es pot apreciar es situa dins el nucli de Baquèira, al peu de la carretera C-28:



Vista aèria general de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PE-3 Baquèira

L'àmbit objecte del projecte se situa a cavall entre els dos àmbits existents anteriorment ressenyats:

- L'àmbit on es localitza el sector PE-3 està situat a l'est del terme municipal de Naut Aran, just al límit amb el nucli de Tredòs i Bagergue, entre la carretera nacional C-28 de Vielha a esteri d'Àneu, i l'àmbit col·lindant del PE-5 Baquéira. La seva situació exacta és la indicada en els plànols que acompanyen aquest document.
- Es tracta d'un polígon irregular de dimensions aproximades de 145 metres de llarg per 115 metres d'ample. El terreny inclòs és relativament pendent en sentit est-oest, amb diferències topogràfiques superiors a 30 metres entre el límit del sector per la part est i la rasant de la carretera de C-28, al sud-oest. En el sentit transversal el sector presenta cotes més o menys constants. El pendent del sector té, en el seu conjunt, oscil·lacions inferiors al 20%, per lo que és possible construir-hi en ell (art. 7 RLU 305/2006)

El planejament es desenvolupa dins l'àmbit del PE-3, i configura una porció de sòl situada entre les següents coordenades GPS (Global Positioning System): Sud Oest 42°42'05.07" N i 0°55'35.37" E; Sud est 42°42'06.38" N i 0°55'39.07" E; Nord oest 42°42'08.06" N i 0°55'35.83" E, Nord est 42°42'09.16" N i 0°55'38.57" E , Sud 42°42'05.60" N i 0°55'38.23" E i Oest 42°42'06.35" N i 0°55'32.45" E pertanyent al terme municipal de Naut Aran.

	PLANEJAMENT VIGENT	MEDICIÓ REAL	%
AMBIT PE-3 BAQUEIRA	8.592,49 m ²	8.593 m ²	
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	8.592,49 m ²	8.593 m ²	-

Quadre 3. Quadre comparatiu de superfícies en l'àmbit de referència

Font: Elaboració pròpia

Aquestes són les superfícies que es tenen en compte en la redacció d'aquest Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb allò que disposa l'art. 10.1 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC):

“(…) ARTICLE 10. REGLES D'INTERPRETACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

1. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre l documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.(…)”

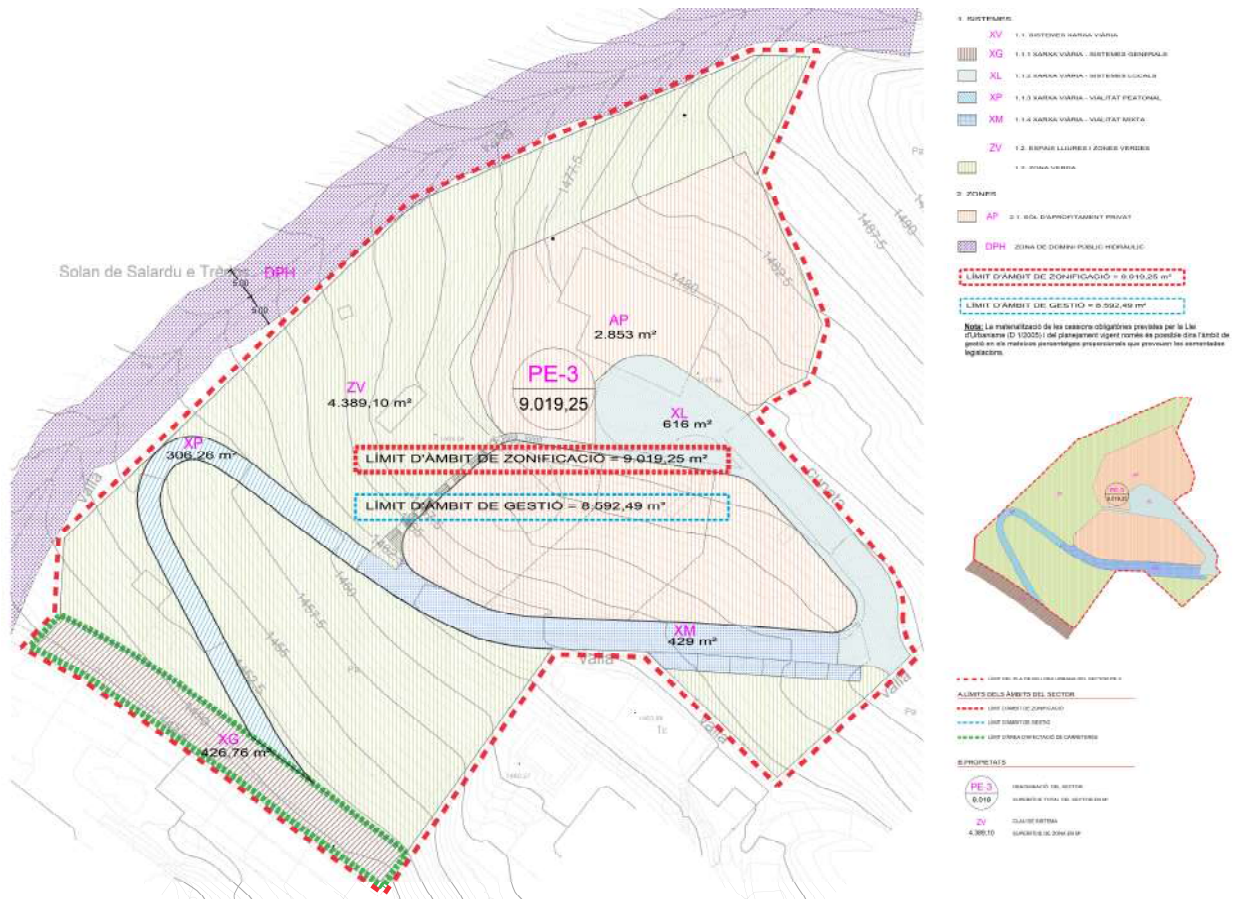
i en base a ella es calculen tots els paràmetres que atanyen a la redacció del present document.

1.2.4. SITUACIÓ URBANÍSTICA. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT D'ÀMBIT SUPERIOR

L'instrument d'ordenació integral del territori municipal de Naut Aran són els plànols d'Ordenació i les Normes Urbanístiques de la Modificació del Pla de Millora Urbana PE-3 DE BAQUEIRA, que n'és el planejament vigent.

El planejament vigent que afecta l'àmbit del projecte de reparcel·lació queda reflectit en el/s plànol/s normatiu/s de la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana del Sector PE-3 DE BAQUEIRA que reproduïxen el plànol d'ordenació del sòl urbà, així com en el/s plànol/s d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable que detalla el règim jurídic del sòl.

En aquests plànols es defineix el règim urbanístic del sòl i les característiques urbanístiques de la unitat reparcel·lable.



Imatge 09. Planejament vigent: plànol de Règim del Sòl (extracte)
Font: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA MILLORA URBANA PE-3 BAQUEIRA

Ahora, la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana el PE-3 de Baqueira, detalla l'ordenació urbanística del sòl, fixa els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i n'assenyala les alineacions.

- El sistema d'actuació aplicable és el de **compensació bàsica**.
- En compliment de l'article 120.3 de la Llei 1/1990, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - * cedir gratuïtament i obligatòriament els terrenys destinats a sistemes.
 - * costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - * costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- Els drets dels propietaris en la reparcel·lació es mantindran en relació a l'edificació fixada en la fitxa normativa de MPPMU, amb la condició d'aportar el sòl necessari en aplicació del coeficient d'edificabilitat bruta del sector (0,156m2st/m2 sol) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació, en relació als terrenys de nova qualificació, serà proporcional a la superfície dels mateixos, i amb una edificabilitat màxima de 1.273 m2
 Els drets dels propietaris en la reparcel·lació, en relació als terrenys de nova qualificació, serà proporcional a la superfície dels mateixos, i amb una edificabilitat bruta de 0,156 m2 st/m2s.
- Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos, definits segons els criteris anteriors.
- Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques adjudicades.

Aquesta adjudicació es resumeix en el següent quadre comparatiu entre les disposicions previstes a la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana PE-3 i l'actualització topogràfica del mateix àmbit

		MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA DE MILLORA URBANA PE-3 BAQUEIRA		ACTUALITZACIÓ TOPOGRÀFICA PE-3 BAQUEIRA	
clau PMU Sistemes		superfície del sòl (m²sòl)	%	superfície del sòl (m²sòl)	%
XG	Xarxa Viaria. Sistemes generals		0,00	0,00	0,00%
XP	Xarxa Viaria. Sistema peatonal	306,00	3,56	306,00	3,56%
XL	Xarxa Viaria. Local	616,00	7,17	616,00	7,17%
XM	Xarxa Viaria. Vialitat mixta	429,00	4,99	429,00	4,99%
ZV	Espais lliures i zones verdes	4.389,00	51,08	4.389,00	51,08%
TOTAL SÒL PÚBLIC		5.740,00	66,80%	5.740,00	66,80%
Zones					
AP1	Aprofitament privat 1	1.441,00	16,77	1.441,00	16,77%
AP2	Aprofitament privat 2	1.412,00	16,43	1.412,00	16,43%
TOTAL SÒL PRIVAT		2.853,00	33,20%	2.853,00	33,20%
Sostre (m²st)		1.273,43		1.273	
Index Edificabilitat neta (m²st/m²sòl)		0,446		0,430	
Densitat (habitatges)		6	hab/m2st	6	hab/m2st
TOTAL SUPERFÍCIE SECTOR		8.593,00	100,00%	8.593,00	100,00%

Quadre 6. Quadre comparatiu del planejament vigent (Modificació Puntual Pla de Millora Urbana PE-3 BAQUEIRA) versus el Projecte de Reparcel·lació
Font: Elaboració pròpia

Resulta, doncs, una edificabilitat màxima total de l'àmbit **1.273 m²st** , **idèntic aprofitament a la previst en el planejament**, materialitzats en un total de **2.853 m²** de sòl d'aprofitament privat en zona **d'ús residencial-subclau 3e.1** habitatge aïllat

Es comprova que el sòl destinat a cessions (**5.740 m² equivalent al 66,80 %**) és superior al previst en el planejament 5.740 m² (art. 101).

Així mateix, el sòl destinat a aprofitament privat (**2.853 m², equivalent al 32,20%**) és inferior al previst en el planejament 3.007 m² (art. 101).

1.2.5. CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

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

"(...)ARTICLE 144. CONTINGUT DE LA MEMÒRIA

144.1 En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:
 - 1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.
 - 2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.
 - 3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament.

- e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el què estableix l'article 127.3 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la comunitat reparcel·ladora i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.
- f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sò amb aprofitament urbanístic.
- g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària
- h) La determinació de l'existència de drets de real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

144.2 Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.(...)"

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.

Conté també el Compte de Liquidació Provisional, amb el detall de les despeses d'urbanització, la concreció dels elements a indemnitzar per ser incompatibles amb el planejament, i finalment, les compensacions procedents per excés o defectes d'adjudicacions.

1.2. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

Al l'àmbit del Pla de Millora Urbana PE-3 BAQUEIRA el planejament vigent li atorga una superfície total de 9.019,25 m².

Ve delimitat de la forma següent:

- ☐ a l'oest, amb el riu Garona
- ☐ al nord, amb el riu Garona i PE-4
- ☐ a l'est, amb el PE-4 i PE-2
- ☐ al sud, amb carretera C-28

1.2.1. QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL

Amb la transcripció del planejament vigent sobre el nou topogràfic del sector a escala 1/500, la unitat reparcel·lable té una superfície de **8.593 m²**.

El sector, com es pot observar en el/s plànol/s d'ordenació del sòl urbà del POUM, així com en el/s plànol/s que detallen el règim jurídic del sòl a escala i en el/s plànol/s que detalla/en la ordenació dels sectors de creixement, el SNU i els sistemes generals, es troba al al sud del nucli urbà de Naut Aran al límit del sol urbà que fixa el POUM.

Les superfícies que figuren en el present projecte de reparcel·lació estan calculades en base al plànol topogràfic del sector a escala 1:500. Les superfícies de l'àmbit, així com els paràmetres conferits al sector pel planejament vigent, es resumeixen en els següents quadres.

Per tant, el quadre de superfícies segons el planejament vigent és el següent:

DADES DEL PLANEJAMENT								
TIPUS DE SÒL	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE SÒL		PAR. MÍN.	FRONT MÍN.	SUP. SOSTRE	SOSTRE MÍN.	HABITATGES
		(m ² sòl)	(%)	(m ² sòl)	(m)	(m ² sostre)	(m ² sostre)	Núm. HAB.
SÒL PÚBLIC	XV Vialitat	1.351,00						
	ZV Zona verda i espai lliure	4.389,00						
	TOTAL SÒL PÚBLIC	5.740,00	67%					
SÒL PRIVAT	AP Aprofitament privat	2.853,00		600 m2	8m	1.273		6
	TOTAL SÒL PRIVAT	2.853,00	33%					
TOTAL SECTOR		8.593,00	100%			1.273		6

Quadre 7. Quadre de superfícies del sector PE-3 de Baqueira, municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

Quadre de superfícies del sector PE-3 de Baqueira, municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

1.2.2. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DELS SOLARS EDIFICABLES

La proposta de parcel·lació dels terrenys destinats a solars és la reflexada en el plànol O.05. Finques Adjudicades - Parcel·les Resultants, amb les dimensions de cada una de les noves parcel·les.

Com s'observa en el quadre l'ajust del sostre edificable proposat en la present reparcel·lació per adequar els drets de cada propietari al sostre de les finques adjudicades, no comporta una modificació significativa del sostre en les diferents illes edificables.

La superfície de cada parcel·la i les característiques urbanístiques de cadascuna estan determinades en el quadre que segueix en forma resumida:

QUADRE D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS												
NÚM. FINCA ADJUDICADA	ZONA/ SUBZONA	UNITAT DE ZONA	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	VALOR UNITARI (Euros/m²)	SUPERFÍCIE SOSTRE (m² sostre)	SUPERFÍCIE SÒL (m² sòl)	NÚM. HABITAGES	VALOR (Euros)	DRETS (%)	(%)		
A	AP1	Habitatge unifamiliar aïllat	3e.1	3.697 €/m²st	643 m²st	1.441 m²sòl	3	4.707.688,67 €	100%	16,77%		
B	AP2	Habitatge unifamiliar aïllat	3e.1		630 m²st	1.412 m²sòl	3			16,43%		
C	ZV	Espais lliures i zones verdes	ZV		- m²st	2.018 m²sòl	0			23,48%		
D	ZV	Espais lliures i zones verdes	ZV		- m²st	1.661 m²sòl	0			19,33%		
E	ZV	Espais lliures i zones verdes	ZV		- m²st	450 m²sòl	0			5,24%		
F	ZV	Espais lliures i zones verdes	ZV		- m²st	260 m²sòl	0			3,03%		
G	XV	Xarxa viària	XV		- -	1.351 m²sòl	-			15,72%		
TOTALS					1.273 m²st	8.593 m²sòl	6	4.707.688,67 €	100%	100%		

Quadre 8. Quadre resum d'adjudicació de parcel·les resultants del sector PE-3 de Baqueira, al municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

Quadre 8. Quadre resum d'adjudicació de parcel·les resultants del sector PE-3 de Baqueira, municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

1.3. CRITERIS UTILITZATS PER A DEFINIR I QUANTIFICAR ELS DRETS DELS AFECTATS

Es relacionen, en els apartats subsegüents els criteris que s'han emprat per a definir i quantificar els drets dels afectats pel Projecte de Reparcel·lació.

Aquests criteris se cenyiran a allò que determina l'art.126 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), que estableix que:

“(…) ARTICLE 126. CRITERIS DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

- El dret de les persones propietàries, 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 d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.*
- Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, 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 per l'article 37.*
- S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.*
- Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.*

e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, 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.

f) Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat

3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, 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.

h) S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

2. S'han de regular per reglament els supòsits en què és innecessària, en un projecte de reparcel·lació, la nova adjudicació de finques, per raó de les circumstàncies concurrents, tant en terrenys edificats com en terrenys no edificats, sens perjudici de la regularització de llindegs que escaigui i dels efectes econòmics i jurídics reals de la reparcel·lació.

3. En sòl urbà, per a facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, els projectes de reparcel·lació poden adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.

4. Els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregue en els supòsits següents:

a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.6.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol onerós, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

5. Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés de reparcel·lació.(...)"

1.3.1. CRITERIS PER A DETERMINAR ELS INTERESSATS I ELS TITULARS DELS DRETS

La relació dels propietaris i interessats s'exposa en el document núm. 2 *.RELACIO DE PROPIETARIS I INTERESSATS AMB EXPRESSIO DE LA NATURALES I QUANTIA DEL SEU DRET* que integra el present document i la situació i característiques de les finques aportades estan determinats en el plànol 07 O3. Relació de propietaris i Finques aportades i 08. O4 .Estructura de la propietat a escala 1/1.000.

En compliment del que disposa l'article 76 del Reglament de Gestió Urbanística, i l'article 129 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU), s'han considerat com a "interessades" les següents persones:

- a) Els propietaris dels terrenys inclosos en el sector.
- b) Els titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució.
- c) Els arrendataris rústics i urbans.
- d) Qualsevol altre interessat que comparegui i justifiqui el seu dret o interès legítim.

Als efectes de determinar la titularitat s'han aplicat els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa, en especial el de l'article 3, que disposa que excepte prova que demostrï el contrari, es considera titular a qui amb aquest caràcter consta en registres públics que produeixi presumpció de titularitat, que només pot ésser destruïda judicialment, o en el seu defecte a qui apareixi amb tal caràcter en registres fiscals, o al que ho sigui pública i notòriament.



Imatge 11a. plànol 07.(O.01). Finques Aportades – Parcel·les Inicials (extracte)

Font: Elaboració pròpia PAMPOLS ARQUITECTE SLP

1. SUPERFÍCIES CADASTRALS TOTS DE LES FINQUES APORTADES

	NÚM. PARCEL·LA	NÚM. PARCEL·LA CADASTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL	NÚM. FINCA REGISTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE REGISTRAL
	1	9	0400009CH3300S0001RM	8.163 m²	617	LA FINCA REAL ESTATE	4.309,37 m²
	2	1215	25233A013012150000IK	1.322 m²	646	LA FINCA REAL ESTATE	2.347,10 m²
					798	LA FINCA REAL ESTATE	1.933,21 m²
TOTAL				9.485,00 m²	8.590 m²		

2. SUPERFÍCIES INCLOSES DINS L'ÀMBIT DEL PE-3 DE LES FINQUES APORTADES

NÚM. PARCEL·LA	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE REAL	%	
	1	0400009CH3300S0001RM	LA FINCA REAL ESTATE	8.163 m²	95,00%
	2	25233A013012150000IK	LA FINCA REAL ESTATE	430 m²	5,00%
TOTAL ÀMBIT PE-3			8.593 m²	100,00%	



1. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

EXTRACTO DE FINQUES A ENTABLS									
NÚM. PARCEL·LA	NÚM. PARCEL·LA CADASTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERF. CADASTRAL	NÚM. FINCA REGISTRAL	PROPIETARI	SUPERF. REGISTRAL	SUPERF. REAL APORTADA		
	1	9	0400009CH3300S0001RM	8.163 m²	617	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL	4.309 m²	8.163 m²	95,00%
					646	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL	2.347 m²		
		1215	25233A013012150000IK	1.322 m²	798	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL	1.933 m²	430 m²	5,00%
TOTAL SECTOR							8.593 m²	100,00%	

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PROPIETARI	SUPERFICIE REAL APORTADA	%
 LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL	8.593 m²	100,00%
TOTAL SECTOR PE-3	8.593 m²	100,00%

Imatge 11b. plànol 09.(I.09). Estructura de la propietat – Parcel·les Inicials (extracte)

Font: Elaboració pròpia PAMPOLS ARQUITECTE SLP

1.3.2. CRITERIS DE DEFINICIÓ I VALORACIÓ DELS DRETS APORTATS

En compliment del que disposa el planejament vigent, el dret dels propietaris afectats ha estat calculat en funció del diferent coeficient d'edificabilitat bruta de les seves respectives finques, corresponent als drets del sòl qualificat.

Es té en compte igualment qualsevol conveni signat per uns propietaris i l'Ajuntament per tal de compensar qualsevol cessió anticipada, si aquesta ja s'hagués produït o qualsevol modificació de planejament aprovada i vigent, que s'entén com a refosa al corpus de les normes . En el cas que ens ocupa, no consta cap edificació en aquesta hipòtesi.

La data per a determinar el dret dels propietaris afectats serà la d'iniciació de l'expedient de reparcel·lació (Article 86.3 del Reglament de Gestió Urbanística).

En els casos de discordància entre els títols i la realitat física de les finques, cal entendre en aplicació de l'article 103 del Reglament de Gestió, que ha de prevaler aquesta sobre aquells.

Els supòsits de discordància sobre la titularitat o els límits (article 103.4 i 103.5 R.G.U), únicament s'atendran si es produeixen.

1. Drets de les Normes que es revisen

Existeix planejament revisat, per lo que s'estarà a allò que estipuli la revisió de les NSP.

2. Drets del nou sòl qualificat

La part restant de les finques aporten els drets corresponents al nou sòl qualificat, superfície de sòl de nova qualificació amb el sostre resultant de la nova edificabilitat bruta de 0,156 m²st/m²s

3. Drets segons conveni amb l'Ajuntament

No consten convenis amb l'Ajuntament per cessió anticipada de sòl de sistemes, per lo que no es consideren.

1.3.3. CRITERIS ADOPTATS RESPECTE A D'ALTRES DRETS I CÀRREGUES

Atenent a l'article 126.1 f) del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), "les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades, amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització", efectivament:

"(...) ARTICLE 126. CRITERIS DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

(...)

f) Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització(...)."

S'entén que els elements esmentats no es poden conservar,

- quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes pel planejament,
- quan estan situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu mateix propietari,
- i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com ús provisional.

La taxació de les edificacions, instal·lacions, etc. que cal enderrocar per que no s'ajusten al planejament, s'ha fet d'acord amb el Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny de 1993 del Ministeri d'Economia i Hisenda, mitjançant el qual "se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro-marco de valores de suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana" (B.O.E. núm.174 de 22-07-93,pàgs. 22356-22366).

La taxació conforme als criteris anteriors s'exposa en el Document nùm. **4.TAXACIÓ DELS DRETS, EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS O PLANTACIONS QUE HAN D'EXTINGIR-SE O SUBSTITUÏR-SE** que incorpora el present document.

Malgrat que el present projecte no es d'expropiació, s'aplicarà el premi d'afecció previst en l'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa, si s'escau indemnitzar.

Les servituds i càrregues existents sobre les finques aportades a la reparcel·lació es traslladen sobre les noves finques adjudicades, sempre que siguin compatibles amb la nova ordenació urbanística. Aquelles que siguin incompatibles amb l'execució del planejament, quedaran extingides, havent-se d'indemnitzar. L'import de la seva valoració es satisfarà als interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

1.4. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES SUPERFÍCIES ADJUDICADES

La valoració dels solars resultants es troba en el document núm. 3. *DEFINICIÓ I VALORACIÓ DELS DRETS URBANÍSTICS APORTATS.VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS* i la situació i característiques dels solars estan determinats en el plànol 09. O.05.Finques Adjudicades – Parcel·les Resultants, a escala 1/1000.

Aquesta valoració s'ha efectuat amb criteris objectius i generals generals per a tot el sector i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, d'acord amb el que disposen els articles 87 i 88 del Reglament de gestió.

En la present reparcel·lació la valoració dels solars resultants de la zona residencial, per a edificació de cases aïllades, s'ha realitzat en funció de la superfície de parcel·la i del sostre edificable.

La valoració dels solars resultants de la reparcel·lació, com càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic de cada solar, es fa de la forma següent:

1. Càlcul del valor total dels solars del sector, en funció del tipus d'ús i edificabilitats corresponents a la subzona residencial. Els valors totals dels solars es calculen aplicant a les superfícies de sòl i a les superfícies de sostre edificable, **els diferents valors unitaris fixats**. Així s'obté el valor total del conjunt de solars del sector.

2. Distribució del cost total d'execució de la urbanització, entre tots els solars del sector proporcionalment al seu valor. Una vegada es coneix el valor total dels solars del sector es pot establir la proporció amb el cost total d'execució, i d'aquesta manera traslladar aquesta proporció de despeses als solars. Així al valor total de cada solar es dedueix la repercussió del cost d'urbanització de forma proporcional a aquest valor total dels diferents solars.

3. Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic, per al conjunt de solars del sector, com a diferència entre el valor total dels solars urbanitzats i la repercussió del cost d'urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic serà el valor d'adjudicació dels solars en la reparcel·lació del sector.

Finalment es determina el valor de l'aprofitament urbanístic mitjà de la unitat reparcel·lable, com quocient entre el valor de l'aprofitament urbanístic del conjunt dels solars de la unitat i la superfície de les finques aportades amb aprofitament.



Imatge 11d. plànol 10.(O.01). Finques Adjudicades – Parcel·les Resultants (extracte)

Font: Elaboració pròpia PAMPOLS ARQUITECTE SLP

RELACIÓ FINQUES RESULTANTS

FINCA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE SOL	%	SOSTRE	DENSITAT	DENSITAT ADJUDICADA
 A	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	1.441 m²	16,77%	643 m²	3,53	3,00
 B	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	1.412 m²	16,43%	630 m²	3,46	3,00
TOTAL FINQUES ADJUDICADES		2.853 m²	33,20%	1.273 m²		6,00

RELACIÓ SOLS DE CESSIÓ

FINCA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE SOL	%
 C	AJUNTAMENT NAUT ARAN	2.018 m²	23,48%
 D	AJUNTAMENT NAUT ARAN	1.661 m²	19,33%
 E	AJUNTAMENT NAUT ARAN	450 m²	5,24%
 F	AJUNTAMENT NAUT ARAN	260 m²	3,03%
 G	AJUNTAMENT NAUT ARAN	1.351 m²	15,72%
TOTAL SOLS DE CESSIÓ		5.740 m²	66,80%
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT PE-3		8.593 m²	100,00%

1.5. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

La proposta d'adjudicació de finques es troba en el document núm. *5.PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL* que integra el present document, i la descripció de les finques adjudicades s'exposa en el punt 5.4. *Descripció de les finques resultants adjudicades* la situació i característiques dels solars adjudicats estan determinats en el plànol *10. O.06. Superposició Finques Aportades – Parcel·les Resultants*, a escala 1/1000.

En compliment del que disposa l'article 85 del Reglament de Gestió Urbanística, s'ha considerat que únicament tenen dret a l'adjudicació en propietat de les finques resultants, els propietaris del sector.

Els titulars dels drets reals que no s'han extingit amb la reparcel·lació, en aplicació del principi de subrogació real (Article 123.2 b) RD 305/2006) son els adjudicatariis en el mateix concepte en les finques resultants.

La proposta d'adjudicació de finques s'ha realitzat amb els criteris següents:

1. En aplicació de l'article 132 del RD 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme i de l'article 126.1c) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, s'ha procurat que les finques adjudicades es trobin en el lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars
2. Les finques aportades que per estar destinades a sistemes en més del 50% és impossible l'adjudicació sobre les finques inicials, tal com preveu l'apartat 2 del mateix article 132 del RD 305/2006 s'adjudiquen en altres finques situades en les parts sobrants d'altres finques aportades.
3. L'adjudicació dels solars resultants s'ha realitzat buscant la màxima adequació entre els drets inicials i els drets adjudicats, atenent-se a l'obligació d'adjudicar la parcel·la mínima edificable, en aplicació de l'article 93.1 del Reglament de Gestió Urbanística.
4. Atenent a l'article 126.1d) del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet adjudicar les parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot adjudicar les parcel·les en proindivís.
5. Atenent a l'article 126.1d) del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC) quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.
6. Els drets del 10% de l'aprofitament mitjà corresponents a l'Excm. Ajuntament de Torres de Segre com a administració actuant s'adjudiquen en sòl, a tenor d'allò que preveu l'article 126.1d) del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC).



Imatge 11e. plànol 12.(O.02). Superposició Finques Aportades – Parcel·les Resultants (extracte)
Font: Elaboració pròpia PAMPOLS ARQUITECTE SLP

2. SUPERFÍCIES INCLOSES DINS L'ÀMBIT DEL PE-3 DE LES FINQUES APORTADES					
NÚM. PARCEL·LA	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE REAL	%	
 1	0400009CH3300S0001RM	LA FINCA REAL ESTATE	8.163 m²	95,00%	
 2	25233A013012150000IK	LA FINCA REAL ESTATE	430 m²	5,00%	
TOTAL ÀMBIT PE-3			8.593 m²	100,00%	

RELACIÓ FINQUES RESULTANTS

FINCA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE SOL	%	SOSTRE	DENSITAT	DENSITAT ADJUDICADA
 A	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	1.441 m ²	16,77%	643 m ²	3,53	3,00
 B	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	1.412 m ²	16,43%	630 m ²	3,46	3,00
TOTAL FINQUES ADJUDICADES		2.853 m ²	33,20%	1.273 m ²		6,00

RELACIÓ SOLS DE CESSIÓ

FINCA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE SOL	%
 C	AJUNTAMENT NAUT ARAN	2.018 m ²	23,48%
 D	AJUNTAMENT NAUT ARAN	1.661 m ²	19,33%
 E	AJUNTAMENT NAUT ARAN	450 m ²	5,24%
 F	AJUNTAMENT NAUT ARAN	260 m ²	3,03%
 G	AJUNTAMENT NAUT ARAN	1.351 m ²	15,72%
TOTAL SOLS DE CESSIÓ		5.740 m ²	66,80%
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT PE-3		8.593 m ²	100,00%

1.6. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El compte de liquidació provisional es troba en el document núm. 5. *PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL* que integra el present document.

En compliment de l'article 126.1e) del MTRLUC i de l'article 100.1 del Reglament de Gestió, en el Compte de Liquidació Provisional s'inclouen les indemnitzacions que corresponen a les diferències d'adjudicació que s'han produït, tant per defecte com per excès.

S'inclou també tal com disposa l'article 120.1 del MTRLUC, i els articles 59, 60, 61, 100.3 i 100.4 del Reglament de gestió urbanística, l'import total de les obres d'urbanització, de redacció del planejament i dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, i de tramitació de la reparcel·lació, com a cost total de l'urbanització.

Les despeses d'urbanització de la unitat inclouen una primera fase de planejament i reparcel·lació que s'acaba amb l'adjudicació dels nous solars i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'administració, i una segona fase de realització de tots els elements d'urbanització que donen les condicions de solars edificables a les finques adjudicades en la primera fase.

En compliment de l'article 120.5 del MTRLUC i de l'article 110.5 del Reglament de gestió urbanística les despeses d'urbanització i de projectes es distribuïran entre tots els adjudicatariis de les finques resultants en funció del valor d'aquestes.

Finalment s'inclou l'IVA corresponent a les diferències d'adjudicació entre els valors dels drets inicials i els valors de les finques adjudicades.

2.- RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS AMB EXPRESSIÓ DE LA NATURESA I QUANTIA DEL DRET

2.1. RELACIÓ NOMINAL DE PROPIETARIS I D'ALTRES INTERESSATS CONCURRENTS

En compliment d'allò que disposa l'article 76 del Reglament de Gestió Urbanística; l'article 129 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), i a l'article 145 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es consideren interessades les següents persones físiques o jurídiques:

- a) Els propietaris dels terrenys inclosos en el sector.
- b) Els titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució.
- c) Els arrendataris rústics i urbans.
- d) Qualsevol altre interessat que comparegui i justifiqui el seu dret o interès legítim.

Als efectes de determinar la titularitat s'han aplicat els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa, en especial el de l'article 3, que disposa que excepte prova que demostrï el contrari, es considera titular a qui amb aquest caràcter consta en registres públics que produeixi presumpció de titularitat, que només pot ésser destruïda judicialment, o en el seu defecte a qui apareixi amb tal caràcter en registres fiscals, o al que ho sigui pública i notòriament.

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

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

La relació detallada de propietaris i altres interessats pel què fa les finques aportades, així com les dades personals i registrals d'aquests ve inclosa en el punt 2.2.1. *Quadre resum de les finques aportades* que integra el present document.

A. Els propietaris de les finques incloses dins l'àmbit del projecte de reparcel·lació són:

Propietari 1:	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.
---------------	---

Aporta les següents finques:

Núm. finca aportada	1
----------------------------	----------

8.163 m2 de la finca aportada número 1

Unitats d'aportació: **1.273 UA** **100%**

Núm. finca aportada	2
----------------------------	----------

430 m2 de la finca aportada número 2

Unitats d'aportació: **0 UA** **0%**

B. Els titulars d'altres drets sobre les finques incloses dins l'àmbit del projecte de reparcel·lació són:

Les finques aportades ho són lliures de càrregues, gravamens i arrendaments, per lo que no consten altres interessats sobre les finques aportades objecte del projecte de reparcel·lació.

El número de les finques aportades per cada un dels interessats així com el seu percentatge de propietat, i les indemnitzacions que li corresponen, es resumeixen en el quadre següent:

RELACIÓ D'INTERESSATS DE LA UNITAT DE GESTIÓ				
CODI PROPIETARI	REF. CADASTRAL	PROPIETARIS I INTERESATS AMB DRETS	FINCA REGISTRAL	PERMUTA
1	0400009CH3300S0001RM	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	617	N
	25233A013012150000IK	100% Propietat (en ple domini)	646	N
			798	N
PERCENTATGE CESSIÓ APM ADMINISTRACIÓ ACTUANT				
2	Administració actuant	AJUNTAMENT NAUT ARAN		10

Quadre 9. Quadre de relació d'interessats de la unitat de gestió del sector PE-3 de Baqueira, al municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

El número de les finques aportades per cada un dels interessats grafiades en el plànol 07. I.03. Finques Aportades – Parcel·les Inicials, a escala 1/1000, així com les seves unitats d'aportació, que es resumeixen en el quadre següent:

QUADRE RESUM DE LES FINQUES APORTADES DE LA UNITAT DE GESTIÓ							
Nº FINCA	SUPERFÍCIE FINQUES APORTADES	SUPERFÍCIE FINCA APORTADA AFECTADA AMB EDIFICABILITAT DE 0,156 m²s/m²st CALCULADA SOBRE EL 8.163 m2 establerts pel PEI de Baqueira		COEFICIENT 1 (0,156) (m²/m²st)	APORTACIÓ TOTAL		
					UNITATS D'APORTACIÓ		
	m²s	m²s		m²st	UA	UA corregides	%
1	8.163	8.163		1.273	1.273	100,00%	1.146 90,00%
2	430	0		0	0	0,00%	0 0,00%
APM						127,34	10,00%
TOTAL	8.163,00	8.163,00		1.273	1.273	100%	1.273 100%

Quadre 10. Quadre resum de les unitats d'aportació en relació a l'edificabilitat de les finques aportades de la unitat de gestió del sector PE-3 Baqueira, al municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

En aplicació de l'article 37 del Text Refós de la MTRLUC s'ha homogeneïtzat la superfície aportada en funció del valor de l'aprofitament que aporten.

2.2. RELACIÓ I INFORMACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

La descripció de les finques aportades té en compte els paràmetres continguts a l'art. 146 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, essent la que tot seguit es detalla en la finca corresponent a cadascuna de les finques aportades.

L'expressió gràfica de la situació de cada finca aportada s'observa al plànol 07. O.03. Finques Aportades – Parcel·les Inicials i 08. O.04. Estructura de la propietat – Parcel·les Inicials a escala 1/1000.

2.2.1. QUADRE RESUM DE LES FINQUES APORTADES

Les finques aportades d'aquesta unitat de gestió, així com el seu titular, la seva superfície i valor d'acord amb els punts precedents d'aquesta memòria, són les següents, i s'expressen de manera sintètica en el quadre adjunt:

RELACIÓ D'INTERESSATS DE LA UNITAT DE GESTIÓ				
CODI PROPIETARI	REF. CADASTRAL	PROPIETARIS I INTERESATS AMB DRETS	FINCA REGISTRAL	PERMUTA
1	0400009CH3300S0001RM	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	617	N
	25233A013012150000IK	100% Propietat (en ple domini)	646	N
			798	N
PERCENTATGE CESSIÓ APM ADMINISTRACIÓ ACTUANT				
2	Administració actuant	AJUNTAMENT NAUT ARAN		10

Quadre 9. Quadre de relació d'interessats de la unitat de gestió del sector PE-3 de Baqueira, al municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

Així mateix, obtenim les unitats d'aportació en relació a l'edificabilitat de la finca aportada per a cada propietari de la unitat de gestió:

RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES APORTADES DE LA UNITAT DE GESTIÓ						
CODI PROPIETARI	PROPIETARIS I INTERESATS AMB DRETS	Nº FINCA	UNITATS D'APORTACIÓ	% UA	INDEMNITZACIÓ	APORTACIÓ PERMUTES
1	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L. 100% Propietat (en ple domini)	617 646 798	1.273	100,00%	0,00	N
2	AJUNTAMENT NAUT ARAN Cessió 10% APM a favor Administració actuant (DT IIa TRLUC)		0	0,00%		
TOTALS			1.273	100%	0,00	

Quadre 11. Quadre de relació de propietaris i finques aportades de la unitat de gestió sector PE-3 Baqueira, municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

UNITATS D'APORTACIÓ EN RELACIÓ A L'EDIFICABILITAT DE LA FINCA APORTADA				
Nº FINCA	UNITATS D'APORTACIÓ (UA)	%	VALOR UNITARI Euros/m²st	VALOR Euros
1	1.273	90,00%	2428,29 €/m²st	2.783.028,87 €
SÒL PÚBLIC	0	0,00%	2428,29 €/m²st	0,00 €
TOTAL	1.273	90%		3.092.254,30

Quadre 12. Quadre resum de les unitats d'aportació en relació a l'edificabilitat de les finques aportades de la unitat de gestió sector PE-3 de Baqueira, al municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

2.2.2. DESCRIPCIÓ DELS TERMENALS DEL CONJUNT DE LA REPARCEL·LACIÓ

Es relacionen, a continuació, els termenals del conjunt de finques aportades que concorren al procés de reparcel·lació del sector PE-3 BAQUEIRA al municipi de NAUT ARAN, als efectes de garantir el compliment d'allò que disposa l'article 76 del Reglament de Gestió Urbanística; l'article 129 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), i l'article 145 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, als efectes d'informació de les persones físiques o jurídiques que es considerin interessades en els termes previstos per la Llei.

DESCRIPCIÓ

Al **sector PE-3 BAQUEIRA al municipi de NAUT ARAN (Val d'Aran– Lleida)** el planejament vigent li atorga una superfície total de **8.592,70 m²**.

Gràcies a la concreció feta la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana del PE-3 de Baqueira, el Projecte de Reparcel·lació, en funció de les atribucions i dins els límits establerts per l'art. 10.1 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ratifica la superfície esmentada, esdevenint la real de **8.953 m² (0,85 Ha.)**, i en base a la qual s'han calculat tots els paràmetres urbanístics que atanyen al present document.

2.2.3. FITXES DESCRIPTIVES DE LES FINQUES APORTADES

De conformitat amb l'apartat a) de l'article 99.1 del TRLU, en el cas que ens ocupa, l'instrument de planejament ha de contenir la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

En aquest sentit, el aquest apartat "Titulars de les finques afectades" s'hi incorpora la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació.

Les finques aportades d'aquesta unitat de gestió, així com el seu titular, la seva superfície i valor , es resumeixen en el quadre següent:

RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES APORTADES DE LA UNITAT DE GESTIÓ						
CODI PROPIETARI	PROPIETARIS I INTERESATS AMB DRETS	Nº FINCA	UNITATS D'APORTACIÓ	% UA	INDEMNITZACIÓ	APORTACIÓ PERMUTES
1	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L. 100% Propietat (en ple domini)	617	1.273	100,00%	0,00	N
		646				
		798				
2	AJUNTAMENT NAUT ARAN Cessió 10% APM a favor Administració actuant (DT IIa TRLUC)		0	0,00%		
TOTALS			1.273	100%	0,00	

Quadre 11. Quadre de relació de propietaris i finques aportades de la unitat de gestió sector PE-3 Baqueira, municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

El número de les finques aportades per cada un dels interessats grafiades en el plànol 07. [O.03]. Finques aportades-Parcel·les inicials, a escala 1/1000.

Les figures de gestió corresponents podran adaptar els límits de la propietat a la realitat física, d'acord amb l'aixecament topogràfic que s'efectuï ad hoc.

Es procedeix a continuació a la descripció detallada de les finques aportades.

A) FINCA APORTADA NÚMERO 01

Núm. propietari	1
-----------------	---

DADES PERSONALS TITULARS

Propietari 1:	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L. (100% en ple domini)
Adreça:	Paseo Club Deportivo 1. Edif. 11 CP 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)
CIF/NIF:	B87660965
Títol:	Adjudicació per liquidació de societat
Naturalesa del dret:	Propietat
Caràcter:	Privatiu
Participació:	Ple domini de la finca (100%)
Data del Títol:	17-12-2021
Autoritat:	Ana Fernández-Tresguerres Notari. Il·lustre Col·legi de Notaris de Madrid
Seu de l'autoritat:	Madrid
Protocol:	2934/2021
Inscripció:	Finca 617 6a de data 30-06-2022 Finca 646 7a de data 30-06-2022 Finca 798 6a de data 30-06-2022
Registre:	Registre de la propietat de Vielha
Tom/Llibre/Foli:	Finca 617 649/83/24 Finca 646 649/83/25 Finca 798 649/83/26

DADES REGISTRALS FINCA

Registre de la propietat de:

VIELHA

* La present finca es troba INSCRITA, constant l'originaria amb les dades següents

Dades cadastrals:	URBANA Ref.: 0400009CH3300S0001RM RÚSTICA Ref: 25233A013012150000IK	
Superfície segons títol:	8.590 m ²	
Superfície segons dades cadastrals:	9.485 m ²	
Superfície finca registral:	8.590 m ²	
Superfície real segons topogràfic:	9.485 m ²	
Superfície finca aportada / computable àmbit:	8.593 m ²	
Superfície resta finca matriu:	892 m ²	
Diferència superfície registral/superfície computable:	-3,00 m ²	
Drets inicials / Coeficient:	100 %	
Afecció:	TOTAL	100 % → 8.590 m ²

INSCRIPCIÓ

- Inscrita en el Registre de la Propietat de **Vielha**, tom **649**, llibre **83**, foli **24**, inscripció 6 finca registral número **617 de Tredós**
- Inscrita en el Registre de la Propietat de **Vielha**, tom **649**, llibre **83**, foli **25**, inscripció 7 finca registral número **646 de Tredós**
- Inscrita en el Registre de la Propietat de **Vielha**, tom **649**, llibre **83**, foli **26**, inscripció 6 finca registral número **798 de Tredós**

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA REGISTRAL

Descripció

FINCA REGISTRAL 617

URBANA: Parcel·la de finca anomenada SAFORCADA, situada a TREDÓS, que es troba al Nord de la carretera general, d'extensió superficial quatre mil tres-cents nou amb trenta-set decímetres quadrats **4.309,37 m²**

Es correspon a la parcel·la cadastral 0400009CH3300S0001RM juntament amb dues finques més.

Declarada l'obra nova mitjançant Escripura Pública, davant el notari Valls I Xufre, Josep Maria amb protocol 3719, el dia 14 de setembre de 2005, segons la inscripció 2a, a data 25 d'octubre de 2005, al foli 23, del llibre 83, tomo 649 de l'arxiu.

FINCA REGISTRAL 646

URBANA: Prat de secà procedent de l'anomenat CUYLAS, en el terme de Tredós, d'extensió superficial dos mil tres-cents quaranta-set metres i divuit decímetres quadrats.

Es correspon a la parcel·la cadastral 0400009CH3300S0001RM juntament amb dues finques més.

FINCA REGISTRAL 798

URBANA: Porció de terreny procedent del prat anomenat CUYLÀS, situat al terme municipal de Tredós.

Té una extensió de mil noranta-tres metres i vint-i-u decímetres quadrats.

Es correspon a la parcel·la cadastral 0400009CH3300S0001RM juntament amb dues finques més.

Límits

FINCA REGISTRAL 617

Afronta: segons el títol, Nord, amb riu Garona, Sud amb carretera C-28 de Esterri d'Àneu a Vielha, Est amb Fernando Peus Serra i amb cota 1600 Baqueira S.L. i Oest amb riu Garona.

FINCA REGISTRAL 646

Afronta: segons el títol, Nord amb cota 1600 Baqueira SL, Est amb finca de Joaquim Bofill Ferrer i Montserrat Coromina, Sud i Oest amb Cota 1600 Baqueira S.L

FINCA REGISTRAL 798

Afronta: segons el títol, Nord amb cota 1600 Baqueira SL, Est amb Montserrat Coromina Vila i Joaquim Bofill, Sud amb Britasil 2003 S.L. i Oest amb Fernando Peus Serra.

Drets i càrregues

SERVITUDS:

FINCA REGISTRAL 617

Aquesta finca te una SERVITUD DE PAS DE SERVEI segons consta a la inscripció primera de la finca registral 9.203

FINCA REGISTRAL 646

Aquesta finca te concedida al seu favor, segons la inscripció segona, un cabal d'aigües per una superfície de reg.

GRAVADA amb les següents càrregues:

AFECCIÓ:

FINCA REGISTRAL 617

Aquesta finca queda afectada durant el plaç de cinc anys, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; per 16.581,06 euros, segons nota al marge de la inscripció 6^a d'aquesta finca, obrant al foli 24 del tomo 649 de l'arxiu, llibre 83, amb data 30 de juny de l'any 2022

FINCA REGISTRAL 646

Aquesta finca queda afectada durant el plaç de cinc anys, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; per 16.581,06 euros, segons nota al marge de la inscripció 7^a d'aquesta finca, obrant al foli 25 del tomo 649 de l'arxiu, llibre 83, amb data 30 de juny de l'any 2022

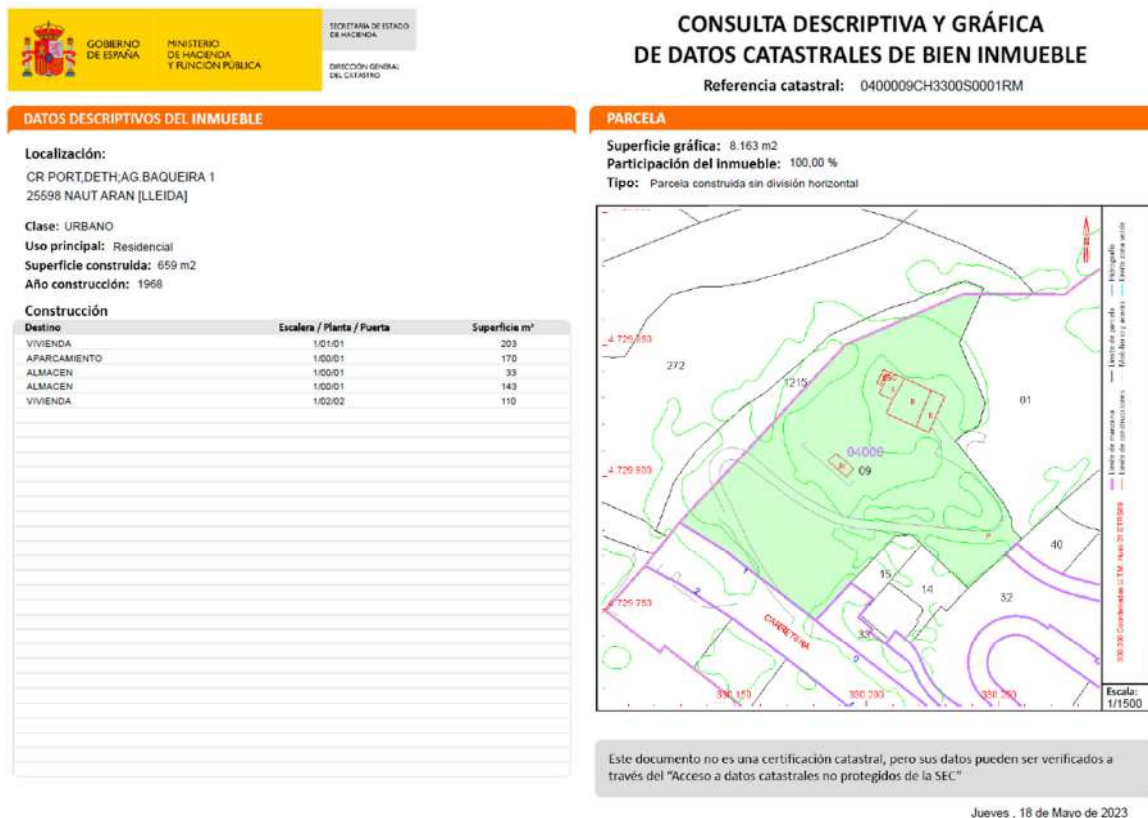
FINCA REGISTRAL 798

Aquesta finca queda afectada durant el plaç de cinc anys, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; per 16.581,06 euros, segons nota al marge de la inscripció 7^a d'aquesta finca, obrant al foli 26 del tomo 649 de l'arxiu, llibre 83, amb data 30 de juny de l'any 2022

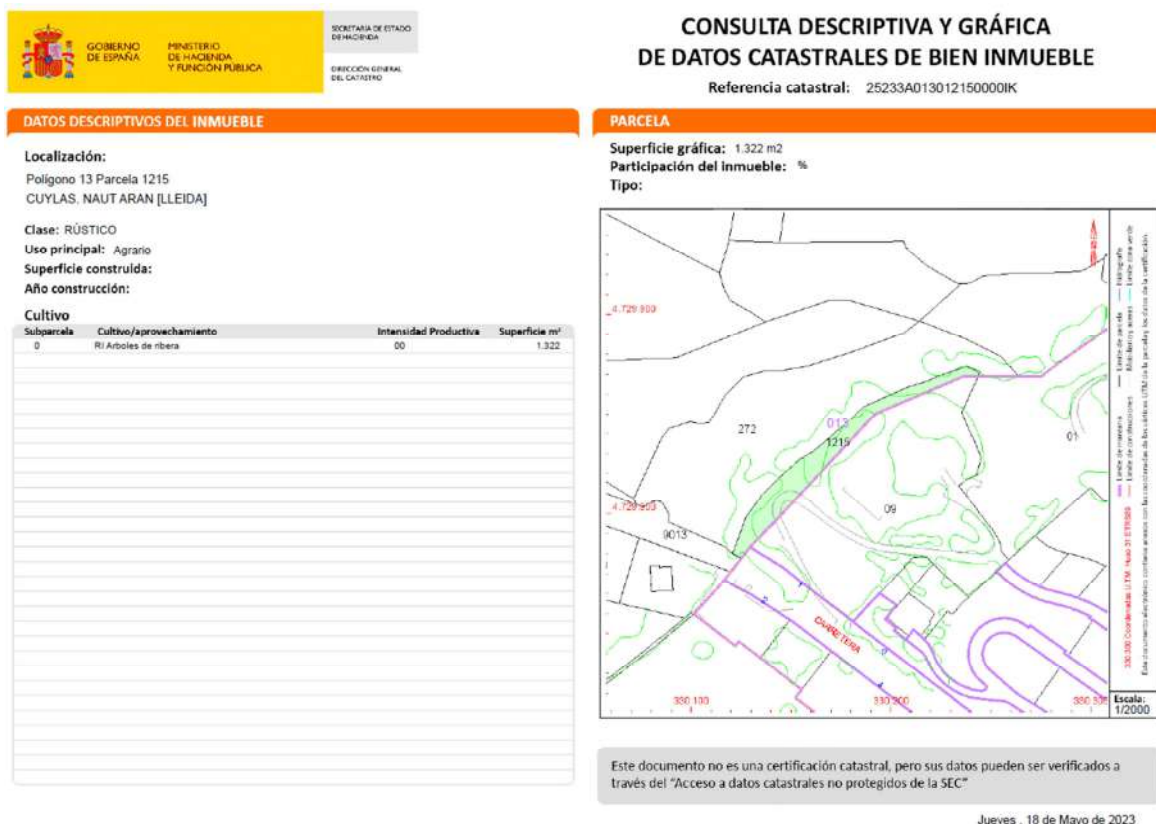
Pendants	No consten documents pendants de despatxar
Béns	
Títol	En quant al percentatge del 100% en ple domini, de LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L. en virtut d'escriptura.
Descripció de la finca aportada	S'aporta el 100 % (8.930 m²) del total de la finca real
Descripció de la resta de la finca matriu	Tota la finca registral es troba inclosa dins l'àmbit de la reparcel·lació.
Observacions registrals	Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146.a del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la inscripció de la major cabuda de la finca real de +3,00 m² , per ser la superfície de la finca registral de 8.593 m² i l'àmbit inclòs en el sector objecte del present document de gestió en relació a la referida finca de 8.930 m² segons s'acredita en plànol topogràfic d'acord amb l'art.298 del Reglament Hipotecari.

REFERÈNCIA CADASTRAL

Referència Cadastral nº **0400009CH3300S0001RM**



Imatge A.1. Consulta descriptiva i gràfica de la Parcel·la cadastral nº 0400009CH3300S0001RM NAUT ARAN
Font: Oficina Virtual del catastro – Ministerio de Economía y Hacienda



Imatge A.1. Consulta descriptiva i gràfica de la Parcel·la cadastral nº 0400009CH3300S0001RM NAUT ARAN
Font: Oficina Virtual del catastro – Ministerio de Economía y Hacienda

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·latori tant per part de la propietat, com titulars d'altres drets acreditats a l'expedient, procedint a la valoració dels dits drets.

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

3.1. DEFINICIÓ DELS DRETS URBANÍSTICS

És preceptiu que tant dels propietaris, com de la resta de titulars de drets existents sobre les finques objecte de reparcel·lació, exhibeixin els títols que posseeixin, declarant alhora les situacions de fet i jurídiques que coneguin i afectin a les seves finques.

D'acord amb l'art. 126 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), en relació al 132 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 dels terrenys inclosos en l'àmbit, llevat que hi hagi acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon corresponent.

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, concretament el Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

El document així ho farà constar per tal que el Registre de la Propietat que correspongui, procedeixi a la seva rectificació registral.

En relació a l'existència de conflictes de titularitat i en el cas de finques no inscrites o supòsits de doble immatriculació, la dita situació es reflectirà al document, fent constar les finques com a litigioses.

En el cas de finques prèviament inscrites al Registre, el projecte únicament tindrà en compte situacions litigioses quan s'acrediti davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent. Posteriorment s'adjudicarà la finca a qui acrediti la seva titularitat d'acord amb la legislació aplicable –art. 146 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme-.

Pel què fa la titularitat desconeguda o vagant, els preceptes continguts a la normativa urbanística aplicable són idèntics als continguts al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

Concretament es preveu el següent:

*“(...) **ART. 10.2.-** Quan la finca d'origen fos de titular desconegut, la finca de resultat s'inscriurà a favor de l'Administració actuant, amb caràcter fiduciari i per a la seva entrega a qui acrediti millor dret sobre la mateixa.(...)”*

Pel què fa les càrregues preexistents i al seu trasllat, cas d'esser compatibles amb el planejament, s'estarà a allò que concreta l'art.148 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que determina:

"(...) ARTICLE 148. CÀRREGUES PREEXISTENTS I DRETS INSCRITS AMB POSTERIORITAT A LA NOTA MARGINAL

148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.

b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent.

L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.

e) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a l'informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

148.2 Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no consti degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.(...)"

El document reparcel·latori parteix dels drets inicialment definits d'acord amb les certificacions obtingudes del Registre de la Propietat de Vielha; malgrat això i amb l'objectiu de definir els drets aportats, així com d'adequar la realitat física a la registral de tots i cadascun d'aquests, el projecte regularitza d'entrada les diferències existents, i especialment les relatives a la superfície realment aportada per tots i cadascun dels propietaris, procedint a la seva correcció, en el cas de ser necessari.

Es concreta així i de forma exhaustiva, el dret aportat pels diferents propietaris, que serà fonamental i bàsic per a la posterior adjudicació dels terrenys que corresponguin.

3.1.1. CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS

Els criteris generals seguits en aquesta reparcel·lació són els establerts per l'article 126 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC) i els articles 138 i 139 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

3.1.1.1. CRITERIS GENERALS

Els drets dels propietaris dins de la reparcel·lació serà proporcional al **90%** del valor i a les unitats d'aportació de les finques aportades, tenint en compte l'edificabilitat bruta de cada zona.

La data per determinar el dret dels propietaris afectats serà la de l'inici de l'expedient de reparcel·lació.

En els casos de discordància entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells d'acord amb l'art. 132.2 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que detalla:

(...) ARTICLE 132. OBLIGACIONS D'INFORMACIÓ I SUPÒSITS DE DISCREPÀNCIA

(...) 132.2 En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.(...)"

Els criteris de valoració de les finques aportades es realitzaran d'acord amb el que estableix el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, per el que s'aprova el text refós de la llei del sòl. A aquests efectes, l'art.12 de l'esmentat real decret, estableix que tot el sòl es troba en una de les situacions bàsiques de sòl rural o sòl urbanitzat;

(...) ARTÍCULO 12. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, lo terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuanto otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna lo requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, l legislació urbanística podrà considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.(...)"

En conseqüència, als efectes exclusius de la seva valoració, i en relació a la classificació de sòl definida en la Disposició Addicional 1a, apartat 2on del del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), el, disposa que es troben en la situació bàsica de sòl urbanitzat:

- a) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà consolidat que reuneixin els requisits que estableix l'article 30 o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1 per reunir els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1.
- a) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà no consolidat que reuneixin els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1, i també els terrenys que tenen la condició de sòl urbà no consolidat en virtut de la disposició transitòria segona.1 o d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1, per reunir els esmentats serveis urbanístics bàsics.

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

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

Les quotes que es derivin de les despeses descrites més amunt seran abonades a l'Administració Actuant, d'acord amb els articles 120.5 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC) i l'article 127.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, pels propietaris, en proporció al percentatge de llurs drets.

3.1.1.2. JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR URBANÍSTIC DELS TERRENYS

Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb ells, es regeixen per allò disposat al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl, quan tenen per objecte, entre altres, la verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues, o bé altres operacions que siguin precises per 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, en defecte d'acord entre tots els propietaris afectats.

L'art. 14.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, per el que s'aprova el text refós de la llei del sòl, inclou les operacions reparcel·latòries dins el concepte d'actuació de transformació urbanística, atès que comprèn entre altres, les actuacions de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de rural a la d'urbanitzat per crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística. S'inclouen doncs, dins d'aquest supòsit les operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues.

“(…) ARTÍCULO 14. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas apta para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.(…)”

L'art. 27 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, per el que s'aprova el text refós de la Llei del sòl, estableix com s'ha de calcular el valor del sòl quan ens trobem dins una actuació de transformació d'urbanització, quan s'hagi de materialitzar mitjançant un instrument de repartiment de beneficis i càrregues, és a dir, a través d'un projecte de reparcel·lació. Així doncs, quan s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris partícips en una actuació reparcel·latòria, i en defecte d'acord entre tots els propietaris afectats, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents.

Aquest mateix article, en el seu apartat segon, pel supòsit de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants, per insuficiència de drets aportats, especifica que el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc, és a dir, utilitzant el mètode de càlcul del valor residual dinàmic.

Tot seguit transcrivim literalment l'esmentat art. 27:

“(…) ARTÍCULO 27. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

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

De la mateixa manera, l'art. 28 del Real Decreto Legislativo 2/2008 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl, disposa que la valoració en el règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, en tot allò no disposat en aquesta, es realitzarà de conformitat amb els criteris que determinin les lleis d'ordenació territorial i urbanística, això és el del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), quan tinguin per objecte la verificació de les operacions precises per l'execució de l'ordenació urbanística i, en especial, la distribució de beneficis i càrregues.

Així doncs, en aquest sentit, ens hem de remetre a l'article 37 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, el qual estableix el concepte i regles de ponderació de l'aprofitament.

“(…) ARTÍCULO 28. RÉGIMEN DE LA VALORACIÓN.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

- a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.*
- b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.(…)”*

El mètode de càlcul parteix d'un concepte clau: l'aprofitament permès pel Planejament. A l'article 37 del Text Refós de la Llei d'urbanisme s'estableix el concepte i regles de ponderació de l'aprofitament.

En data 24 d'octubre de 2014 s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl; l'art. 27 del RD 1492/2011, regula la valoració del sòl en règim de equidistribució de beneficis i càrregues indicant que:

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i excepte existència d'acord específic subscrit per la totalitat dels mateixos amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, **el sòl es taxarà pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes establerts en l'article 22 d'aquest Reglament.(...)**"

El valor del sòl "**que li correspondria si estigués acabada l'actuació**" es pot calcular de diverses formes:

1) Fixant el valor el valor unitari del sòl expressat en € metre quadrat de sòl i multiplicar la superfície per aquest valor unitari.

2) Fixant l'aprofitament (edificabilitat ponderada) i el valor de repercussió del sòl expressat en € metre quadrat de sostre i multiplicant la superfície per l'edificabilitat pel valor de repercussió

Valor unitari/valor de repercussió: Tal com s'indica en la norma 9 del RD 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració per determinar el valor cadastral dels bens immobles de naturalesa urbana, per norma general el sòl edificat o sense edificar es valora pel valor de repercussió del sòl, excepte en els casos següents en que es podrà valorar per **unitari**;

- a) Reduïda extensió del sòl de naturalesa urbana, poc mercat, etc
- b) Urbanitzacions de caràcter residencial en edificació oberta, tipologia unifamiliar, destinats a usos dotacionals (esportius, sanitaris, religiosos i altres destinats a sistemes generals del territori).
- c) **Sòl d'us industrial en sectors d'urbanització d'aquesta tipologia,**
- d) Supòsits d'indefinició de l'edificabilitat, o quan aquesta sigui conseqüència de la superfície de les parcel·les o del volum de les construccions.

Malgrat trobar-se el cas que ens ocupa en el supòsit c) de l'art. 9 del RD 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració per determinar el valor cadastral dels bens immobles de naturalesa urbana, la possibilitat de valorar pel valor unitari és facultativa.

El sector, en tenir gran part del sòl ja consolidat, li'n resulta escaient l'aplicació del valor de repercussió de sostre, i especialment a tenor d'allò que estableix l'art. 36.2. del RLU, que és del tenor literal següent:

"(...) ARTICLE 36. REGLES DE PONDERACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

36.2 (...)L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest, determinada d'acord amb allò que estableix l'article 35 d'aquest Reglament.(...)"

A.- Valoració del sòl en situacions de sòl urbanitzat

El RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Ley de Suelo (en endavant **RVLS**), en el seu art. 2 defineix quina cal considerar com a situació bàsica de sòl urbanitzat;

*"(...) **ARTÍCULO 2. SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO URBANIZADO.***

- 1. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando:*
 - a) **las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas que no tengan, de acuerdo con el instrumento de ordenación correspondiente, la consideración de viales urbanos.***
 - b) **esté incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana. (...)"***

BASES LEGALS:

La present valoració es realitza en el moment que està en vigor EL Real Decret 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sol i el Real Decret 1492/2011 Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

En matèria urbanística la legislació vigent és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrero, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.

3.2. VALORACIÓ

A efectes de la Llei del sol estatal, el sòl on es troba emplaçada la finca és SOL URBANITZAT. El mètode a utilitzar per valorar el terreny serà el del mètode residual estàtic, ja que ens trobem en el supòsit de l'article 19 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, que diu:

*"(...) **ARTÍCULO 19. VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.***

- 1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.*
- 2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.*
- 3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.*
- 4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.*
- 5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.(...)"*

Efectivament el cas objecte de valoració remet al supòsit a) de l'art. 21 del 13) RDL 2/2008, de 20 de juny pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl.(en endavant **TRLS**) del tenor literal següent:

“(…) ARTÍCULO 21. ÁMBITO DEL RÉGIMEN DE VALORACIONES.

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

Així mateix, el RD 1492/2011, de 24 d'octubre, per a les situacions de sòl urbanitzat estableix un seguit de situacions a efecte de valoració per al règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, que acaben remetent a adoptar la metodologia residual establerta en l'art. 22 del reglament, bé sigui per no existència de comú acord, bé perquè fruit del repartiment algun propietari no pugui exercir la facultat de participar per insuficiència.

Efectivament;

“(…)ARTÍCULO 27. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1. *En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*
2. *En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima d riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.(…)”*

Donat que el valor corresponent al 10% del APM del sector no permet complir amb un dels paràmetres d'aprofitament atès que dona una densitat de 0.70 habitatges < 1 unitat, el valor corresponent a la cessió del 10% per a l'administració actuant es monetaritzarà en el seu equivalent econòmic.

b.- Valor de repercussió del sòl. Mètode Residual estàtic (art. 22 RD 1492/2011)

La metodologia de valoració ve determinada per la formulació continguda en l'art. 22 i concordants del RD 1492/2011

Els **valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats** al quals fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

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

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl/sostre en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. (€/m²st)

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable. (€/m²st)

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i adreça de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. (€/m²st)

Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,20, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- a) Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, **naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques**, en raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatoria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- b) Podrà augmentar-se fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatoria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes establerts en l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de Sòl.

Atenent a la tipologia de la finca a taxar, li són d'aplicació els Mètodes definits per la ECO805/2003.

Mètodes del Cost; Comparació i Actualització de les rendes esperades que pugui generar l'edifici.

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes establerts en l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de Sòl.

Així doncs, s'escull el mètode de comparació amb el mercat.

Mitjançant aquest mètode es calcula un valor tècnic anomenat valor per comparació que serveix per determinar el valor de mercat (o valor en venda Vv) d'un bé determinat, que és la finalitat del present Informe.

El valor de mercat o Vv, és el resultat de multiplicar la superfície de la finca S pel valor unitari de mercat del producte immobiliari, Vm en €/m² sostre.

El valor de mercat o **$V_v = S \times V_m$**

Per a obtenir els valors unitaris homogeneitzats V_v de l'edificació objecte de taxació, es realitza el corresponent estudi de mercat a data de valoració (o sis mesos anteriors).

3.3. DETERMINACIÓ DEL VALOR DEL SÒL

Tal i com s'exposa en el punt anterior, la finca es valora mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 22 del Reglament de Valoracions, on s'estableix la fórmula:

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

VRS: Valor de repercussió del terreny en euros per cada m² de sostre edificable

VV: Valor en venda d'edificació (...)

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals (...)

Vc: Valor de la construcció en euros per m² edificable (...)

En base a això, cal determinar i justificar cadascun d'aquests paràmetres.

3.3.1. APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA FINCA:

Caldrà en primer lloc determinar l'aprofitament urbanístic de la parcel·la. El planejament vigent assigna un **aprofitament privat** corresponent a: **1.273 m²st**, amb un nombre màxim **d'habitatges de 7 unitats unifamiliars**.

El 10 % d'aprofitament mig de cessió a l'Ajuntament s'estableix en el referit percentatge de l'aprofitament total del sector, $1.273 \text{ m}^2\text{st} \times 10\% = \mathbf{127,30 \text{ m}^2\text{st}}$, equivalents a 0,7 habitatges.

3.3.2. VALOR VENDA DE L'EDIFICACIÓ DEL PRODUCTE IMMOBILIARI ACABAT (VV)

Examinat l'estat del mercat per a productes similars immobiliaris, s'obté un preu promig del sostre a valorar:

$$VV: 7.500 \text{ €} / \text{m}^2\text{st}$$

3.3.3. COEFICIENT DE PONDERACIÓ DE LES DESPESES GENERALS (K)

Es pren el valor **K=1,40**

3.3.4. VALOR DE CONSTRUCCIÓ EN EUROS/M² EDIFICABLE (Vc)

S'ha considerat un valor promig de construcció habitual per zona i producte d'habitatge unifamiliar. Aquest valor inclou el benefici industrial i costos generals del constructor i altres costos de construcció repercutibles (honoraris tècnics, permisos d'obra, seguretat i salut, etc.) Segons això, el valor considerat és:

$$VC: 1.660 \text{ €} / \text{m}^2$$

3.3.5. OBTENCIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

$$VRS = (7.500 \text{ €/m}^2 / 1,4) - 1660 \text{ €/m}^2 = \mathbf{3.697 \text{ €/m}^2}$$

3.3.5. CÀLCUL DEL VALOR CORRESPONENT AL 10% DE L'APROFITAMENT MIG

$$V_{10\%} = (7.500 \text{ €/m}^2 / 1,4) - 1660 \text{ €/m}^2 = 3.697 \text{ €/m}^2 \times 127,30 \text{ m}^2\text{st} = \mathbf{470.628,10 \text{ €}}$$

Es determina el valor corresponent a l'equivalent econòmic del 10% de l'aprofitament mig a monetaritzar a favor d'el Ajuntament de Naut Aran en la quantitat de 470.628,10 € (quatre cents setanta mil sis cents vint-i-vuit mil euros amb deu cèntims)

Per al sector de referència, s'hi han considerat les següents despeses ($\sum Ci$)

- a. El **cost de l'edificació (Ci_1)** o de les obres de rehabilitació és el cost de la construcció per contracta. Es considera cost de la construcció per contracta la suma dels costos d'execució material de l'obra, les despeses generals, si s'escau, i el benefici industrial del constructor.

Es considera $Ci_1 = 888 \text{ €/m}^2\text{st}$ PEM. Pressupost d'execució material

- b. Els **impostos no recuperables i aranzels necessaris per formalitzar la declaració d'obra nova de l'immoble (Ci_2)**. Es fixen en el 2% del VM o valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat.

Es considera $Ci_2 = 110 \text{ €/m}^2\text{st}$ 2% s/VM (AJD: notari, registre, aranzels, impostos...)

- c. Els **honoraris tècnics per projectes i direcció de les obres o altres de necessaris (Ci_3)**. Es fixen en el 12,7 % del cost de l'edificació (cost de la construcció per contracta).

Es considera $Ci_3 = 107 \text{ €/m}^2\text{st}$ 10% s/PEM (honoraris tècnics per projectes)

- d. Els costos de **llicències i taxes de la construcció**. Es fixen en el 3 % del cost de l'edificació (cost de la construcció per contracta).

Es considera $Ci_4 = 27 \text{ €/m}^2\text{st}$ 3% s/PEM (llicències i taxes de la construcció)

- e. L'import de les **primes de les assegurances obligatòries de l'edificació** i dels honoraris de la inspecció tècnica per calcular les primes; les **despeses d'administració** del promotor; les degudes a **altres estudis necessaris**; les **despeses financeres o de comercialització**. Es fixen en el 6,5 % del cost de l'edificació (cost de la construcció per contracta).

Es considera $Ci_5 = 31 \text{ €/m}^2\text{st}$ 3,5% s/PEM (despeses administració, financeres...)

- f. El valor de repercussió per metre quadrat de sostre de les despeses derivades d'indemnitzacions o **legalitzacions** del sector¹

Es considera $Ci_6 = 0,00 \text{ €/m}^2\text{st}$ Costos d'indemnitzacions i legalitzacions

- g. El valor de repercussió per metre quadrat de sostre dels costos d'urbanització.
Es fixen a partir del (MSV)

En el següent quadre es justifiquen els valors emprats per al càlcul dels costos d'urbanització:

ESTUDI PREVI DE COSTOS D'URBANITZACIÓ D'OBRES BÀSIQUES I COMPLEMENTÀRIES			
OBRA PRINCIPAL	SUPERFÍCIE m ²	COST UNITARI Euros/m ²	COST TOTAL Euros
Urbanització (SEGONS PROJECTE)	1,00	1,00	307.281 €
TOTAL OBRA PRINCIPAL			307.281 €
Suma BI + DG	19,00%		58.383 €
TOTAL			365.665 €

Quadre 16. Quadre d'estudi previ de costos d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries
Font: Elaboració pròpia

El pressupost d'execució per contracta (PEC) del projecte és: **365.665 €**

Per tant la repercussió mitjana de costos d'urbanització per metre quadrat de sostre és la següent:

$$365.665 \text{ €} / 1.273 \text{ m}^2 \text{ st} = 287,25 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ sostre}$$

¹ Veieu justificació en quadre adjunt, si s'escau

Per tant, s'estima que la suma total de despeses del sector, en repercussió, és de:

Es considera **Ci7 = 1.660 €/m²** segons valoració del projecte d'urbanització.

De tota manera, atès allò que determina l'art. 45 del TRLUC, "L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats" i atès que el sòl que es valora correspon precisament als terrenys amb aprofitament urbanístic que l'administració rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, **no es pot considerar el Ci7**

Aturem-nos en aquest punt. En el marc del règim de valoracions que desplega la Llei 8/2007 i que recull, sense gaires modificacions, el Reial Decret Legislatiu 2/2008, **és crucial entendre que la distinció de les dues situacions bàsiques del sòl que la llei estableix no pretenen incidir en la definició dels deures urbanístics de la propietat.**

Per tant, cal entendre que els deures urbanístics de la propietat, **en particular aquells pels quals es vincula la patrimonialització de l'aprofitament privat previst pels plans generals urbanístics a la sufragació de les despeses d'urbanització dels àmbits urbanístics de nova urbanització i**, en el cas de les àrees urbanes consolidades, de la sufragació de les despeses corresponents a serveis urbanístics bàsics eventualment pendents d'execució, segueixen tenint una incidència rellevant en la valoració del sòl.

La distinció de les dues situacions bàsiques del sòl que efectua el marc legislatiu espanyol, si bé separa en dos grans blocs els sistemes pericials dels fets rural i urbà, deixa per a la legislació urbanística autonòmica la determinació de quins són, en cada cas, els deures urbanístics a descomptar del valor de l'aprofitament brut zonal com a obligacions de la propietat, segons es pot interpretar de l'art. 24, apartat c.

En conseqüència, allò que la legislació de sòl vigent pretén fer en el moment de separar el sòl en dues categories pericials bàsiques, és, exclusivament, separar la valoració del sòl que no ha estat incorporat mai a la trama urbana de la resta del sòl que ja s'hi ha incorporat.

Per aquest motiu, no és veritat, com sovint s'ha dit, que el sòl no pugui trobar-se en la situació bàsica corresponent al sòl urbanitzat, als efectes del que estableix la llei de sòl, i que, alhora, en el moment de realitzar la valoració, calgui prendre en consideració els costos d'urbanització que corresponguin, en funció dels requisits fixats a la legislació urbanística autonòmica, a fi i efecte de poder dur a terme el desenvolupament previst en la valoració residual del sòl, és a dir, a fi i efecte de poder desenvolupar els usos previstos en la hipòtesi de valoració del sòl pel mètode residual.

Per tant, en el marc del Reial Decret Legislatiu 2/2008, el sòl urbanitzat haurà d'assumir, conforme la legislació urbanística, les despeses d'urbanització que li pertocuen.

Per exemple, el propietari haurà de sufragar aquestes despeses si es dona el cas que, en la situació urbanística de referència, la propietat tenia l'obligació ex lege de reparar mancances en la urbanització existent prèviament a poder obtenir una llicència edificatòria (cas de sols urbans consolidats, però amb mancances en el nivell d'urbanització) o pel fet de tenir l'obligació legal de participar en l'execució de la urbanització d'un àmbit urbanístic delimitat, prèviament a poder desenvolupar l'edificabilitat potencial prevista (cas del sòl urbanitzable i, en ocasions, també del sòl urbà no consolidat inclòs en àmbits de millora urbana).

En conseqüència, els conceptes de "situació bàsica" del sòl que marca la llei estatal i de "deures urbanístics" que marca la llei autonòmica formen part de dos plans ben diferents, atès que provenen de l'exercici de competències legislatives diferents: l'un forma part de la competència d'establir els supòsits bàsics en matèria de valoracions, mentre que l'altre respon a la competència d'establir les responsabilitats financeres de la propietat en els processos de desenvolupament urbanístic.

Atès, doncs, que la descripció del sòl als efectes de l'aplicació de la llei de sòl estatal no predetermina els deures urbanístics de la propietat, es pot justificar, sense incorrre en incoherència pericial, que un terreny que ha estat descrit com a sòl que es troba en la situació bàsica del sòl urbanitzat li siguin descomptats aquells costos d'urbanització que, per a obtenir l'edificabilitat prevista, la propietat havia d'assumir d'acord amb la Llei d'Urbanisme.

$$C = \sum C_i = (C_{i_1} + C_{i_2} + C_{i_3} + C_{i_4} + C_{i_5} + C_{i_6})$$

$$C = \sum C_i = 1.660 \text{ [€/m}^2\text{st]}$$

Als efectes del present document s'han estimat uns marges de benefici de promoció del 27%, doncs aquest és el que estableix l'Art. 41 ECO/805/2003 modificada per l'Ordre EHA/2011/2007 per a la zona industrial. La resta de despeses s'han referit en els apartats precedents de forma fefaent.

Així doncs, aplicant la formulació:

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

$$VRS = (7.500 \text{ (€/m}^2\text{s)} / 1,40) - 1.660 = 3.697,14 \text{ (€/m}^2\text{s)}$$

$$VRS = 3.697,14 \text{ (€/m}^2\text{s)}$$

El preu utilitzat per a compensar dites diferències d'adjudicació, doncs és de 3.697,14 €/UA (euros/ unitat aprofitament)

D'acord amb el quadre de característiques del planejament aprovat al POUM, es calcularan els drets a partir de les diferents superfícies de sòl o sostre. Els drets total de l'actuació desglossats per tipologies, són els següents:

Valor de repercussió de sostre (€/m²st): 333,12 € / m²st

Així doncs, es pot procedir al càlcul del valor, atenint-se a la fórmula i als principis que emanen de l'art. 22 i concordants del RD 1492/2011, en els termes que segueixen:

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

Determinació del valor del sòl

Així doncs, aplicant la formulació:

$$VS = 1.273(\text{m}^2\text{st}) \times 3.697,14 \text{ (€/m}^2\text{s)} = 4.707.689 \text{ €}$$

$$VS = 4.707.689 \text{ €}$$

L'aplicació del mètode residual establert en els apartats anteriors, no considerarà altres paràmetres econòmics que els que puguin deduir-se de la situació en el moment de la taxació. En cap cas es consideraran les expectatives de plusvàlues o alteracions de valor que poguessin produir-se en el futur.

Així doncs, es valora el valor del sòl en la quantitat de **4.707.689 (€)**

Determinació del valor de mercat (o valor en venda)

El valor de mercat o V_v , és el resultat de multiplicar la superfície de la finca S pel valor unitari de mercat del producte immobiliari, V_m en €/m² sostre. **Aquest valor és el valor conjunt del sòl més l'edificació (taxació conjunta)**

El valor de mercat o $V_v = S \times V_m$

Així doncs, aplicant la formulació:

$$Vv = S \times Vm = 1.273,43 \text{ (m}^2\text{st)} \times 7.500 \text{ (€/m}^2\text{st)} = 9.550.710 \text{ €}$$

Vv = 9.550.710 €

L'aplicació del mètode residual establert en els apartats anteriors, no considerarà altres paràmetres econòmics que els que puguin deduir-se de la situació en el moment de la taxació. En cap cas es consideraran les expectatives de plusvàlues o alteracions de valor que poguessin produir-se en el futur.

VALOR DELS DRETS TEÒRICS							
Nº	SÒL (m²sòl)	%	SOSTRE (m²st)	Nº HABITATGES	VALOR	VALOR SOSTRE	€/m²
A	2.853,00	100	1.273	6	3.697	4.707.689	1.650,08
TOTAL	2.853,00	100	1.273	6		4.707.689	

Quadre 14. Quadre de valor dels drets teòrics del sector PE-3 BAQUERA al municipi de Naut Aran

Font: Elaboració pròpia

INGRESSOS						
ZONA	SUPERFÍCIE	Sòl/Sostre	VALOR UNITARI	Euros /m²	VALOR EN VENDA	Euros
A	AP	1.273 m² st		7.500 €/m² sostre	9.550.710	
TOTAL INGRESSOS	1.273				9.550.710,0	

Quadre 15. Quadre d'ingressos totals del sector PE-3 BAQUERA al municipi de Naut Aran

Font: Elaboració pròpia

3.1.1.3. QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES I DEL RENDIMENTS

3.1.1.3.1. COST D'URBANITZACIÓ

Aquest pressupost provisional es refereix al conjunt de les obres a realitzar i es susceptible de variacions.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode extret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres en base a l'obtenció d'un cost unitari el qual s'aplica a la superfície total de vials a realitzar.

El valor així obtingut inclou el moviment de terres, la pavimentació de vials, les xarxes bàsiques de clavegueram, de baixa tensió, d'abastament d'aigua i telefònica, així com l'enllumenat públic. S'anomena obra principal.

A aquest cost cal afegir les obres que també afecten l'actuació i no són repercutibles directament a la vialitat pròpiament dita, que anomenarem obra secundària, així com els costos de tractament de les zones verdes.

De tota manera, en el cas que ens ocupa el cost de les obres d'urbanització s'ha obtingut directament de l'esmentat projecte, que es tramita d eforma simultània a aquest document, essent la previsió del cost d'urbanització de la Unitat de gestió la següent:

ESTUDI PREVI DE COSTOS D'URBANITZACIÓ D'OBRES BÀSIQUES I COMPLEMENTÀRIES			
OBRA PRINCIPAL	SUPERFÍCIE m²	COST UNITARI Euros/m²	COST TOTAL Euros
Urbanització (SEGONS PROJECTE)	1,00	1,00	307.281 €
TOTAL OBRA PRINCIPAL			307.281 €
Suma BI + DG	19,00%		58.383 €
TOTAL			365.665 €

Quadre 16. Quadre d'estudi previ de costos d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries

Font: Elaboració pròpia

A aquest import serà preceptiu afegir-hi l'IVA o el tipus impositiu vigent en el moment.

3.1.1.3.2. COST DE LES INDEMNITZACIONS

D'acord amb allò que s'estableix a l'article 120.1 apartat b) i l'article 126.1 apartat 9 de la Llei 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Projecte de reparcel·lació cal que tingui en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es pugin conservar, a més de totes aquelles càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

El cost de les indemnitzacions d'aquesta actuació, és de **0,00 €** atès que **no existeixen en l'àmbit d'actuació elements que es puguin considerar indemnitzables als efectes previstos en la legislació vigent.**

3.1.1.3.3. DESPESES DE GESTIÓ

D'acord amb el que estableix a l'article 120.1, apartat 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 127.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, també aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

I. Criteris generals i classificació de les despeses de gestió

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. Aquests costos es poden classificar, segons sigui la tasca que els genera, en sis grups diferents:

- Despeses de gestió per a la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística.
- Despeses de gestió per a la redacció de projectes d'urbanització i obra civil bàsiques i complementàries.
- Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra.
- Despeses de treballs de topografia, taquimetria, desllindament, geotècnia, risc geològic, etc..
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, actes jurídics documentats (notaria, registre de la propietat, etc...)
- Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques.

II. Criteris generals i classificació de les despeses de gestió

Els honoraris de les diferents mesures de planejament i de gestió urbanística són lliures en un context actual de mercat competitiu, més encara a l'albur de l'aprovació per part del Consell de Ministres de data 27 de març de 2009 de la proposta de *Ley sobre el libre acceso a las Actividades de Servicio y su Ejercicio*, que pretén ésser la transposició de la Directiva Europea de Serveis i les normes espanyoles: estatals, autonòmiques i locals, que juntament amb una altra llei que discorrerà en paral·lel, pretindrà acabar amb els barems orientatius de preus que fins a la data faciliten els col·legis professionals per a la prestació de determinats serveis.

Malgrat aquest despropòsit que, en cap cas ajuda a millorar ni la competència ni la qualitat dels serveis a prestar, hom accepta com a pràctica sancionada per l'experiència i el *pragmaticum* professional, que té ple sentit que els honoraris de les diferents figures de planejament i de gestió urbanística es calculin proporcionalment en funció de la superfície, la tipologia edificatòria, l'edificabilitat assignada a la unitat de gestió i el nombre de propietaris (a major nombre de propietaris, major complexitat, lògicament). Els imports emprats, doncs, per a la seva redacció s'han adoptat en virtut d'allò que estableixen els Barems Orientatius d'Honoraris i per les tarifes del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, i del Col·legi d'Advocats de Lleida on es fixen els esmentats imports.

Els honoraris a tarifar comprenen la redacció de totes les diferents figures de planejament i gestió urbanística necessàries per al desenvolupament del polígon.

- Honoraris d'arquitecte per a la redacció del Projecte de reparcel·lació:.....9.900,49€
- Honoraris d'advocat per a la redacció i assessorament jurídic reparcel·lació:..... 9.900,49 €

El total de despeses de gestió de redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística és:

- Total figures de planejament i gestió urbanística de la unitat de gestió:..... 19.800,99 €**

III. Despeses de gestió per a la redacció de projectes d'urbanització

Es calculen en funció de la superfície i del pressupost obtingut en el punt 3.1.1.4.1. Cost d'urbanització del present document:

- Honoraris d'arquitecte per a la redacció del Projecte d'urbanització:..... 13.055,51€
- Honoraris de redacció d'Estudi / Estudi Bàsic de Seguretat i Salut:.....742,91€
- Total despeses per a la redacció del Projecte d'urbanització:..... 13.798,43 €**

IV. Despeses de gestió per a la direcció i control de les obres d'urbanització

Es calculen en funció de la superfície i del pressupost obtingut en el punt 3.1.1.4.1. Cost d'urbanització del present document:

- Honoraris d'arquitecte per a la direcció i control d'obra (Tècnic superior)-Arquitecte:.... 2.857,37 €
- Honoraris d'arquitecte per a la direcció d'execució d'obra (Tècnic mig)-Arq. Tècnic:..... 2.857,37 €
- Honoraris de Coordinació de Seguretat i Salut de l'obra d'urbanització:..... 1.057,23 €
- Honoraris de despeses de control econòmic d'execució:.....0,00 €**
- Total despeses de gestió per la direcció i control d'obres d'urbanització:.....6.771,96 €**

V. Despeses treballs de topografia, taquimetria, desllindament, geotècnia i risc geològic

Prèviament a la redacció de la figura de planejament corresponent cal un aixecament topogràfic del polígon objecte d'estudi.

Per tant, abans de redactar el corresponent Projecte de Reparcel·lació s'ha realitzat un aixecament topogràfic de la finca realitzat per un topògraf col·legiat així com la identificació dels propietaris i l'atermenament de cada finca inclosa a l'àmbit del sector.

- Despeses corresponents a treballs topogràfics de l'estat inicial:..... 7.778,51 €
- Despeses corresponents a estudis geotècnics :.....6.049,95 €
- Despeses corresponents a anàlisis de riscos geològics, inundabilitat:..... 0,00 €
- Despeses de topografia auxiliar d'obra i obra realment executada (as built):..... 0,00 €
- Total despeses de gestió de topografia, estudis i anàlisis riscos geològics:..... **13.822,46 €**

VI. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes i A.J.D.

Les despeses generals són les pròpies de qualsevol empresa promotora de sòl. Comprenen les despeses de personal i d'estructura dels diferents departaments implicats, així com part proporcional de lloguers, material d'oficina, etc. En aquest apartat s'inclouen també les despeses de notaris, registradors, actes jurídics documentats, així com les llicències, taxes i publicacions que pugui comportar tot el procés.

La quantia d'aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l'operació en un 3% del total de les despeses d'urbanització.

- Total despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes i A.J.D.:.....**4.345,81 €**

VII. Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques

Aquestes despeses són les generades per la despesa tècnica i administrativa derivada de la necessitat de fer la liquidació de quotes de participació a cada un dels propietaris de sòl, així com el seguiment i, si s'escau, l'elaboració dels requeriments disciplinaris establerts per la legislació vigent.

La quantia d'aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l'operació en un 1,5% del total de les despeses d'urbanització.

- Total despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques:.....**0,00 €**

VIII. Resum de les despeses de gestió

El conjunt total de les despeses de gestió imputables al compte de la unitat d'actuació és de:

- | | |
|---|--------------------|
| a) Total figures de planejament i gestió urbanística de la unitat de gestió:..... | 19.800,99 € |
| b) Total despeses per a la redacció del Projecte d'urbanització:..... | 13.798,43 € |
| c) Total despeses de gestió per la direcció i control d'obres d'urbanització:..... | 6.771,96 € |
| d) Total despeses de gestió de topografia, estudis i anàlisis riscos geològics:..... | 13.822,46 € |
| e) Total despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes i A.J.D.:..... | 4.345,81 € |
| f) <u>Total despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques:.....</u> | <u>0,00 €</u> |
| TOTAL DESPESES DE GESTIO..... | 58.545,65 € |

El conjunt de les despeses de gestió es resumeix en el quadre adjunt:

QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES DE GESTIÓ D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

1 Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i gestió urbanística

1.1. Honoraris de la redacció de Pla parcial urbanístic de delimitació

$H = Fs/2 \times Ka \times Fp \times S$ (Honoraris convinguts segons barems orientatius del CoAC)

Factor fluxe	Ka: factor d'actualització	Fp: factor sup./edificabilitat	S: superfície de sòl en Ha	Honoraris Euros	Actualització valors Euros
60,00	1,31	19,00	0,86	0,00	0,00

1.2. Honoraris de la redacció de la Modificació del POUM o Normes Subsidiàries

$H = Fs \times Ka \times Fp \times S$ (Honoraris convinguts segons barems orientatius del CoAC)

Factor fluxe	Ka: coef. d'actualització	Fp: factor sup./edificabilitat	S: superfície de sòl en Ha	Honoraris Euros	Actualització valors Euros
120,00	1,31	19,00	0,86	0,00	0,00

1.3. Honoraris de la redacció de la Pla Parcial Urbanístic / Pla Especial/Pla de Millora

$H = \text{Factor d'ocupació} \times Ka \times Fp \times S \times \text{Factor supor tècnic (només en sectors industrials)}$

Factor ocupació	Ka: coef. d'actualització	Fp: factor sup./edificabilitat	S: superfície de sòl en Ha	Honoraris Euros	Actualització valors Euros
231,00	1,31	19,00	0,86	12,95	0,00

1.4. Honoraris de la redacció dels estudis mebiambientals, de mobilitat i d'altres quan s'escaigui, annexes al document de planejament i/o gestió

Honoraris Euros	Actualització valors Euros
0,00	0,00

1.5. Honoraris de la redacció i gestió del Projecte de Reparcel·lació

1.5.1. Honoraris treballs tècnics [Arquitecte] $H = (Rs + (N \times 400)) \times Rd \times Ka$

Rs:factor sup. bruta sector	N: nombre de finques	Factor nivell reparcel·lació	Rd: fct. Disparitat tamany parcel.	Ka: coef. d'actualització	Honoraris Euros	Actualització valors Euros
4.296,50	3,00	400,00	1,05	1,31	7.560,44	9.900,49

1.5.2. Honoraris treballs assessorament jurídic [Advocat] $H = (Rs + (N \times 400)) \times Rd \times Ka$

Rs:factor sup. bruta sector	N: nombre de finques	Factor nivell reparcel·lació	Rd: fct. Disparitat tamany parcel.	Ka: coef. d'actualització	Honoraris Euros	Actualització valors Euros
4.296,50	3,00	400,00	1,05	1,31	7.560,44	9.900,49

Total despeses de figures de planejament i de gestió urbanística 15.120,88 19.800,99

2 Despeses de gestió per la redacció de projectes d'urbanització

2.1. Honoraris de la redacció de Projecte d'urbanització i/o obra civil

$H = [(P \text{ Bàsica} \times Cb/100) + (P \text{ complementari} \times Cc/100)] \times 70\%$

Pressupost urb. Bàsica	Pressupost urb.Complem.	Cb: factor func. pressup. Bàsic	Cc: factor func. press.complem.	Honoraris Euros	Actualització valors Euros
92.184,43	92.184,43	6,00	9,45	9.969,75	13.055,51

2.2. Honoraris de la redacció de l'Estudi de Seguretat i Salut + coordinació en projecte

$H = Hu \times 30\% \times 0,16$ (si PEM < 260.000) [EBàsicSiS] ó $H = Hu \times 30\% \times 0,26$ (si PEM > 260.000) [ESiS]

Pressupost urb. Bàsica	Pressupost urb.Complem.	Cb: factor func. pressup. Bàsic	Cc: factor func. press.complem.	Honoraris Euros	Actualització valors Euros
92.184.43	18.436.89	6.00	9.45	0.26	567.32
					742.91

Total despeses gestió per la redacció de projectes d'urbanització 10.537,07 13.798,43

3 Despeses de gestió per la direcció i control d'obres							
3.1. Direcció d'obra urbanització (Tècnic superior)							
H = [(P Bàsica x Cb/100) + (P complementari x Cc/100)] x 30%							
Pressupost urb. Bàsica	Pressupost urb.Complem.	Cb: factor func. pressup. Bàsic	Cc: factor func. press.complem.	% sobre PEM	Honoraris Euros	Actualització valors Euros	
92.184,43	18.436,89	6,00	9,45	1	2.182,01	2.857,37	
3.2. Direcció d'execució d'obra d'urbanització (Tècnic mig)							
H = [(P Bàsica x Cb/100) + (P complementari x Cc/100)] x 30%							
92.184,43	18.436,89	6,00	9,45	1	2.182,01	2.857,37	
3.3. Coordinació de seguretat i salut en fase d'obra							
H = Hu x 30% x 0,37							
92.184,43	18.436,89	6,00	9,45	0,37	1	807,34	1.057,23
3.4. Control econòmic i d'execució							
H =[(P Bàsica + (P complementari) x 3%]							
92.184,43	18.436,89			3,00		0,00	0,00
Total despeses de gestió per la direcció i control d'obres					5.171,35	6.771,96	
4 Despeses de treballs de topografia, taquimetria, desllindament, geotècnia i avalució de risc geològic							
4.1. Despeses corresponents a treballs topogràfics de l'estat inicial:							
H = Superfície sector en Ha x 100% x T.inic. (50%)							
Superfície sector en Ha.	%				Honoraris Euros	Actualització valors Euros	
1,32	100,00	0,45		1	5.940,00	7.778,51	
4.2. • Despeses corresponents a estudis geotècnics							
H = Superfície sector en Ha x 100% x barem estudis geotècnics							
1,32	100,00	0,35		1	4.620,00	6.049,95	
4.3. • Despeses d'estudis geològics i anàlisi de riscos naturals:							
H =segons pressupost							
1.200,00						0,00	0,00
4.4. • Despeses de topografia auxiliar d'obra i obra realment executada (as built):							
H =H.Top. Inicial /2 + H.Top. Inicial							
2.970,00	5.940,00					0,00	0,00
Total despeses de treballs de topografia, taquimetria , geotecnia i geologia					10.560,00	13.828,46	
5 Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes i A.J.D.							
H = Pressupost urbanització x %							
Pressupost urb. Bàsica	Pressupost urb.Complem.	%			Honoraris Euros	Actualització valors Euros	
92.184,43	18.436,89	3,00		1	3.318,64	4.345,81	
Total despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes					3.318,64	4.345,81	
6 Despeses generals de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques							
H = Pressupost urbanització x %							
Pressupost urb. Bàsica	Pressupost urb.Complem.	%			Honoraris Euros	Actualització valors Euros	
92.184,43	92.184,43	1,50				0,00	0,00
Total despeses gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques					0,00	0,00	
						Actualització valors Euros	
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ					44.707,94	58.545,65	

Quadre 18. Quadre resum de les despeses del sector PE-3 BAQUEIRA del municipi de Naut Aran

3.1.1.3.4. RENDIMENT

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció de projectes: Projectes d'urbanització, Projecte de reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

Totes aquestes dades d'ingressos i despeses, d'acord amb la normativa hipotecària, s'hauran de periodificar en el temps, considerant les taxes lliures de risc i prima de risc contemplades en l'esmentada normativa.

Com a conseqüència de considerar les taxes lliures de risc i prima de risc, esmentades a l'art. 27 del Real Decreto Legislativo 2/2008, necessàries per a qualsevol operador urbanístic, se'n desprèn que:

Valor urbanístic del sòl = Ingressos – (Despeses + Rendiment)

essent les despeses els costos d'urbanització + indemnitzacions + gestió, i el rendiment, el derivat de l'aplicació de la taxa lliure de risc i la prima de risc.

3.1.1.3.5. TOTAL DE LES DESPESES AMB APLICACIÓ DEL RENDIMENT

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció de projectes: Projectes d'urbanització, Projecte de reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

3.1.1.3.6. DESPESES TOTALS D'EXECUCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

Atés l'apartat 1.d) de l'article 44 del Text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010, els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen el deure de:

“(…)costejar i si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió de les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris (...).”

Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris afectats comprenen els conceptes següents, segons l'article 120.1 de la Llei 1/2010:

- “(…) a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*
- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.*
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.(...)”*

El cost total d'execució de la unitat reparcel·lable inclou una primera fase de planejament i reparcel·lació que s'acaba amb l'adjudicació dels nous solars edificables als propietaris corresponents, i amb la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'administració.

Les despeses d'urbanització inclouen les obres d'urbanització dels carrers i dels espais lliures i aparcaments del sector.

El conjunt total de les despeses de gestió imputables al compte del sector es de:

1. Despeses de planejament, reparcel·lació i gestió.....	58.545,65€
2. Despeses d'indemnitzacions.....	0,00 €
3. Despeses d'urbanització.....	365.665,00 €

DESPESES TOTALS D'EXECUCIÓ DE LA UNITAT. REPARCEL·LABLE.....424.210,65 €

La repercussió de les despeses totals d'execució sobre la superfície total de les finques és la següent:

$$424.210,65 \text{ €} / 8.593 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{49,37 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

La repercussió de les despeses totals d'execució sobre la superfície de solars edificables és la següent:

$$424.210,65 \text{ €} / 2.980 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{142,35 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

La repercussió de les despeses totals d'execució sobre la superfície de sostre edificable és la següent:

$$424.210,65 \text{ €} / 1.273 \text{ m}^2\text{st} = \mathbf{333,24 \text{ €/m}^2\text{st}}$$

3.2. VALORACIÓ DELS DRETS URBANÍSTICS APORTATS

Pel què fa les valoracions, la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, concreta l'aplicació dels criteris generals per a la valoració dels immobles. Concretament l'art. 21.1 i 21.2. estableix:

(...)ARTICLE 21. CRITERIS GENERALS PER A LA VALORACIÓ D'IMMOBLES

- 1. El valor del sòl correspon al seu ple domini, lliure de tota càrrega, gravamen o dret limitatiu de la propietat.*
- 2. 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, la Llei en l'art. 12.1. defineix les situacions bàsiques del mateix.

(...)ARTICLE 12. SITUACIONS BÀSIQUES DEL SÒL

- 1. Tot sòl es troba, als efectes d'aquesta llei, en una de les situacions bàsiques de sòl rural o de sòl urbanitzat (...)."*

Defineix el sòl rural de la forma següent:

(...)ARTICLE 12. SITUACIONS BÀSIQUES DEL SÒL

- a)(..)El sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística de la seva transformació mitjançant la urbanització.(...)*

(...)El sòl per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabi la corresponent actuació d'urbanització i qualsevol altre que no reuneixi els requisits necessaris per a ser sòl urbanitzat(...)."

Així mateix el sòl urbanitzat serà:

3. (...) El sòl integrat de forma legal i efectiva en la xarxa de dotacions i serveis propis dels nuclis de població. S'entendrà que és així quan les parcel·les, edificades o no, comptin amb les dotacions i els serveis requerits per la legislació urbanística o puguin arribar a comptar amb els mateixos sense l'execució d'altres obres que les de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament(...)."

Respecte al moment a què s'han de referir les valoracions, ho concreta l'art. 20:

"(...)ARTICLE 20. ÀMBIT DEL RÈGIM DE VALORACIONS

(...) Les valoracions s'entenen referides a:

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.(...)"

Així mateix l'art. 26 preveu la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

"(...)ARTICLE 26. VALORACIÓ DEL SÒL EN RÈGIM D'EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

1. Quan en defecte d'acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat establerta en la lletra c de l'apartat primer de l'article 8, per a ponderar-les entre sí o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i de les càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl serà taxat pel valor que li correspondria si l'actuació es trobés acabada(...)."

En aquest sentit, l'art. 14 al qual ens remet el art. 8 abans enunciat ens defineix les actuacions de transformació urbanística, entre d'altres, les que tenen per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat.

3.2.1. VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

La valoració dels solars resultants es fa en funció del seu aprofitament urbanístic, a partir de la superfície del sòl i la seva edificabilitat.

I. Valor unitari per zones

- Zona edificació unifamiliar aïllada clau 3e.1

Valor m² sòl = **1.037,67 €/m²s**

Valor m² sostre = **3.697 /m2st**

El valor del sòl/sostre calculat pel **mètode del valor residual estàtic**, d'acord amb les directrius contingudes en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i així mateix en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003); l'anomenat valor residual als efectes del present document, serà doncs, la diferència entre els drets i les obligacions, o el que és equivalent, els ingressos previstos menys les despeses previstes, d'acord amb els criteris i la fórmula que es detallen tot seguit.

El càlcul del valor de repercussió pel mètode residual estàtic es pot fer emprant una simple calculadora (la qual cosa no es pot fer amb el dinàmic per la seva major complexitat). La metodologia de valoració ve determinada per la formulació continguda en l'art. 22 i concordants del RD 1492/2011

El procediment de càlcul del mètode residual estàtic queda detallat abastament en l'art. 40, on s'hi estipula clarament que:

“(…) ARTÍCULO 40. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO «ESTÁTICO»

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.(…)”

Per al càlcul del valor residual, s'estarà a allò que estableix l'art.27 del Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl, i pel procediment de càlcul del valor del sòl es tindran en compte els passos definits a l'article 40, 41 i 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003) que són :

- estimació de les despeses de construcció, de gestió, de comercialització i financeres
- estimació del valor en venda de l'immoble per a la hipòtesi d'edifici acabat
- estimació del marge de benefici del promotor.

En la taula adjunta, es detallen les dades i els paràmetres de càlcul del valor residual i les repercussions sòl/sostre en l'àmbit del sector:

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL

ANY INICI ESTUDI (Inici redacció planejament)	2.022
ANY FINAL ESTUDI (Darrera parcel·la venuda)	2.025

INGRESSOS

ZONA	TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE	Sòl/Sostre	VALOR UNITARI Euros /m²	VALOR EN VENDA Euros	ANY INICI VENDES	ANY FINAL VENDES
A	AP	1.273,43	m² st	7.500 €/m² sostre	9.550.710 €	2.023	2.025
TOTAL INGRESSOS		1.273			9.550.710,00		

DESPESES

CONCEPTE	IMPORT	Euros	ANY INICI OBRES	ANY FINAL OBRES
COSTOS D'URBANITZACIÓ	365.665	€	2.024	2.025
INDEMNITZACIONS	0,00	€		
TOTAL URBANITZACIÓ I INDEMNITZACIÓ	365.665	€	Import gestió abans obres	33.599 €
COST DE GESTIÓ (excepte vendes)	58.546	€	Import gestió durant obres	24.946 €
TOTAL DESPESES URB+INDEM+GESTIÓ	424.211	€		58.546 €

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL ESTÀTIC

FÒRMULA DE CàLCUL

Mètode residual estàtic (art. 22 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Ley de Suelo)

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl de l'ús considerat (€/m²st)

Vv = Valor de l'immoble en la hipòtesi de l'edifici acabat (€/m²st)

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat (€/m²)

Aprofitament total del sector:

0 m²st

Justificació de valors:

Vv = 7.500 €/m²st

K = 1,40

Ci = 888 €/m²st

Cost construir

6% VM Despeses generals + benefici industrial

3% PEC (despeses llicències i taxes)

2,00 % VM (taxes, notari, registre, AJD ...)

3,5% PEC (despeses administració i financeres...)

12,70% PEC (despeses honoraris tècnics...)

Indemnitats i legalitzacions

Valor de repercussió costos urbanització (MSV)

Rendiment:

0,00%

$$R = c (1 + r/12)^{12 \cdot n}$$

1.660

1.660

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

3.697

K= 1,40

Valor:

$$VS = 1 \text{ El } x \text{ VRSI}$$

F = 1.273,43

x

3.697

TLR = 0

F = 4.707.689

PR= 0

F = 4.707.689

VALOR RESIDUAL

Mètode residual estàtic (art. 22 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Ley de Suelo)

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

VALOR RESIDUAL

4.707.689 €

783.293.488 pta

VALOR RESIDUAL UNITARI

4.707.689 UA

783.293.488 UA

Repercussió despeses/sup. finques aport.

51,97 €/m²s

8.647 pta/m²s

Repercussió despeses/sup.solar resultant

148,69 €/m²s

24.740 pta/m²s

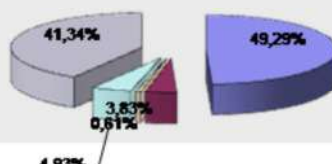
Repercussió despeses/sostre edificable

333,12 €/m²st

55.427 pta/m²st

RESUM D'INGRESSOS I DESPESES

CONCEPTE	IMPORT	Euros
TOTAL VALOR EN VENDA	9.550.710 €	100,00
1 TOTAL VALOR DEL SÒL	4.707.689 €	49,29
2 TOTAL URBANITZACIÓ I INDEMNITZACIÓ	365.665 €	3,83
3 TOTAL DESPESES GESTIÓ	58.546 €	0,61
4 CESSIÓ A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT	470.769 €	4,93
	3.948.042 €	



3.2.2. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

D'acord amb l'article 126.1.b) del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), 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 al polígon d'actuació de que 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 valoracions.

En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació de l'article 37.

Els preus unitaris de les parcel·les resultants, que s'han aplicat en la present reparcel·lació per a les diferents tipologies, respecten, en tot, les determinacions que s'estableixen al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Els valors unitaris utilitzats s'han obtingut a partir dels preus de mercat de la zona que ens ocupa per tipologies edificatòries de similars característiques i dimensions.

Nogensmenys, s'han tingut en compte les circumstàncies següents:

- Ús del sòl permès
- Edificabilitat permesa
- Intensitat d'usos
- Situació
- Característiques i forma de les parcel·les
- Característiques de les edificacions

La legislació vigent preveu que es puguin realitzar pagaments dels costos d'urbanització mitjançant lliurament de terrenys a favor de l'òrgan urbanístic actuant, concretament l'article 122.1 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), estableix que en les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió dels terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació. Així mateix, l'article 130 apartat e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, disposa que la determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries així com la seva forma de pagament, pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables.

Per tant, tal com hem vist en el paràgraf anterior, els propietaris de les finques, poden proposar a l'Administració actuant la substitució de l'obligació del pagament de les despeses d'urbanització a canvi de la cessió d'una part dels seus drets en forma de terrenys edificables dins del mateix sector.

Aquesta decisió voluntària de no contribuir en els costos, no aportant el capital que els pertoca i, per tant, no assumint el risc que això comporta, implica que tampoc poden tenir dret al rendiment que generara l'operació en la part corresponent als costos no sufragats.

En aquest cas concret, de no participació en els costos del sector, s'haurà de mesurar en termes econòmics, és a dir en Euros, el que aporta cadascú a la reparcel·lació. Concretament els propietaris aporten el sòl, el valor unitari del qual és el que s'ha obtingut a partir del càlcul del valor urbanístic, i l'òrgan urbanístic actuant o empresa urbanitzadora haurà d'aportar el cost de les obres d'urbanització i el de les despeses de gestió, així com les indemnitzacions, cas que n'hi hagin, que li correspondria al propietari que no col·labora en les despeses, en funció dels seus drets inicials.

Essent aquestes despeses:

- Costos d'urbanització
- Despeses de gestió
- Indemnització (cas que n'hi hagi)

En tot procés productiu -el procés de transformació del sòl també ho és - ha d'existir un diferencial positiu o benefici que faci viable l'operació per a qualsevol promotor de sòl. Aquest diferencial positiu o benefici que es vol obtenir és una part del rendiment de l'operació (veure l'apartat corresponent al càlcul del valor urbanístic).

El rendiment de l'operació s'ha d'entendre, per tant, com la suma del cost financer més el benefici. El valor en venda és l'expressió final d'aquest procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses que intervenen al llarg de tot el procés de transformació del sòl.

$$\text{Valor de venda} = \text{Valor de sòl brut} + \text{Valor de les despeses} + \text{rendiment}.$$

Tal i com ja s'ha esmentat, els propietaris que no participin en les despeses del sector no assumint el risc que això comporta, no podran tenir dret al rendiment en la part corresponent als costos no sufragats. Si traïem de l'expressió anterior el rendiment, obtindrem un valor diferent del valor en venda, que anomenarem valor a efectes de reparcel·lació i que serà igual a la suma del valor del sòl brut més el de les despeses, que s'aplicarà únicament a efectes de reparcel·lació.

$$\text{Valor a efectes de reparcel·lació} = \text{Valor de sòl brut} + \text{Valor de les despeses}.$$

En ser el valor en venda la suma del valor del sòl més el valor de les despeses, en el cas que aquestes últimes les pagui un tercer (l'empresa urbanitzadora), el valor de la part de parcel·les resultants que resten en poder del propietari és equivalent al valor del seu sòl aportat.

$$\begin{aligned}\text{Valor de les parcel·les pel propietari} &= \text{Valor del sòl brut} \\ \text{Valor de les parcel·les per l'empresa urbanitzadora} &= \text{Valor de les despeses}\end{aligned}$$

D'aquesta manera les parcel·les resultants adjudicades als propietaris i a l'administració actuant mantenen sempre la proporció entre les aportacions de cada part. Així, quan es realitza un pagament amb parcel·la, els propietaris, a canvi de l'import de les despeses, obtenen unes parcel·les resultants de valor equivalent.

El percentatge de participació dels propietaris és el següent:

$$\% \text{ Aportació propietaris} = \frac{\text{Valor del sòl}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100$$

El percentatge de participació de l'administració actuant per aquest concepte és el següent:

$$\% \text{ Aportació empresa urbanitzadora} = \frac{\text{Valor despeses}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100$$

La suma de les dues aportacions ens dona l'expressió següent:

$$\frac{\text{Valor del sòl}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 + \frac{\text{Valor despeses}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 = 100\%$$

De l'anàlisi de l'expressió anterior es desprèn que a efectes pràctics podem dir que el valor de les parcel·les que queden en poder dels propietaris un cop feta la permuta, en virtut del valor a efectes de reparcel·lació, serà equivalent al seu valor d'aportació, o sigui al valor del sòl brut.

Cal tenir en compte que s'ha de descomptar el 10% de cessió obligatòria i lliure de càrregues a l'administració urbanística actuant, essent l'expressió:

$$\text{Valor a efectes de reparcel.lació} \times 0,9 = \text{Valor de sol brut} + \text{Valor despeses}$$

A efectes de càlcul per mantenir els percentatges d'aportació de cada una de les parts, cal aconseguir un coeficient reductor que ens permeti, a partir dels valors en venda emprats en el càlcul del valor urbanístic, obtenir el valor a efectes de reparcel·lació.

$$\text{Valor a efectes reparcel.lació} = \frac{\text{Valor de sòl brut} + \text{despeses}}{0,9}$$

$$\text{Coeficient reductor del valor de venda} = \frac{\text{Valor a efectes de reparcel.lació}}{\text{Valor de venda}} \times 100$$

per obtenir el valor de reparcel·lació

És important manifestar que aquesta disminució dels valors en venda no suposa, per qui col·labori en la reparcel·lació, efectuant el pagament corresponent dels costos que li pertoqui, cap canvi en la seva adjudicació.

Cal també fer esment que en sòl urbà (consolidat i no consolidat) no s'aplica la reducció del 0,9 als efectes de càlcul del valor de reparcel·lació.

CÀLCUL DELS VALORS A EFECTES DE REPARCEL·LACIÓ

VALOR A EFECTES DE REPARCEL·LACIÓ

V = (valor del sòl brut+(despeses*(1-%percentatge que paga AA)))/0,90 (en sòl urbà no s'aplica 0,9)

VALOR SÒL BRUT (1)	4.707.688,67
DESPESES - DESPESES A PAGAR PER ADM. ACT. (2)	424.210,55
TOTAL (1+2) ó TOTAL (1+2)/(0,9)	5.131.899,23

COEFICIENT DE TRANSFORMACIÓ DEL VALOR VENDA EN VALOR DE REPARCEL·LACIÓ

C= valor efectes de reparcel·lació / valor venda

TOTAL	0,5373
--------------	---------------

TIPOLOGIA		SUPERFÍCIE Sòl/Sostre	VALOR UNITARI Euros /m²	VALOR REPARCEL·LACIÓ Euros
A	AP	1.273 m²st	4.029,99 €/m²sòl	5.131.899,23
TOTAL		1.273		5.131.899,23

Quadre 20. Quadre resum de càlcul del valor unitari a efectes de reparcel·lació del sector PE-3 BAQUEIRA al municipi de Naut Aran

3.2.3. APROFITAMENT URBANÍSTIC

Segons l'article 37.1. del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, "s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea "

Als efectes de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent, segons l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, "a) Si l'àmbit d'actuació urbanística 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 i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau la reurbanització."

La ponderació dels components de l'aprofitament urbanístic, segons l'article 2 del Reglament de la Llei d'urbanisme es realitzarà amb els següents criteris:

- "1. La intensitat dels usos admesos depén de l'ocupació màxima de parcel·la, de la tipologia edificatòria i de la situació en l'edificació o bé del nombre d'establiments per unitat de superfície, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.
2. Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic, sobre la base de la ponderació dels components d'aquest i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:
 - S'establirà un coeficient d'homogeneïtzació, que, de manera justificada, expressi la diferència de l'ús de cada zona en relació amb els usos de la resta.
 - El producte d'aquest coeficient pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de cada zona en determinarà l'aprofitament urbanístic.
 - L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen.
 - L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest.
3. Per a valorar l'aprofitament urbanístic poden emprar-se unitats de valor o d'aprofitament, que s'han de taxar en diners als efectes de determinar les indemnitzacions o compensacions procedents per raó de diferències d'adjudicació."

El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic de la unitat reparcel·lable, i la valoració dels solars resultants de la reparcel·lació, com càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic de cada solar, es fa de la forma següent:

1. **Càlcul del valor total dels solars del sector**, en funció del tipus d'ús i edificabilitat corresponents a la subzona residencial. Els valors totals dels solars es calculen aplicant a les superfícies de sòl i a les superfícies de sostre edificable, els diferents valors unitaris fixats. Així s'obté el valor total del conjunt de solars del sector.
2. **Distribució del cost total d'execució de la urbanització** entre tots els solars del sector proporcionalment al seu valor. Una vegada es coneix el valor total dels solars del sector es pot establir la proporció amb el cost total d'execució, i d'aquesta manera traslladar aquesta proporció de despeses als solars de la subzona. Així a partir del valor total del conjunt de solars es dedueix la repercussió del cost d'urbanització de forma proporcional a aquest valor total.
3. **Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic per al conjunt** de solars del sector, com a diferència entre el valor total dels solars urbanitzats i la repercussió del cost d'urbanització.

Aquest valor de l'aprofitament urbanístic serà el valor d'adjudicació dels solars en la reparcel·lació del sector.

Finalment es determina el valor de l'aprofitament urbanístic mitjà de la unitat reparcel·lable, com quocient entre el valor de l'aprofitament urbanístic del conjunt dels solars de la unitat i la superfície de les finques aportades amb aprofitament.

3.2.3.1. VALORACIÓ DELS SOLARS EN FUNCIO DE LES CONDICIONS URBANÍSTIQUES

La valoració dels solars resultants es fa en funció del seu aprofitament urbanístic.

Es valoren separatament el sòl i el sostre edificable. El valor unitari del sostre correspon a un percentatge de repercussió respecte al seu valor de venda.

Respecte al valor del sòl, s'ha fixat un valor unitari de **1.037.67 €/m²s**

Respecte la valoració del sostre edificable, s'ha fixat un valor unitari de **2.428 €/m²st de sostre**.

A. VALOR UNITARI PER ZONES	
<i>Zona edificació unifamiliar aïllada clau 3e.1</i>	
VALOR M ₂ SOL	4.029,99 €/m ² s
VALOR M ₂ SOSTRE	3.698,10 €/m ² st

Les **SUPERFÍCIES DE SÒL I DE SOSTRE EDIFICABLE** (B) dels diferents tipus, existents en el conjunt del sector, determinades en el quadre de característiques dels solars edificables, a les que s'han d'aplicar els valors unitaris anteriors, són les següents:

B. SUPERFÍCIE DE SOLAR O SOSTRE	
<i>Zona edificació unifamiliar aïllada, clau 3e.1</i>	
SUPERFÍCIE M ₂ SOL	2.853 m ² s
SUPERFÍCIE M ₂ SOSTRE	1.273 m ² st

El **VALOR TOTAL DELS SOLARS URBANITZATS DE CADA SUBZONA** (C) és la suma dels productes dels valors del m² de cada tipus de sòl o de sostre per la quantitat de sòl o de sostre respectiu.

C. VALORS SOLARS URBANITZATS	
<i>Zona edificació unifamiliar aïllada, clau 3e.1</i>	
M ₂ SÒL URBANITZAT	122,71€/ m ²

3.2.3.2. DISTRIBUCIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ ENTRE ELS SOLARS

El **COST D'URBANITZACIÓ DELS SOLARS DE CADA SUBZONA (E)**, s'obté distribuïnt el cost total d'execució del sector, determinat en els apartats anteriors, proporcionalment als valors totals dels solaris urbanitzats de cada subzona.

E. COST D'EXECUCIÓ	
<i>Zona edificació unifamiliar aïllada, clau 3e.1</i>	
M2 COST EXECUCIÓ	1.500 € / m ²

La **REPERCUSSIÓ DEL COST D'URBANITZACIÓ SOBRE EL M2 DE SOLAR DE CADA SUBZONA (F)** s'obté dels quocients entre els respectius valors totals del cost d'urbanització dels solaris i les superfícies de solaris.

F. REPERCUSSIÓ COSTOS EXECUCIÓ/SOLAR	
<i>Zona edificació unifamiliar aïllada, clau 3e.1</i>	
REPERCUSSIÓ	424.210,55 €

3.2.3.3. VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

El **VALOR TOTAL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DELS SOLARS DE CADA SUBZONA (G)** és la diferència entre el valor dels solaris urbanitzats i la repercussió del cost d'execució (C-E).

G. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC SOLARS	
<i>Zona edificació unifamiliar aïllada, clau 3e.1</i>	
APROFITAMENT	5.131.900 €

El 10% de l'aprofitament mig del sector (APM), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del PAU en determini la ponderació d'usos que estableix el MTRLUC 1/2010 per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claretat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 37 MTRLUC, del sector per a deduir-ne el 10 % previst com a deure addicional en l'art. 44 del MTRLUC.

Així doncs, el PAU establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament.

Pel què fa les regles que regeixen la ponderació del dit aprofitament, venen concretades a l'art. 36 del Reglament.

En aquest cas s'escau comentar que existeix una única tipologia edificatòria que és la de zona industrial, per la qual cosa la homogeneïtzació relacionada no és necessària.

El càlcul de l'aprofitament respon al valor obtingut del preu de venda –preu de mercat-, menys el cost de construcció.

UNITATS D'APROFITAMENT (UA) sector PE-3 BAQUEIRA, NAUT ARAN = 1.273 UA

Les esmentades unitats són repartides entre tots i cadascun dels propietaris, en funció del dret aportat per cadascun d'ells.

Pel què fa les adjudicacions, el document reparcel·ladori concreta una adjudicació teòrica d'unitats d'aprofitament- assignada a cadascun dels propietaris, en funció del dret individual de tots ells, respecte de la totalitat de l'àmbit.

Paral·lelament es defineix l'adjudicació real, en idèntiques Unitats, per a cadascun dels propietaris, comparant-se ambdós valors - aprofitament teòric al qual tenen dret i aprofitament real que finalment se'ls adjudica-, procedint-se finalment a la compensació econòmica de les diferències d'adjudicació entre la propietat.

En aquest sentit, l'art. 120 preveu que 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'administració actuant, que en aquesta unitat d'actuació és l'Excm. Ajuntament de Torres de Segre, ha de rebre el 10% de l'aprofitament previst en aplicació de l'article 30, 43 i/o 44 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), lliure de càrregues en aplicació de l'article 16 del Real Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny, per el que s'aprova el text refós de la llei del sòl, en virtut d'allò que determina de forma indiscutida la DT Segona del referit MTRLUC en el seu apartat 1.b), atès que ens trobem en el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, i per tant **li és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43**, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, per no ésser aquest el cas;

"(...) DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

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

- a) ***El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30.***
- b) ***En el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. (...)"***

El 10% de l'aprofitament mig del sector (APM), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament de la UA en determini la ponderació d'usos que estableix el MTRLUC per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claretat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 37 del MTRLUC, del sector per a deduir-ne el 10% previst com a deure addicional en l'art. 43 del MTRLUC.

Així doncs, la UA establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament. No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure. De tota manera, i donat que es tracta d'un sector amb una sola tipologia és viable assumir que el 10% de l'aprofitament serà coincident amb la superfície equivalent al 10% de la superfície susceptible d'aprofitament privat i del 10% equivalent de l'aprofitament (en els termes establerts per l'art.37 MTRLUC), és a dir "l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic (...) la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea".

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament d'Alguairó) el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 43. DEURE DE CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1. *Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla parcial o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:*

(...) b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació llevat que la modificació de planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. *L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació*
3. *La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també pel seu equivalent en valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. (...)"*

En el càlcul d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòl de cessió amb aprofitament provinents de la obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que dimanen dels deures dels propietaris de sòl urbà no delimitat avaluats en l'art. 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme. Això no significa, òbviament, que aquests costos, que existeixen, corresponents a aquest sòl, no s'hagin de computar en la valoració econòmica d'aquests, a tenor d'allò previst en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003).

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

“(…) ARTICLE 46. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats. (...)”

Així mateix, també caldrà cedir a l'Administració actuant – Ajuntament de Naut Aran- , de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat, pel present planejament urbanístic derivat, a sistemes locals i generals inclosos dins l'àmbit del Planejament, en compliment d'allò que estableix l'art. 44 del text consolidat que dimana de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (MTRLUC), que fixa:

“(…) ARTICLE 44. DEURES DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i els propietaris propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.*
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:*

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla parcial, que poden ésser físicament discontinus.

Segon. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

- a) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.*
 - b) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de l'infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec de les persones usuàries.*
 - c) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.*
 - g) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.*
 - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta d'conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.*
- 1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística tenen l'obligació de cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers qualsevol. altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.*

2. *Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de participar en el costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar le dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.(...)"*

Així doncs, el Projecte de Reparcel·lació establirà aquest aprofitament ponderat i l'assignarà efectivament.

3.2.4 VALORACIÓ DELS SOLARS RESULTANTS

La valoració dels solars resultants s'ha efectuat amb criteris objectius i generals, d'acord amb el que disposen els articles 87 i 88 del Reglament de Gestió. Tal i com s'ha exposat en l'apartat anterior, en la present reparcel·lació la valoració dels solars resultants de la subzona industrial, s'ha realitzat en funció del tipus de sol i de sostre edificable.

La valoració dels solars resultants de la reparcel·lació s'ha realitzat aplicant les superfícies de sol, i de sostre edificable de cada tipus, els diferents valors unitaris fixats. Així s'obté el valor total de cada solar. A aquest valor dels solars s'ha descomptat la repercussió del cost d'urbanització de forma proporcional al valor total. La diferència entre el valor total del solar urbanitzat i les despeses d'urbanització és el valor de l'aprofitament urbanístic del solar i equival al valor d'adjudicació dels solar dins de la reparcel·lació.

3.2.5 QUADRE DE VALORACIÓ DELS SOLARS RESULTANTS

Així doncs, en el quadre adjunt es mostra com es conforma el quadre de dades de planejament de la unitat de gestió:

DADES DEL PLANEJAMENT DE LA UNITAT DE GESTIO								
ZONA	QUALIFICACIÓ	UNITAT DE ZONA	DESCRIPCIÓ	VALOR UNITARI Euros / m²	SUPERFÍCIE m²	SÒL SOSTRE	VALOR Euros	NÚM. HAB.
SÒL / SOSTRE PRIVAT:								
AP		A	AP	4.029,99	2.853,00	m² st	4.707.688,67	6
	Superfície mínima aprofitament (sòl/sostre)							
	TOTAL						4.707.688,67	6
TOTAL SÒL PRIVAT					2.853,00		4.707.688,67	6
SÒL PÚBLIC								
XV	Vialitat	C	Vialitat	0,00	1.351,00	m² sòl	0,00	
	Superfície total							
	TOTAL				1.351,00		0,00	
ZV	Zona verda i espai lliure	B	Verd Públic	0,00	4.389,00	m² sòl	0,00	
	Superfície total							
	TOTAL				4.389,00		0,00	
TOTAL SÒL PÚBLIC					5.740,00		0,00	

Quadre 21. Quadre de dades de planejament del sector PE-3 BAQUEIRA al municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

3.3 DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS

El percentatge de participació dels interessats, d'acord amb els criteris establerts als punts anteriors, els drets resultants per a cada interessat i la seva contribució a les despeses de transformació, queden reflectits en el quadre següent:

UNITATS D'APORTACIÓ				
NOM PROPIETARI	Nº PROPIETARI	(UA)	Densitat	(%)
LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	1	1.273	6,00	100,00%
ADMINISTRACIÓ ACTUANT		0	0,00	0,00%
TOTAL		1.273	6,00	100%

UNITATS ADJUDICACIÓ										DIFERÈNCIES DE VALOR	PARTICIPACIÓ EN DESPESES	DESPESES DE GESTIÓ (Euros+IVA)	DESPESES URBANITZACIÓ (Euros+IVA)	QUOTA BRUTA (Euros+IVA)	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (Euros+IVA)	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (IVA inclos)
Unitat de Zona	(m2s)	(m2st) (UA)	(%) PARCIAL	VALOR DRETS TEÒRICS (Euros + IVA)	Unitat de Zona	(m2s)	(m2st) (UA)	(%) PARCIAL	VALOR DRETS ADJUDICACIÓ (Euros + IVA)	(Euros + IVA)	(%)					
A+B	2.568	1.146	90%	4.236.920	A+B	2.853	1.273	100,00%	4.707.689	470.769	100,00%	58.546	365.665	424.211	894.979	1.082.925
					A	1.441	643	50,51%	2.377.083	237.788	50,51%	29.572	184.700	214.271	452.060	546.992
					B	1.412	630	49,49%	2.329.024	232.981	49,49%	28.974	180.965	209.939	442.920	535.933
	285	127	10%	470.769		0	0	0,00%	0	-470.769	0,00%	0	0	0	-470.769	-569.630
	2.853	1.273	100%	470.769		2.853	1.273	100%	4.706.106	0	100,00%	58.546	365.665	424.211	424.211	513.295

Quadre 20. Percentatge de participació dels interessats del sector PE-3 BAQUEIRA del municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

3.4. DESCRIPCIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS, QUALIFICACIÓ I ADEQUACIÓ A L'ORDENAMENT URBANÍSTIC

Correspon al projecte de reparcel·lació determinar quines edificacions i béns existents són compatibles amb el planejament.

L'àmbit de reparcel·lació és el polígon d'actuació urbanística , d'acord amb allò que preveu l'art. 112 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i les finques que el comprenen no en poden ser excloses, llevat que es justifiquin adequadament que concorren lguns dels supòsits que preveu l'apartat 2 de l'art. 134 del Decret 305/2006:

*"(...) a) Les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució poden ser justificadament excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris a que fa referència l'apartat 2.b) de l'article 133 d'aquest Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses aquesta finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.
b) Han de ser excloses de la comunitat de reparcel·lació les superfícies ds domini públic que, d'acord amb l'article 135 d'aquest Reglament, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.(...)"*

Correspon, doncs, al projecte de reparcel·lació determinar quines edificacions i béns existents són compatibles amb el planejament, que en podrà adjudicar l'aprofitament en règim de propietat horitzontal sobre els mateixos **si són adequats i compatibles al planejament urbanístic**, segons allò que determina l'art.126 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que estableix que:

"(...) ARTICLE 126. CRITERIS DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

(...)

g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, 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.

(...)

2. S'han de regular per reglament els supòsits en què és innecessària, en un projecte de reparcel·lació, la nova adjudicació de finques, per raó de les circumstàncies concurrents, tant en terrenys edificats com en terrenys no edificats, sens perjudici de la regularització de l'indes que escaigui i dels efectes econòmics i jurídics reals de la reparcel·lació.(...)"

3. En sòl urbà, per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, els projectes de reparcel·lació poden adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.(...)"

Així doncs, cal que el projecte de reparcel·lació identifiqui i assigni efectivament les edificacions existents, en cas d'existir, les descrigui de forma clara, en determini la seva o no adequació a l'ordenament urbanístic, la seva qualificació com a fora d'ordenació o volum disconforme, si s'escau, i els enderrocs necessaris per a completar la urbanització, afegint si procedeix, aquests costos i la valoració dels enderrocs als costos d'urbanització del projecte, a l'empara d'allò que determina l'apartat segon de l'article 133 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme;

“(…) ARTICLE 133. DRETS DE LES PERSONES PROPIETÀRIES I VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

(…) 133.2 En aquells supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, s'apliquen les següents regles:

a) Si l'edificació s'ha d'enderrocar, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar però no dóna lloc a una major adjudicació d'aprofitament.

b) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació.(…)”

Per remissió a aquest precepte, el dret a confirmar o no la titularitat dominical de les finques i edificacions existents aportades en el procés adjudicatori, ve amparat per les directrius que dimanen de 138.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, (sempre i quan no concorrien conjuntament les circumstàncies detallades en l'apartat 138.2 b)) i que és del tenor literal següent:

“(…) ARTICLE 138. CONSIDERACIÓ DE PERSONES ADJUDICATÀRIES I INNECESSARIETAT DE NOVA ADJUDICACIÓ

(…)138.2 Sens perjudici del què estableix l'article 134 d'aquest Reglament, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen en els casos següents:

a) Finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica l'article 133.2.b) d'aquest Reglament.

b) Finques amb edificacions no ajustades al planejament que s'executa, sempre que no estiguin en situació de fora d'ordenació i que concorrien conjuntament les circumstàncies següents(…)”

Així doncs, es detallen tot seguit quines són les edificacions existents en l'àmbit de referència i la seva adequació a l'ordenament urbanístic, la seva qualificació com a fora d'ordenació o volum disconforme, si s'escau, i els enderrocs necessaris per a completar la urbanització, afegint si procedeix, aquests costos i la valoració dels enderrocs als costos d'urbanització del projecte.

A. Relació de béns existents compatibles amb el planejament

Al sector no s'hi localitza cap bé.

B. Relació de béns existents no compatibles amb el planejament, fora d'ordenació o volum disconforme

No es localitzen béns en aquest supòsit en l'àmbit de referència.

C. Relació de béns existents no compatibles amb el planejament a enderrocar o traslladar

No es localitzen béns en aquest supòsit en l'àmbit de referència.

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del planejament, hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament) el sòl necessari per a materialitzar l'aprofitament corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic mitjà del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 45.3. del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

3. *La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única indivisible. **En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic.***

En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. (...)"

En el càlcul d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme .

"(...) ARTICLE 46. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.(...)"

4.- TAXACIÓ DELS DRETS, EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS O CULTIUS QUE S'HAN D'EXTINGIR, SUBSTITUIR O ENDERROCAR

4.1. CRITERIS ADOPTATS

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 al 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, s'atendrà als criteris definits per la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl –art. 21 i 22-.

“Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions en el sòl rural, seran taxades amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps 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 dita valoració per tenir el caràcter de millores permanents.

S'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan van ser realitzades de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimant que requerissin, o hagin estat posteriorment legalitzades de conformitat amb allò disposat en la legislació urbanística.

Les edificacions, construccions i instal·lacions, quan hagin de ser valorades amb independència del sòl, seran taxades pel mètode de cost de reposició segons el seu estat i antiguitat en el moment al que hagi de referir-se la dita valoració.

Les plantacions i els sembrats preexistents, així com les indemnitzacions per raó d'arrendaments rústics o altres drets, seran taxats d'acord amb els criteris de les Lleis d'Expropiació Forçosa i d'Arrendaments rústecs”.

Les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

S'enten que els elements esmentats no es poden conservar, quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes pel planejament, quan estan situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar integrament al seu mateix propietari, i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com ús provisional.

La taxació de les edificacions, instal·lacions, etc. que cal enderrocar per que no s'ajusten al planejament, s'ha fet d'acord amb el Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny de 1993 del Ministeri d'Economia i Hisenda, mitjançant el qual "se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro-marco de valores de suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana" (B.O.E. núm. 174 de 22-07-93, pàgs. 22356-22366).

Malgrat que el present projecte no es d'expropiació, s'aplicarà el premi d'afecció previst en l'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa.

4.2. QUADRE RESUM DE LES INDEMNITZACIONS PREVISTES

En el quadre que segueix les dades de les columnes successives corresponen als següents conceptes:

- A. Numeració correlativa assignada a les finques aportades
- B. Nom del propietari
- C. Descripció abreviada del bé taxat
- D. Unitats de valoració del bé taxat
- E. Valor unitari de reposició és el valor en euros/m² que es dona a cada m² construït de nou del bé que es taxa.
- F. Valor de reposició és el valor en euros del bé que es taxa. S'obté pel producte del valor unitari de reposició i les unitats del bé ($D \times E$).
- G. Coeficient d'antiguitat de la construcció, segons l'Ordre esmentada.
- H. Coeficient d'estat de conservació de la construcció.
- I. Coeficient de productivitat.
- J. Valor actual és el resultat de multiplicar el valor unitari actual pels m² construïts del bé que es taxa. ($J = K \times D$).
- K. Valor unitari actual, en euros/m², és el resultat d'aplicar al valor unitari de reposició els coeficients correctors d'antiguitat, estat constructiu i productivitat. ($K = E \times G \times H \times I$).
- L. Premi d'afecció en euros, és el 5% del valor actual tal com preveu la Llei d'Expropiació Forçosa. ($L = 5\% J$)
- M. Valor d'indemnització del bé en euros, és la suma del valor actual i del premi d'afecció. ($M = J + L$)
- N. Valor total d'indemnització dels bens en euros, és la suma dels valors de tots els bens taxats de cada finca.

En l'àmbit de la Unitat de gestió objecte del present Projecte de Reparcel·lació no existeixen drets, edificacions, construccions o cultius que s'han d'extingir, substituir o enderrocar, per lo que no es redacta el quadre esmentat.

4.3. FITXES DE TAXACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS PREVISTES

En l'àmbit de la Unitat de gestió objecte del present Projecte de Reparcel·lació no existeixen drets, edificacions, construccions o cultius que s'han d'extingir, substituir o enderrocar, per lo que no es redacta cap de les fitxes esmentades.

5.- PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

En aquest apartat es defineixen els criteris que regeixen l'adjudicació de les finques resultants, procedint a la relació detallada de cadascuna d'elles amb la conseqüent descripció, als efectes d'inscriure-les al Registre de la Propietat corresponent.

5.1. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

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 145 de la Llei d'Urbanisme i del Reglament respectivament, i que determinen que els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos.

El criteri seguit per a l'adjudicació de les parcel·les resultants, tal i com s'ha comentat, consisteix en l'assignació a cadascun dels propietaris d'un aprofitament determinat. A tal fi es fixa un coeficient percentual per a cada adjudicatari, que determinarà l'aprofitament que li correspon fruit del Planejament vigent.

Com a principi general a totes les finques aportades, se'ls reconeix el dret a l'adjudicació en proporció a la seva aportació.

Per a l'adjudicació de les parcel·les resultants s'ha considerat els següents criteris:

D'acord amb l'article 43 del Text Refós de la Llei d'urbanisme i l'article 40.1.d del Reglament de la Llei d'urbanisme, el sòl privat, un cop urbanitzat, es repartirà entre els actuals propietaris, després de descomptar el 10% d'aprofitament, que és de cessió obligatoria i lliure de càrregues d'urbanització a l'administració actuant.

A l'hora d'adjudicar parcel·les prevaldran els criteris de proximitat entre finques aportades i resultants. Es procurarà que les parcel·les resultants de l'ordenació estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars, sense perjudici que, si així no és possible s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

"(...) 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.(...)"

Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiqui finques independents a tots ells, els solars resultants se'ls adjudicarà en proindivís. No obstant això, i d'acord amb l'article 126 1.d) del Text Refós de la Llei d'urbanisme, si la quantia d'aquests drets no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'hauria de substituir per una indemnització en metàl·lic.

"(...) 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.(...)"

En el cas que existeixin diferències entre els drets adjudicables i els adjudicats, aquests seran objecte de compensació econòmica, calculades en el compte de liquidació provisional.

"(...) 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.(...)"

Tal com s'estableix en la legislació vigent, les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl i el seu import se satisfarà al propietari interessat, amb càrrec al Projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable 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.

"(...)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.

S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatges de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.(...)"

En aquest cas, **l'administració actuant és l'Ajuntament de Naut Aran.**

D'acord amb l'article 43.1.a) del DL 1/2010 d'urbanisme de Catalunya, i l'article 46 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, les actuacions de transformació urbanística, comporten entre altres, els següents deures legals:

- a) Entregar a l'Administració actuant, el sòl reservat per vialitat, espais lliures, zones verdes, equipaments i restants dotacions públiques incloses en la propia actuació o adscrites a ella per la seva obtenció.
- b) Entregar a l'Administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Naut Aran, el sòl necessari per edificar, el sostre corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del sector, lliure de càrregues d'urbanització.

L'aprofitament mig del sector (APM), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del sector en determini la ponderació d'usos que estableix la MTRLUC 1/2010 per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claretat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 37 LUC, del sector per a deduir-ne el 10% previst com a deure addicional en l'art. 45 de la LUC.

Aquest aprofitament, doncs del 10% de l'APM, constitueix el 10% del sostre total del sector, un cop feta la equivalència.

De tota manera, i malgrat que es tracta d'un sector amb només una tipologia és viable assumir que el **10% de l'aprofitament no serà necessàriament coincident amb la superfície equivalent al 10% de la superfície susceptible d'aprofitament privat resultant del sector, sinó amb el 10% de l'aprofitament mitjà resultant computat als efectes que preveuen els arts. 36 i 133 de la LUC i l'art.36 del RLU.**

Donat que el valor corresponent al 10% del APM del sector no permet complir amb un dels paràmetres d'aprofitament atès que dona una densitat de 0.70 habitatges < 1 unitat, el valor corresponent a la cessió del 10% per a l'administració actuant es monetaritzarà en el seu equivalent econòmic.

5.2. VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

La valoració i adjudicació de les parcel·les resultants queda reflectida en el quadre següent:

QUADRE D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS												
NÚM. FINCA ADJUDICADA	ZONA/ SUBZONA	UNITAT DE ZONA	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	VALOR UNITARI (Euros/m²)	SUPERFÍCIE SOSTRE (m² sostre)	SUPERFÍCIE SÒL (m² sòl)	NÚM. HABITAGES	VALOR (Euros)	DRETS (%)	CODI PROPIETAT	ADJUDICATARI	(%)
	AP	AP Aprofitament privat	Clau 3e.1 / clau 3e.2	3.697 €/m²st	1.273 m²st	2.853 m²sòl	6	4.706.106,42 €	100%		PROPIETARI	33,20%
A	AP	A	Clau 3e.1	3.697 €/m²st	643 m²st	1.441 m²sòl	3	2.377.082,82 €	50,51%	1	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	
B	AP	B	Clau 3e.1	3.697 €/m²st	630 m²st	1.412 m²sòl	3	2.329.023,60 €	49,49%	1	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	
	XV	XV Vialitat		0,00 €/m²st	0 m²st	1.351 m²sòl	0	0,00 €	0,00%		ADMINISTRACIÓ ACTUANT	15,72%
G	XV	G		0,00 €/m²st	0 m²st	1.351 m²sòl	0	0,00 €	0,00%	2	AJUNTAMENT NAUT ARAN	
	ZV	ZV Zona verda i espai lliure		0,00 €/m²st	0 m²st	4.389 m²sòl	0	0,00 €	0,00%		ADMINISTRACIÓ ACTUANT	51,08%
C	ZV	C				2.018 m²sòl				2	AJUNTAMENT NAUT ARAN	
D	ZV	D				1.661 m²sòl				2	AJUNTAMENT NAUT ARAN	
E	ZV	E				450 m²sòl				2	AJUNTAMENT NAUT ARAN	
F	ZV	F				260 m²sòl				2	AJUNTAMENT NAUT ARAN	
TOTALS					1.273 m²st	8.593 m²sòl	6	4.706.106,42 €	100%			100%

Quadre 23. Quadre d'adjudicació de parcel·les resultants de la unitat de gestió sector PE-3 Baqueira del municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

Quadre 23. Quadre d'adjudicació de parcel·les resultants de la unitat de gestió sector PE-3 de Baqueira, al municipi de Naut Aran
Font: Elaboració pròpia

5.3. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Concreta la normativa urbanística que, mitjançant els instruments de gestió urbanística, els propietaris que integren la comunitat reparcel·ladora 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 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 real·lotjament.

Així mateix el document reparcel·ladori justificarà, cas que procedeixi, les despeses que amb caràcter excepcional s'entenen com a càrrega individualitzada i que per tant, han de ser assumides per les persones propietàries dels terrenys corresponents.

En aquest sentit el Reglament constata com a càrregues individualitzades i, per tant, no assumibles per la comunitat reparcel·ladora les següents:

- Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris.
- Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

En aquests casos el projecte imputarà les despeses corresponents a les persones propietàries responsables, com una càrrega individual reflectint-ho així en el compte de liquidació Provisional del Projecte de Reparcel·lació.

Per tant, seran computades com a despeses repartibles a prorrata entre els adjudicatariis de les parcel·les resultants el sector, les despeses abans relacionades, essent en aquest cas les següents:

El conjunt total de les despeses de gestió imputables a la unitat de gestió és de:

1. Despeses de planejament, reparcel·lació i gestió.....	58.545,65 €
2. Despeses d'indemnitzacions.....	0,00 €
3. Despeses d'urbanització.....	365.665 €
DESPESES TOTALS D'EXECUCIÓ DE LA UNITAT. REPARCEL·LABLE.....	424.210,65 €
COSTOS TOTALS D'EXECUCIÓ DE LA UNITAT. REPARCEL·LABLE.....	424.210,65€ + IVA

El concepte relatiu a la redacció de documents inclou els diferents documents relatius a la gestió urbanística, concretament fa referència a la definició de les Obres i Infraestructures necessàries per a procedir a la urbanització del sector –Projecte d'Urbanització-; també al document d'Equidistribució de beneficis i càrregues –Projecte de Reparcel·lació-.

Tots i cadascun d'aquests honoraris vindran calculats en funció de la superfície de l'àmbit, tipologia, edificabilitat, nombre de finques, pressupost d'obres, etc... , paràmetres que regulen els barems o tarifes dels Col·legis d'Arquitectes de Catalunya i d'advocats de Lleida.

Pel què fa les despeses de gestió, engloben els costos notariais i registrals derivats de la redacció dels documents, pràcticament del Projecte de Reparcel·lació –certificacions de domini i càrregues, així com qualsevol altra-, també la seva inscripció registral –inscripció de les noves propietats amb les càrregues urbanitzadores corresponents, etc....

També s'inclou en aquest apartat tot allò relatiu a les indemnitzacions a satisfer, tant en concepte d'elements incompatibles amb el planejament, com qualsevol altra càrrega que s'hagi d'indemnitzar o compensar.

L'últim dels conceptes, despeses d'execució és el que té la partida econòmica més quantiosa tenint en compte que inclou l'import relatiu a l'obra urbanitzadora –costos d'urbanització pròpiament dits-. Inclou també els honoraris de direcció de les obres d'urbanització, a facturar pels diferents tècnics –arquitecte, enginyer-, la coordinació de seguretat i salut, les despeses de companyies, etc...

El detall de les despeses totals d'urbanització ve especificat en el quadre nº 17 i nº 18 del present document, inclòs en el Projecte; en aquest sentit totes les despeses d'urbanització han estat distribuïdes entre els propietaris, en proporció al valor de les finques que siguin adjudicades en la reparcel·lació.

En compliment de l'article 126.1e) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 i de l'article 100.1 del Reglament de Gestió, en el Compte de Liquidació Provisional s'inclouen les indemnitzacions que corresponen a les diferències d'adjudicació que s'han produït, tant per defecte com per excés.

S'inclou també tal com disposa l'article 120.1 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), i els articles 59, 60, 61, 100.3 i 100.4 del Reglament de gestió urbanística (RGU), l'import total de les obres d'urbanització, de redacció del planejament i dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, i de tramitació de la reparcel·lació, com a cost total de l'urbanització.

Les despeses d'urbanització de la unitat inclouen una primera fase de planejament i reparcel·lació que s'acaba amb l'adjudicació dels nous solars i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a

l'administració, i una segona fase de realització de tots els elements d'urbanització que donen les condicions de solars edificables a les finques adjudicades en la primera fase.

En compliment de l'article 120.5 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i de l'article 110.5 del Reglament de gestió urbanística "les despeses d'urbanització i de projectes es distribuïran entre tots els adjudicataris de les finques resultants en funció del valor d'aquestes".

Finalment s'inclou l'IVA corresponent a les diferències d'adjudicació entre els valors dels drets inicials i els valors de les finques adjudicades.

En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar, a més a més, la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització, i de les altres incloses en el projecte.

Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspèn l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

S'entén a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'Administració actuant o la Junta de Compensació, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

Les compensacions per diferències d'adjudicació s'inclouen en el compte de liquidació en el sentit que minoren o incrementen els costos a assumir per cadascun dels propietaris; així mateix i d'acord amb l'art. 151 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme el document preveu un pagament relatiu a les compensacions o indemnitzacions corresponents als propietaris que no reben adjudicació de finques resultants, i el pagament o dipòsit de les indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents sobre finques aportades.

En no tractar-se de propietari únic, en meitats indivises, s'establiran càrregues de liquidació entre els aprofitaments diferencials que resulten del compte de liquidació provisional, assimilant-se el procediment al d'una reparcel·lació voluntària.

Els valors obtinguts com a conseqüència de la Liquidació Provisional de cada parcel·la s'inclouen en la descripció de les finques resultants, així com en el quadre adjunt nº 24.

COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL AMB IVA												
NOM PROPIETARI	PARTICIPACIÓ (%)	VALOR DRETS TEÒRICS (Euros + IVA)	VALOR DRETS ADJUDICATS (Euros + IVA)	DIFERÈNCIA VALORS (Euros + IVA)	IVA DIFERÈNCIA VALORS (Euros)	INDEMNITZACIÓ (Euros)	IVA CONTRIBUCIÓ INDEMNITZACIÓ (Euros)	PARTICIPACIÓ DESPESES (%)	DESPESES GESTIÓ (Euros+IVA)	DESPESES URBANITZACIÓ (Euros+IVA)	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (Euros + IVA)	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (IVA inclos)
LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	90,00%	4.236.920 €	4.707.689 €	470.769 €	98.861 €	0 €	0 €	100%	58.546 €	365.665 €	894.979 €	1.082.925 €
ADMINISTRACIÓ ACTUANT	10,00%	470.769 €	0 €	-470.769 €	-98.861 €	0 €	0 €	0%	0 €	0 €	-470.769 €	-569.630 €
TOTALS	100%	4.707.689 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	100%	58.546 €	365.665 €	424.211 €	513.295 €
	100,00%	4.706.106 €	4.706.106 €	0 €	0 €	0 €	0 €	100%	58.546 €	365.665 €	424.211 €	513.295 €

5.4. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES

La descripció de les parcel·les adjudicades es realitzarà d'acord amb allò establert a l'art.147 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, on 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.

En la descripció de les finques resultants, es fa constar l'obligació de conservar i mantenir la urbanització a càrrec dels propietaris, quan així ho determini el Pla que s'executa.

L'expressió gràfica de la situació de cada finca aportada s'observa amb caràcter general al plànol **07. 0.03.Finques Aportades – Parcel·les Inicials** ; així mateix i pel què fa les finques resultants venen detallades al plànol **09. 0.05.Finques Adjudicades – Parcel·les Resultants** i **10. 0.06. Superposició Finques Aportades – Parcel·les Resultants**

INFORMACIÓ FINQUES RESULTANTS

NÚMERO PROPIETARI	1	NÚMERO PARCEL·LA	A
-------------------	---	------------------	---

DADES PERSONALS TITULARS

Nom i Cognoms	N.I.F	Titularitat	Caràcter	Quantia
LAFINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	B87660965	TOTALITAT	PRIVATIU	PLE DOMINI
Adreça	Codi Postal	Municipi		
Sector PE-3 BAQUEIRA	25598	BAQUEIRA – NAUT ARAN - LLEIDA		

TÍTOL ADJUDICACIÓ :	SUBROGACIÓ REIAL
---------------------	------------------

DADES REALS FINCA RESULTANT

Naturalesa	URBANA	Planejament	Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana PE-3 BAQUERA	Ús	Habitatge unifamiliar aïllat Clau 3e.1	Sup. Resultant	1.441 m ²
Títol	ADJUDICACIÓ DE FINCA PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 DE BAQUEIRA DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN, CORRESPONENT A PART DELS DRETS INICIALS DE LA FINCA APORTADA.						
Descripció	URBANA: SÒL RESIDENCIAL (CLAU 3e.1, HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT) PARCEL·LA ASSENYALADA AMB LA LLETRA A EN EL PLÀNOL D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN TÉ UNA SUPERFÍCIE DE 1.441 m ² (MIL QUATRE-CENTS METRES AMB QUARANTA-U DECÍMETRES QUADRATS).						
Límits	AFRONTA: AL NORD AMB LÍMIT DE L'ÀMBIT DEL PE-3 I FINCA ZONA VERDA ADJUDICADA C, SUD AMB FINCA ADJUDICADA G, PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN (CLAU XV-SISTEMA VIARI), EST AMB LÍMIT DE L'ÀMBIT DEL PE-3 (SECTOR PE-2), I OEST AMB FINCA ADJUDICADA C PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN (CLAU XV-SISTEMA VIARI).						

Règim jurídic del sòl SÒL URBÀ

Qualificació urbanística RESIDENCIAL- CLAU 3e.1 HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

Càrregues procedència D'ACORD AMB L'ARTICLE 148.1.B DEL R.D. 305/2006, DE 18 DE JULIOL, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME, LES CÀRREGUES EXISTENTS A LES FINQUES APORTADES DE LA SEVA PROPIETAT, COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT, HAN ESTAT TRASLLADADES A LA FINCA RESULTANT.

LA FINCA DE PROCEDÈNCIA NÚMERO 382 DE TREDÓS TÉ AL SEU FAVOR UNA SERVITUD DE PAS DE SERVEI SEGONS CONSTA A LA INSCRIPCIÓ PRIMERA DE LA FINCA REGISTRAL 9.203, AL FOLI 140 DEL TOMO 813, LLIBRE 122 DE TREDÓS, DE DATA 26 DE SETEMBRE DE 2019 QUE ES TRASLLADA A AQUESTA FINCA DE RESULTAT.

Càrregues Nova creació AFECTA A LES CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA I AL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ I ALTRES DESPESES INHERENTS A LA REPARCEL·LACIÓ, COM A CÀRREGA REAL.

AFECTA AL PAGAMENT DE L'IMPORT DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL, SENSE PERJUDICI DE LA LIQUIDACIÓ DEFINITIVA QUE ES PRACTIQUI UNA VEGADA FINALITZADA L'OBRA D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR.

AQUESTA AFECCIÓ S'HA D'INSCRIURE EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ACORD AMB LA NORMATIVA REGULADORA DE LA INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ACTES DE NATURALESIA URBANÍSTICA.

Drets adjudicats LI CORRESPON UN PERCENTATGE DEL **50,51%** DEL TOTAL DELS DRETS QUE S'ADJUDIQUEN EN AQUEST PROJECTE

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L., quant a un percentatge d'una quota indivisa del 100,00%.

Així mateix, aquest percentatge del 100,00% de l'esmentada finca no queda eximida del pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que estableix l'article 154.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

RESUM DADES ECONÒMIQUES FINCA RESULTANT

Quota Bruta	214.271 €
Compensació diferència adjudicació UA	0,00€
Quota Liquidació Provisional	452.060 €
Quota Liquidació Provisional (IVA INCLOS)	546.992 €

INDEMNITZACIÓ ELEMENTS EXISTENTS

Import indemnització elements **0,00 €**

Inscripció Se sol·licita al Registrador que s'inscrigui la parcel·la descrita com a finca nova i independent, fruit de la Reparcel·lació

Plànol adjunt

NÚMERO PROPIETARI	1	NÚMERO PARCEL·LA	B
-------------------	---	------------------	---

DADES PERSONALS TITULARS

Nom i Cognoms	N.I.F	Titularitat	Caràcter	Quantia
LAFINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.	B87660965	TOTALITAT	PRIVATIU	PLE DOMINI
Adreça	Codi Postal	Municipi		
Sector PE-3 BAQUEIRA	25598	BAQUEIRA – NAUT ARAN - LLEIDA		

TÍTOL ADJUDICACIÓ :	SUBROGACIÓ REIAL
---------------------	------------------

DADES REALS FINCA RESULTANT

Naturalesa	URBANA	Planejament	Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana PE-3 BAQUEIRA	Ús	Habitatge unifamiliar aïllat Clau 3e.1	Sup. Resultant	1.412 m ²
Títol	ADJUDICACIÓ DE FINCA PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 DE BAQUEIRA DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN, CORRESPONENT A PART DELS DRETS INICIALS DE LA FINCA APORTADA.						
Descripció	URBANA: SÒL RESIDENCIAL (CLAU 3e.1, HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT) PARCEL·LA ASSENYALADA AMB LA LLETRA B EN EL PLÀNOL D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN TÉ UNA SUPERFÍCIE DE 1.412 m2 (MIL CUATRE-CENTS METRES I DOTZE DECÍMETRES QUADRATS).						
Límits	AFRONTA: AL NORD AMB FINCA ADJUDICADA G, PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN (CLAU XV-SISTEMA VIARI), SUD AMB FINCA ADJUDICADA G, PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN (CLAU XV-SISTEMA VIARI), EST AMB FINCA ADJUDICADA G, PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN (CLAU XV-SISTEMA VIARI), I OEST AMB FINCA ADJUDICADA C PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN (CLAU ZV)						
Règim jurídic del sòl	SÒL URBÀ						
Qualificació urbanística	RESIDENCIAL- CLAU 3e.1 HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT						
Càrregues procedència	D'ACORD AMB L'ARTICLE 148.1.B DEL R.D. 305/2006, DE 18 DE JULIOL, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME, LES CÀRREGUES EXISTENTS A LES FINQUES APORTADES DE LA SEVA PROPIETAT, COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT, HAN ESTAT TRASLLADADES A LA FINCA RESULTANT LA FINCA DE PROCEDÈNCIA NÚMERO 382 DE TREDÓS TÉ AL SEU FAVOR UNA SERVITUD DE PAS DE SERVEI SEGONS CONSTA A LA INSCRIPCIÓ PRIMERA DE LA FINCA REGISTRAL 9.203, AL FOLI 140 DEL TOMO 813, LLIBRE 122 DE TREDÓS, DE DATA 26 DE SETEMBRE DE 2019 QUE ES TRASLLADA A AQUESTA FINCA DE RESULTAT.						

Càrregues Nova creació AFECTA A LES CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA I AL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ I ALTRES DESPESES INHERENTS A LA REPARCEL·LACIÓ, COM A CÀRREGA REAL.

AFECTA AL PAGAMENT DE L'IMPORT DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL, SENSE PERJUDICI DE LA LIQUIDACIÓ DEFINITIVA QUE ES PRACTIQUI UNA VEGADA FINALITZADA L'OBRA D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR.

AQUESTA AFECCIÓ S'HA D'INSCRIURE EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ACORD AMB LA NORMATIVA REGULADORA DE LA INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ACTES DE NATURALES URBANÍSTICA.

Drets adjudicats LI CORRESPON UN PERCENTATGE DEL **49,49%** DEL TOTAL DELS DRETS QUE S'ADJUDIQUEN EN AQUEST PROJECTE

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L., quant a un percentatge d'una quota indivisa del 100,00%.

Així mateix, aquest percentatge del 100,00% de l'esmentada finca no queda eximida del pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que estableix l'article 154.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

RESUM DADES ECONÒMIQUES FINCA RESULTANT

Quota Bruta	209.939 €
Compensació diferència adjudicació UA	59.147 €
Quota Liquidació Provisional	442.920 €
Quota Liquidació Provisional (IVA INCLOS)	535.933 €

INDEMNITZACIÓ ELEMENTS EXISTENTS

Import indemnització elements	0,00 €
-------------------------------	---------------

Inscripció	Se sol·licita al Registrador que s'inscrigui la parcel·la descrita com a finca nova i independent, fruit de la Reparcel·lació
------------	---

Plànol adjunt

NÚMERO PROPIETARI	2	NÚMERO PARCEL·LA	C
-------------------	---	------------------	---

DADES PERSONALS TITULARS

Nom i Cognoms	C.I.F	Titularitat	Caràcter	Quantia
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN	P-2523300H	TOTALITAT	PRIVATIU	PLE DOMINI
Adreça	Codi Postal	Municipi		
CARRER BALMES, 2	25598	NAUT ARAN – VAL D'ARAN - LLEIDA		

TÍTOL ADJUDICACIÓ : ADQUISICIÓ ORDINÀRIA

DADES REALS FINCA RESULTANT

		Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana PE-3 BAQUEIRA		Ús	ZONA VERDA	Sup. Resultant	2.018 m ²
Naturalesa	URBANA	Planejament					
Títol		ADJUDICACIÓ DE FINCA PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN, EN CONCEPTE DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA DE SÒL PÚBLIC EN COMPLIMENT D'ALLÒ QUE DISPOSA L'ART. 44 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME					
Descripció		URBANA: SÒL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (CLAU ZV,) PARCEL·LA ASSENYALADA AMB LA LLETRA G EN EL PLÀNOL D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN TÉ UNA SUPERFÍCIE DE 2.018 m2 (DOS MIL METRES QUADRATS AMB DIVUIT DECÍMETRES QUADRATS).					
Límits							
Règim jurídic del sòl		SÒL URBA					
Qualificació urbanística		SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (CLAU ZV)					
Càrregues procedència		LA FINCA DE PROCEDÈNCIA NÚMERO 646 DE TREDÓS, TE CONCEDIT AL SEU FAVOR – SEGONS LA INSCRIPCIÓ SEGONA- UN CABAL D'AIGÜES PER A UNA SUPERFÍCIE DE REG QUE ES TRASLLADA A AQUESTA FINCA DE RESULTAT.					
Càrregues Nova creació		D'ACORD AMB LA LLEI 8/2007, DE 28 DE MAIG-ART.16.1B-, DEL SÒL, LA PRESENT FINCA ES TROBA LLIURE DE CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.					

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN, quant a un percentatge d'una quota indivisa del 100,00%.

RESUM DADES ECONÒMIQUES FINCA RESULTANT

Quota Bruta	0,00 €
Quota Liquidació Provisional	0,00 €

INDEMNITZACIÓ ELEMENTS EXISTENTS

Import indemnització elements		0,00 €
Inscripció	Se sol·licita al Registrador que s'inscrigui la parcel·la descrita com a finca nova i independent, fruit de la Reparcel·lació	
		Plànol adjunt

NÚMERO PROPIETARI	2	NÚMERO PARCEL·LA	D
-------------------	---	------------------	---

DADES PERSONALS TITULARS

Nom i Cognoms	C.I.F	Titularitat	Caràcter	Quantia
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN	P-2523300H	TOTALITAT	PRIVATIU	PLE DOMINI
Adreça	Codi Postal	Municipi		
CARRER BALMES, 2	25598	NAUT ARAN – VAL D'ARAN - LLEIDA		

TÍTOL ADJUDICACIÓ : ADQUISICIÓ ORDINÀRIA

DADES REALS FINCA RESULTANT

Naturalesa	URBANA	Planejament	Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana PE-3	Ús	ZONA VERDA	Sup. Resultant	1.661 m ²
Títol	ADJUDICACIÓ DE FINCA PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN, EN CONCEPTE DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA DE SÒL PÚBLIC EN COMPLIMENT D'ALLÒ QUE DISPOSA L'ART. 44 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME						
Descripció	URBANA: SÒL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (CLAU ZV.) PARCEL·LA ASSENYALADA AMB LA LLETRA D EN EL PLÀNOL D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN TÉ UNA SUPERFÍCIE DE 1.661 m2 (MIL SIS-CENTS METRES AMB SEIXANTA-U DECÍMETRES QUADRATS).						
Límits							
Règim jurídic del sòl	SÒL URBÀ						
Qualificació urbanística	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (CLAU ZV)						
Càrregues procedència	LA FINCA DE PROCEDÈNCIA NÚMERO 646 DE TREDÓS, TE CONCEDIT AL SEU FAVOR – SEGONS LA INSCRIPCIÓ SEGONA- UN CABAL D'AIGÜES PER A UNA SUPERFÍCIE DE REG QUE ES TRASLLADA A AQUESTA FINCA DE RESULTAT.						
Càrregues Nova creació	D'ACORD AMB LA LLEI 8/2007, DE 28 DE MAIG-ART.16.1B-, DEL SÒL, LA PRESENT FINCA ES TROBA LLIURE DE CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.						

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN, quant a un percentatge d'una quota indivisa del 100,00%.

RESUM DADES ECONÒMIQUES FINCA RESULTANT

Quota Bruta	0,00 €
Compensació diferència adjudicació UA	0,00 €
Quota Liquidació Provisional	0,00 €

INDEMNITZACIÓ ELEMENTS EXISTENTS

Import indemnització elements	0,00 €
-------------------------------	--------

Inscripció	Se sol·licita al Registrador que s'inscrigui la parcel·la descrita com a finca nova i independent, fruit de la Reparcel·lació
Plànol adjunt	

NÚMERO PROPIETARI	2	NÚMERO PARCEL·LA	E
-------------------	---	------------------	---

DADES PERSONALS TITULARS

Nom i Cognoms	C.I.F	Titularitat	Caràcter	Quantia
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN	P-2523300H	TOTALITAT	PRIVATIU	PLE DOMINI
Adreça	Codi Postal	Municipi		
CARRER BALMES 2	25598	NAUT ARAN- VAL D'ARAN-LLEIDA		

TÍTOL ADJUDICACIÓ : ADQUISICIÓ ORDINÀRIA

DADES REALS FINCA RESULTANT

Naturalesa	URBANA	Planejament	POUM	Ús	ZONA VERDA	Sup. Resultant	450 m ²
Títol	ADJUDICACIÓ DE FINCA PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN, EN CONCEPTE DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA DE SÒL PÚBLIC EN COMPLIMENT D'ALLÒ QUE DISPOSA L'ART. 44 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME						
Descripció	URBANA: SÒL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (CLAU ZV.) PARCEL·LA ASSENYALADA AMB LA LLETRA I EN EL PLÀNOL D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN TÉ UNA SUPERFÍCIE DE 450 m2 (QUATRE-CENTS METRES QUADRATS I CINQUANTA DECÍMETRES QUADRATS)						
Límits							
Règim jurídic del sòl	SÒL URBÀ						
Qualificació urbanística	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (CLAU ZV)						
Càrregues procedència	LA FINCA DE PROCEDÈNCIA NÚMERO 646 DE TREDÓS, TE CONCEDIT AL SEU FAVOR – SEGONS LA INSCRIPCIÓ SEGONA- UN CABAL D'AIGÜES PER A UNA SUPERFÍCIE DE REG QUE ES TRASLLADA A AQUESTA FINCA DE RESULTAT.						
Càrregues Nova creació	D'ACORD AMB LA LLEI 8/2007, DE 28 DE MAIG-ART.16.1B-, DEL SÒL, LA PRESENT FINCA ES TROBA LLIURE DE CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.						

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN, quant a un percentatge d'una quota indivisa del 100,00%.

RESUM DADES ECONÒMIQUES FINCA RESULTANT

Quota Bruta	0,00 €
Compensació diferència adjudicació UA	0,00 €
Quota Liquidació Provisional	0,00 €

INDEMNITZACIÓ ELEMENTS EXISTENTS

Import indemnització elements		0,00 €
Inscripció	Se sol·licita al Registrador que s'inscrigui la parcel·la descrita com a finca nova i independent, fruit de la Reparcel·lació	
		Plànol adjunt

NÚMERO PROPIETARI	2	NÚMERO PARCEL·LA	F
-------------------	---	------------------	---

DADES PERSONALS TITULARS

Nom i Cognoms	C.I.F	Titularitat	Caràcter	Quantia
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN	P-2523300H	TOTALITAT	PRIVATIU	PLE DOMINI
Adreça	Codi Postal	Municipi		
CARRER BALMES 2	25598	NAUT ARAN- VAL D'ARAN-LLEIDA		

TÍTOL ADJUDICACIÓ : ADQUISICIÓ ORDINÀRIA

DADES REALS FINCA RESULTANT

Naturalesa	URBANA	Planejament	POUM	Ús	ZONA VERDA	Sup. Resultant	260 m ²
Títol	ADJUDICACIÓ DE FINCA PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN, EN CONCEPTE DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA DE SÒL PÚBLIC EN COMPLIMENT D'ALLÒ QUE DISPOSA L'ART. 44 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME						
Descripció	URBANA: SÒL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (CLAU ZV.) PARCEL·LA ASSENYALADA AMB LA LLETRA I EN EL PLÀNOL D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN TÉ UNA SUPERFÍCIE DE 260 m2 (DOSE-CENTS METRES QUADRATS I SEIXANTA DECÍMETRES QUADRATS)						
Límits							
Règim jurídic del sòl	SÒL URBÀ						
Qualificació urbanística	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (CLAU ZV)						
Càrregues procedència	LA FINCA DE PROCEDÈNCIA NÚMERO 646 DE TREDÓS, TE CONCEDIT AL SEU FAVOR – SEGONS LA INSCRIPCIÓ SEGONA- UN CABAL D'AIGÜES PER A UNA SUPERFÍCIE DE REG QUE ES TRASLLADA A AQUESTA FINCA DE RESULTAT.						
Càrregues Nova creació	D'ACORD AMB LA LLEI 8/2007, DE 28 DE MAIG-ART.16.1B-, DEL SÒL, LA PRESENT FINCA ES TROBA LLIURE DE CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.						

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN, quant a un percentatge d'una quota indivisa del 100,00%.

RESUM DADES ECONÒMIQUES FINCA RESULTANT

Quota Bruta	0,00 €
Quota Liquidació Provisional	0,00 €

INDEMNITZACIÓ ELEMENTS EXISTENTS

Import indemnització elements	0,00 €
-------------------------------	--------

Inscripció	Se sol·licita al Registrador que s'inscrigui la parcel·la descrita com a finca nova i independent, fruit de la Reparcel·lació
Plànol adjunt	

NÚMERO PROPIETARI	2	NÚMERO PARCEL·LA	G
-------------------	---	------------------	---

DADES PERSONALS TITULARS

Nom i Cognoms	C.I.F	Titularitat	Caràcter	Quantia
AJUNTAMENT DE NAUT ARAN	P-2523300H	TOTALITAT	PRIVATIU	PLE DOMINI
Adreça	Codi Postal	Municipi		
CARRER BALMES 2	25598	NAUT ARAN- VAL D'ARAN-LLEIDA		

TÍTOL ADJUDICACIÓ : ADQUISICIÓ ORDINÀRIA

DADES REALS FINCA RESULTANT

Naturalesa	URBANA	Planejament	POUM	Ús	VIALITAT	Sup. Resultant	1.351 m ²
Títol	ADJUDICACIÓ DE FINCA PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN, EN CONCEPTE DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA DE SÒL PÚBLIC EN COMPLIMENT D'ALLÒ QUE DISPOSA L'ART. 44 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME						
Descripció	URBANA: SÒL SISTEMA VIARI (CLAU XV,) PARCEL·LA ASSENYALADA AMB LA LLETRA G EN EL PLÀNOL D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DINS DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN TÉ UNA SUPERFÍCIE DE 1.351 m ² (MIL TRES-CENTS METRES QUADRATS AMB CINQUANTA-UN DECÍMETRES QUADRATS)						
Límits							
Règim jurídic del sòl	SÒL URBÀ						
Qualificació urbanística	SISTEMA XARXA VIÀRIA (CLAU XV)						
Càrregues procedència	LA FINCA DE PROCEDÈNCIA NÚMERO 382 DE TREDÓS TÉ AL SEU FAVOR UNA SERVITUD DE PAS DE SERVEI SEGONS CONSTA A LA INSCRIPCIÓ PRIMERA DE LA FINCA REGISTRAL 9.203, AL FOLI 140 DEL TOMO 813, LLIBRE 122 DE TREDÓS, DE DATA 26 DE SETEMBRE DE 2019 QUE ES TRASLLADA A AQUESTA FINCA DE RESULTAT. DISPOSA D'UN CAMÍ D'ACCÉS PÚBLIC, NOMÉS A EFECTES DE VIANANTS I DE TRÀNSIT RODAT EN CAS D'EMERGÈNCIA QUE CAL CONSERVAR.						
Càrregues Nova creació	D'ACORD AMB LA LLEI 8/2007, DE 28 DE MAIG-ART.16.1B-, DEL SÒL, LA PRESENT FINCA ES TROBA LLIURE DE CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.						

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a L'AJUNTAMENT DE NAUT ARAN, quant a un percentatge d'una quota indivisa del 100,00%.

RESUM DADES ECONÒMIQUES FINCA RESULTANT

Quota Bruta	0,00 €
Quota Liquidació Provisional	0,00 €

INDEMNITZACIÓ ELEMENTS EXISTENTS

Import indemnització elements	0,00 €
Inscripció	Se sol·licita al Registrador que s'inscrigui la parcel·la descrita com a finca nova i independent, fruit de la Reparcel·lació
Plànol adjunt	

6.- PLA D'ETAPES, CALENDARI I OBRA D'URBANITZACIÓ

6.1. PLA D'ETAPES I CALENDARI PREVIST

El pla d'etapes per a la realització de les obres d'urbanització ha de justificar la seva coherència amb les restants determinacions del Pla, en especial amb el desenvolupament en el temps de l'edificació prevista i les seves dotacions i els elements que componen les diferents xarxes de serveis, així com, en el seu cas, amb la modalitat de sistema elegit.

En cada etapa es preveu la durada en referència a la data d'inici dels terminis que s'estableixin, les obres d'urbanització corresponents i la posada en servei de les reserves de sòl corresponent als equipaments que hagin d'establir-se a mida que s'urbanitzi. A més, en els supòsits que sigui necessari, pot contenir una previsió d'etapes d'edificació que s'acomodarà a la urbanització i als equipaments que s'obtinguin.

Els terminis absoluts per a l'inici de les obres d'edificació dels habitatges de promoció pública queda determinat en 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, per l'article 68.2 h del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en els termes següents:

"(...)ARTICLE 68. DETERMINACIONS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL EN LES DIVERSES CLASSES DE SÒL.

(...)68.2 Correspon al pla d'ordenació urbanística municipal l'ordenació detallada del sòl urbà no inclòs en sectors subjectes a planejament derivat, la qual comprèn les determinacions següents:

(...) h) Establiment de terminis per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística, incloent llur edificació, i per a l'edificació dels terrenys no inclosos en polígons d'actuació urbanística. En tot cas, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

En tot cas, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a dos (2) anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres (3) anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, en virtut d'allò establert en l'article 68.2 h del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme .

La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a que fan referència els esmentats articles, o les pròrroques corresponents previstes en les Normes Subsidiàries, no s'han començat o bé no s'han acabat les mateixes. A aquests efectes , el document de la llicència cal que incorpori l'avertiment corresponent.

Per al desenvolupament d'aquest Projecte de Reparcel·lació es respectaran, en tot cas, les determinacions de les NSP i/o del planejament de rang superior.

En virtut d'allò que es disposa en els articles 65 i 66 del Real Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, els Plans derivats poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 70. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

En el cas del present **Projecte de reparcel·lació**, les obres d'urbanització bàsiques es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització, actualment en redacció. El Projecte d'urbanització i el projecte d'urbanització complementari definiran les etapes d'urbanització.

Les obres corresponents a la primera etapa s'hauran d'iniciar als sis mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Quedarà garantida a cada etapa, un cop finalitzades les obres d'urbanització, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

Les determinacions relatives a l'execució del planejament, venen determinades per allò que estableix l'article 83 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme;

“(…)ARTICLE 83. DETERMINACIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA

83.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació:

a) Han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. Aquestes previsions poden incloure condicions temporals per a l'inici de l'execució dels polígons d'actuació inclosos en cada etapa, en aplicació de la programació que estableix el planejament urbanístic general d'acord amb els articles 65.1.c) i 77.1.j) d'aquest Reglament.

b) Poden determinar el sistema d'actuació per a llur execució, el qual pot ser diferent per a cada un dels polígons d'actuació urbanística que, si s'escau, delimitin.

c) Han de contenir una avaluació econòmica de l'execució del pla, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció.

83.2 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació, respecte a les etapes d'execució que prevegin, han d'establir:

a) Els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cada una d'elles

b) Les obres d'urbanització corresponents a cada una d'elles.

c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que hagin de posar-se en servei en cada una de les etapes.

d) Els serveis urbanístics que hagin de posar-se en servei per a que puguin ser utilitzats els terrenys que s'urbanitzin successivament.

e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres...(…)”

En compliment de l'article 83.1.e) del decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, **es fixa amb caràcter general un termini absolut de cinc (5) anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de tres (3) anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres. En el cas d'obres menors, aquests terminis es reduiran a la meitat.**

Ateses les característiques i el caràcter de l'actuació, es preveu desenvolupar-la en un únic polígon d'actuació i en una sola etapa, que inclogui el conjunt de les obres d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures de cessió obligatòria i gratuïta. De tota manera, i en cas que es donessin circumstàncies posteriors que aconsellessin el desenvolupament en dues o més etapes, quedarà garantida, a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin a cada etapa, una vegada urbanitzats.

El projecte d'urbanització es presentarà a tràmit a l'Ajuntament **en un termini màxim de dotze mesos**, a comptar des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del **Projecte de Reparcel·lació** per part de l'administració actuant. El projecte d'urbanització serà únic per a tot el polígon d'actuació i refundrà els anteriors ja aprovats en aquest sector, però les obres d'urbanització es podran dur a terme en les fases d'execució que s'estableixi en el propi projecte d'urbanització.

Les obres d'urbanització s'iniciaran abans dels dotze mesos següents a la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

Les cessions dels terrenys d'ús i domini públic, qualificades de sistemes de cessió obligatòria i gratuïta en el present pla parcial, es faran a favor de l'Administració actuant tan bon punt s'hagi finalitzat la part d'urbanització dels terrenys de cessió urbanitzada i hagin estat acceptades per part d'aquesta.

El termini per a començar les edificacions no superarà els dotze mesos des de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Administració actuant.

El pla d'etapes per a la realització de les obres d'urbanització ha de justificar la seva coherència amb les restants determinacions del Pla, en especial amb el desenvolupament en el temps de l'edificació prevista i les seves dotacions i els elements que componen les diferents xarxes de serveis, així com, en el seu cas, amb la modalitat de sistema elegit.

6.2. CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Administració actuant es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present Pla en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat, de l'acta de cessió corresponent.

"(...) ARTICLE 169 LLIURAMENT I RECEPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

169.1 La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització aplicables, quan la seva execució no correspon directament a l'ajuntament, s'ha d'efectuar en favor de l'ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució.

169.2 L'esmentada cessió es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funciona directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics.

169.3 La cessió ha de ser formalitzada en acta que han de subscriure l'ajuntament l'administració actuant altra que l'ajuntament, si s'escau, i la persona responsable de l'execució de l'urbanització.(...)"

Si transcorregut aquest termini l'Administració actuant no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat. En cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

El promotor del planejament s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Administració actuant signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior. Segons l'article 127.a del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats

al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

"(...) ARTICLE 127. EFECTES DE L'APROVACIÓ DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

- a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.*
- b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.*
- c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.*
- d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.*
- e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable..(...)"*

Malgrat no ser preceptiu legalment, atès que el manteniment de les obres d'urbanització no és un dels deures dels propietaris de sòl urbà o sòl urbà consolidat previstos per l'art. 44 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, no essent per tant preceptiva la imposició de l'esmentada càrrega, i per tant no correspondria als propietaris de la unitat de gestió ésser adscrits a l'esmentada obligació, prevista en l'art. 201 del RD 305/2006, **s'afegeix** en el present document, a requeriment de l'administració actuant la obligació que, i un cop rebudes les obres d'urbanització per l'Ajuntament, aquests constitueixin una **Entitat urbanística de Conservació** – Junta de Conservació- i regulada als efectes previstos per l'art. 123.1 i 138.4 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i l'art. 187.2 d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

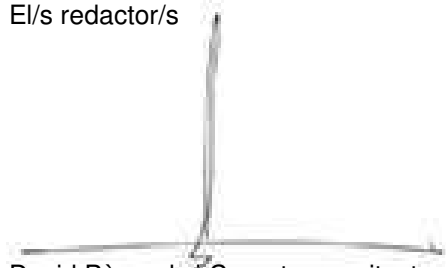
Els documents que integren el present Projecte de reparcel·lació s'estructuren d'acord amb allò previst en els articles 126 i 127 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; dels articles 130 i 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que n'esdevenen el marc normatiu referencial.

Així mateix, el present Projecte de reparcel·lació desenvolupa les determinacions dels Plànols d'Ordenació i les Normes Urbanístiques del POUM de Torres de Segre, planejament vigent en l'àmbit esmentat, essent les seves característiques urbanístiques i dades registrals les que s'han detallat.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 125 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, l'inici de l'expedient reparcel·latori s'entén que ha estat realitzat de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació.

Naut Aran, a gener de 2025

El/s redactor/s



David Pàmols i Camats, arquitecte
En nom de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

7.- ANNEXES INFORMATIUS

7.1. FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES APORTADES



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0400009CH3300S0001RM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR PORT,DETH;AG.BAQUEIRA 1
25598 NAUT ARAN [LLEIDA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 659 m2

Año construcción: 1968

Construcción

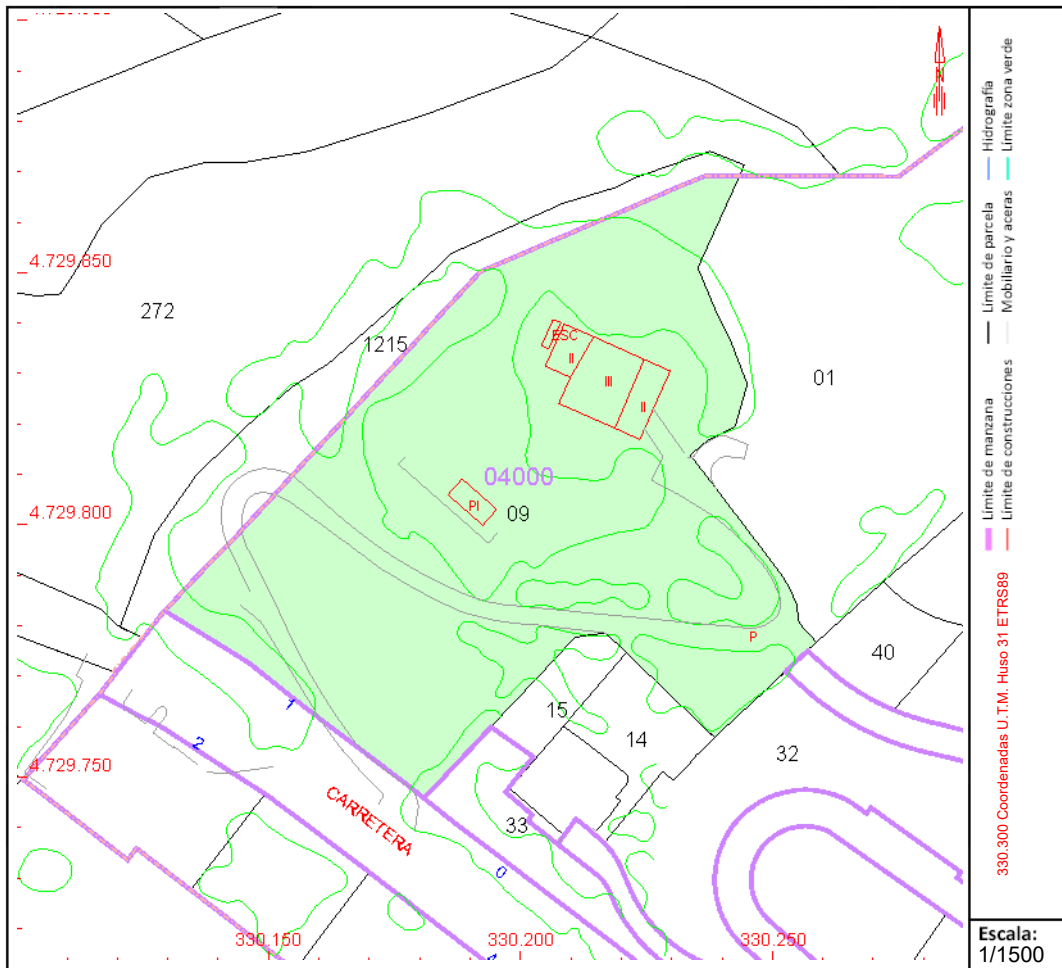
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/01	203
APARCAMIENTO	1/00/01	170
ALMACEN	1/00/01	33
ALMACEN	1/00/01	143
VIVIENDA	1/02/02	110

PARCELA

Superficie gráfica: 8.163 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25233A013012150000IK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 13 Parcela 1215

CUYLAS. NAUT ARAN [LLEIDA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída:

Año construcción:

Cultivo

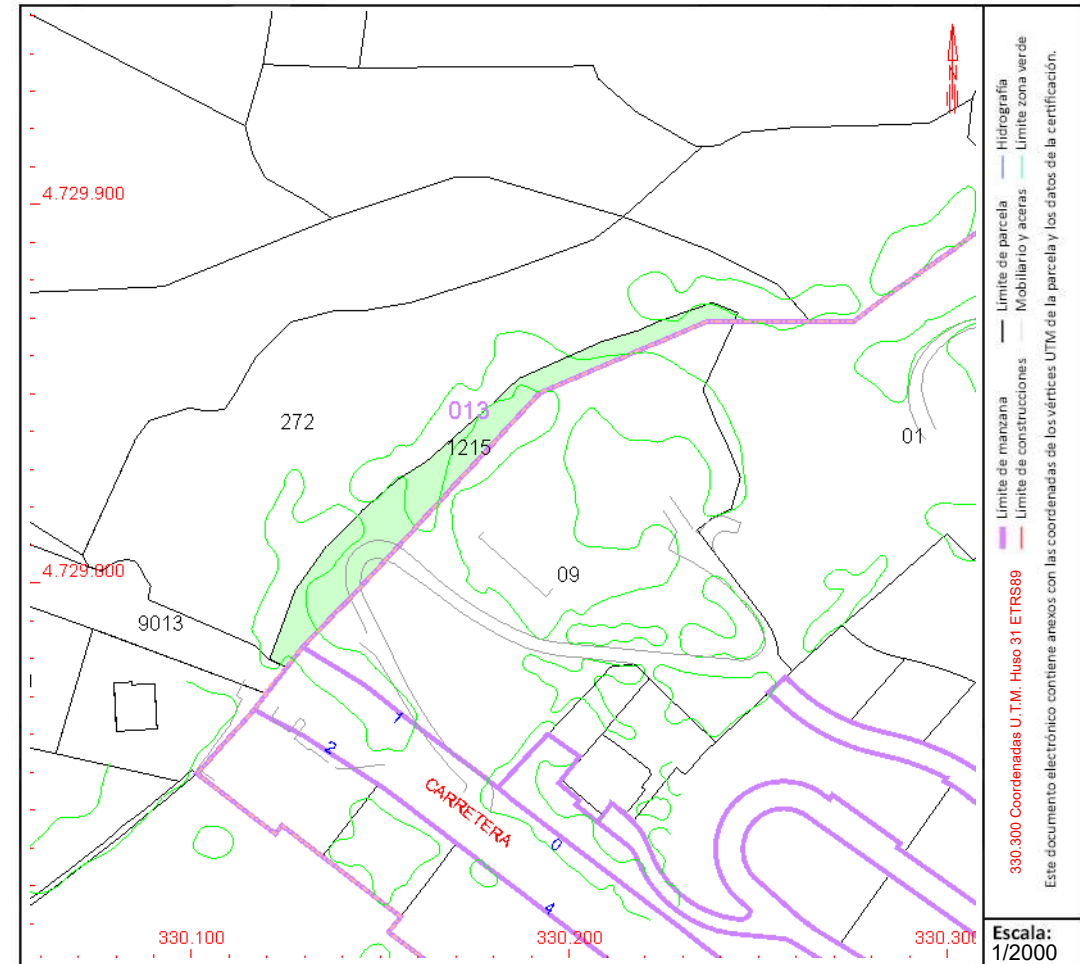
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	RI Arboles de ribera	00	1.322

PARCELA

Superficie gráfica: 1.322 m2

Participación del inmueble: %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

7.2. CERTIFICAT REGISTRAL DE DOMINI I CÀRREGUES DE LES FINQUES APORTADES

Información Registral expedida por:

DAVID COLL POL

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIELHA

Avenida Garona 23, bajos. 25530 Vielha
25530 - VIELHA (LL)
Teléfono: 973640089
Fax: 973642548
Correo electrónico: vielha@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

PAMPOLS ARQUITECTE SLP

con DNI/CIF: B25272188

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F36QF09T0**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **PE3 BAQUEIRA_3***

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIELHA

Avenida Garona 23, bajos. 25530 Vielha

Tel: 973640089 / Fax: 973642548

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 16/05/2023 14:22:44

FINCA DE TREDOS N°: 798

C.R.U.: 25009000299482

DATOS REGISTRALES

Tomo: 649 Libro: 83 Folio: 26 Inscripción: 6

DESCRIPCION

URBANA.PORCION de terreno procedente del prado llamado CUYLAS sito en término de Tredós de extensión mil novecientos treinta y tres metros veintiún decímetros cuadrados.LINDA:al Norte,Cota 1600 Baqueira,S.L;Este,Montserrat Corominas Vila y Joaquin Bofill;Sur,Britasil 2003,S.L y al Oeste,Fernando Peus Serra.

Referencia Catastral: 0400009CH3300S0001RM

La constancia registral de la referencia catastral, no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION a los efectos de la reforma introducida por Ley 13/2015 en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: LAFINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.
Título	: Adjudicación Por Liquidación de Sociedad
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: (100,00%)
Fecha Escritura	: 17 de diciembre de 2021
Notario	: Doña Ana Fernández-Tresguerres García
Población	: Madrid
Protocolo	: 2934/2021.
Inscripción	: 6ª
Fecha inscripción	: 30/06/2022
Tomo/Libro/Folio	: 649/83/26

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; por 16.581,06 euros, según nota al margen de la inscripción 6ª de esta finca, obrante al folio 26 del tomo 649 del Archivo, libro 83, de fecha treinta de junio del año dos mil veintidós.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Si en la precedente nota figura como pendiente de despacho un documento con nota de inscripción parcial, ha de entenderse que la prórroga del mismo se ha practicado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión

o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE VIELHA E MIJARAN a día dieciséis de mayo del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2250092800D396DF

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

DAVID COLL POL

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIELHA

Avenida Garona 23, bajos. 25530 Vielha
25530 - VIELHA (LL)
Teléfono: 973640089
Fax: 973642548
Correo electrónico: vielha@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

PAMPOLS ARQUITECTE SLP

con DNI/CIF: B25272188

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F36QF09M7

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **PE-3 BAQUEIRA_2***

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIELHA

Avenida Garona 23, bajos. 25530 Vielha

Tel: 973640089 / Fax: 973642548

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 16/05/2023 14:19:37

FINCA DE TREDOS N°: 646

C.R.U.: 25009000298195

DATOS REGISTRALES

Tomo: 649 Libro: 83 Folio: 25 Inscripción: 7

DESCRIPCION

URBANA.Prado de secano procedente del llamado CUYLAS, en término de Tredós; de extensión superficial dos mil trescientos cuarenta y siete metros dieciocho decímetros cuadrados.LINDA:al Norte,Cota 1600 Baqueira S.L; Este, finca de Joaquín Bofill Ferrer y Montserrat Coromina;Sur y Oeste,Cota 1600 Baqueira S.L.

REFERENCIA CATASTRAL de esta y dos fincas más: 0400009CH3300S0001RM

Esta finca tiene concedido a su favor según la inscripción segunda, un caudal de aguas, para una superficie de riego.

Referencia Catastral: 0400009CH3300S0001RM

La constancia registral de la referencia catastral, no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION a los efectos de la reforma introducida por Ley 13/2015 en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: LAFINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.
Título	: Adjudicación Por Liquidación de Sociedad
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: (100,00%)
Fecha Escritura	: 17 de diciembre de 2021
Notario	: Doña Ana Fernández-Tresguerres García
Población	: Madrid
Protocolo	: 2934/2021.
Inscripción	: 7ª
Fecha inscripción	: 30/06/2022
Tomo/Libro/Folio	: 649/83/25

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; por 16.581,06 euros, según nota al margen de la inscripción 7ª de esta finca, obrante al folio 25 del tomo 649 del Archivo, libro 83, de fecha treinta de junio del año dos mil veintidós.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Si en la precedente nota figura como pendiente de despacho un documento con nota de inscripción parcial, ha de entenderse que la prórroga del mismo se ha practicado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que

sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE VIELHA E MIJARAN a día dieciséis de mayo del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22500928C93180D9

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 22500928C93180D9

Información Registral expedida por:

DAVID COLL POL

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIELHA

Avenida Garona 23, bajos. 25530 Vielha
25530 - VIELHA (LL)
Teléfono: 973640089
Fax: 973642548
Correo electrónico: vielha@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

PAMPOLS ARQUITECTE SLP

con DNI/CIF: B25272188

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F36QF09H5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **PE3 BAQUEIRA***

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIELHA

Avenida Garona 23, bajos. 25530 Vielha

Tel: 973640089 / Fax: 973642548

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 16/05/2023 14:13:06

FINCA DE TREDOS N°: 617

C.R.U.: 25009000297938

DATOS REGISTRALES

Tomo: 649 Libro: 83 Folio: 24 Inscripción: 6

DESCRIPCION

URBANA.PARCELA de finca llamada SAFORCADA, sita en Tredós, que se encuentra al Norte de la Carretera General, de extensión superficial cuatro mil trescientos nueve metros treinta y siete decímetros cuadrados.LINDA:a Oriente, con Fernando Peus Serra y con Cota 1600 Baqueira S.L;Mediodia,Carretera C-28 de Esterri d'Aneu a Vielha; a Poniente y Norte, con río Garona.Sobre ésta finca se construyó en el año mil novecientos sesenta y ocho, una CASA UNIFAMILIAR AISLADA que tiene la siguiente descripción:VIVIENDA UNIFAMILIAR,en un terreno lindante con la Carretera de Balaguer a la Frontera.El Edificio proyectado, se compone de planta semisótano, que alberga la vivienda del guarda, zona de servicio y garaje.Planta noble, con cuatro dormitorios, baños, cocina office y estancia comedor.La fachada es de acuerdo con las usuales en el Valle, siendo de mampostería o junta seca en la planta inferior, emblancada en la planta noble y las zonas comprendidas dentro de los tendidos de cubierta están revestidos con madera, según las técnicas del país. Los techos son de tipo debidamente aprobado por la Dirección General de Arquitectura.La cubierta es de pizarra, con una pendiente de un cincuenta por ciento recomendable a fin de evitar la acumulación de nieve.La distribución interior es con tabiques de pandereta de ladrillo hueco. Las escaleras, rellanos y entrada, son de granito artificial.En las viviendas, el pavimento es de mosaico hidráulico liso de treinta por treinta centímetros en las zonas de servicio, siendo parquet en el resto. Los paramentos interiores verticales y los techos están enyesados a vista y pintados al plástico en colores claros a elegir por la Dirección Facultativa.Las superficies construidas se desglosan en Planta semisótano, de doscientos treinta y dos metros, dos decímetros cuadrados;Planta noble de doscientos dos metros, seis decímetros cuadrados. Total:Cuatrocientos treinta y cuatro metros ocho decímetros cuadrados.

Referencia catastral junto con dos fincas más: 0400009CH3300S0001RM.

Esta finca goza de una SERVIDUMBRE DE PASO DE SERVICIO según consta en la inscripción primera de la finca registral 9.203.

Referencia Catastral: 0400009CH3300S0001RM

La constancia registral de la referencia catastral, no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de

la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION a los efectos de la reforma introducida por Ley 13/2015 en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : **LAFINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L.**
C.I.F. : B87660965
Título : Adjudicación Por Liquidación de Sociedad
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : **(100,00%)**
Fecha Escritura : 17 de diciembre de 2021
Notario : Doña Ana Fernández-Tresguerres García
Población : Madrid
Protocolo : 2934/2021.
Inscripción : 6ª
Fecha inscripción : 30/06/2022
Tomo/Libro/Folio : 649/83/24
Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública, ante el Notario Valls I Xufre, Josep Maria con protocolo 3719, el día 14 de septiembre de 2005, según la Inscripción 2ª, de fecha 25 de octubre de 2005, al Folio 23, del Libro 83, Tomo 649 del Archivo.

CARGAS

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; por 16.581,06 euros, según nota al margen de la inscripción 6ª de esta finca, obrante al folio 24 del tomo 649 del Archivo, libro 83, de fecha treinta de junio del año dos mil veintidós.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Si en la precedente nota figura como pendiente de despacho un documento con nota de inscripción parcial, ha de entenderse que la prórroga del mismo se ha practicado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la

protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE VIELHA E MIJARAN a día dieciséis de mayo del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22500928940D4369

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 22500928940D4369

7.3. FITXA NORMATIVA DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA DEL MUNICIPI DE NAUT ARAN

DOCUMENT B:
PLÀNOLS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

(Art. 8.5, 119.1 c), 124 i ss, 125, 126 a 129, 134 i 140 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i els art. 130 i ss, 131 a 133.2 b), 135, 136, 138.2, 138.3, 139 a 143, 144 a 152, 163 a 168 del D 305/2006 i l'art. 54 del RD 2/2008)

8.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

8.1. GUIA DE CONTINGUT DOCUMENTAL DELS DIFERENTS TIPUS DE PLÀNOLS.

(Art.120 i 121 DL 1/2005, art.8 i 16 DL 1/2007 i art.130 i 144.1D 305/2006))



Plànols d'Informació Urbanística:

Justificació del compliment del planejament vigent; referència a punts localitzades; referències topogràfiques, distàncies a llinars; indicació del nord geogràfic, compatibilitat geomètrica: paràmetres urbanístics, dimensions, reculables, georeferències, etc.



Plànols d'Urbanització:

Rasants, perfils de la xarxa viària, previsió d'escomeses, etc.



Plànols d'Eficiència energètica:

Indicació dels paràmetres referits a la sostenibilitat, la ecologia i la eficiència energètica de l'edifici i el seu emplaçament; estudi d'impacte ambiental; orientació; assolament ; mitjans passius de control ambiental.



Plànols d'Arquitectura:

Plantes, alçats, seccions generals amb indicació d'escala i d'usos, reflectint els elements fixos i els de mobiliari si s'escau per a la comprovació de la funcionalitat dels espais, amb indicació d'escala i altura de plantes, gruixos de forjat, altures totals per comprovar el compliment dels requisits urbanístics i funcionals; plànols de coberta amb definició de pendents, punts de recollida d'aigües, etc.



Plànols de Replanteig :

Plànols d'acotació i replanteig d'obra; definició de materials i sistemes de revestiment, tant interiors com exteriors; composició dels elements de divisió interior i exterior; fusteria interior i exterior; mobiliari fix i mòbil i relació de qualitats i composició de les pells i els revestiments, alçada i composició de cel rasos, etc.



Plànols de Definició Constructiva:

Documentació gràfica de detalls constructius.



Plànols de Memòria Gràfica:

Indicació de sol·licituds concretes i elements singulars: fusteria, manyeria.



Plànols d'Estructura:

Descripció gràfica i dimensional de tot el sistema estructural (fonamentació, estructura portant i estructura horitzontal i la seva relació amb l'entorn i immediat i el conjunt de l'obra).



Plànols d'Instal·lacions:

Descripció gràfica i dimensional de les xarxes de cada instal·lació, plantes, seccions i detalls.



Plànols de Direcció d'Obra:

Documentació gràfica de detall, reajustament i modificació general exigida durant el procés constructiu.



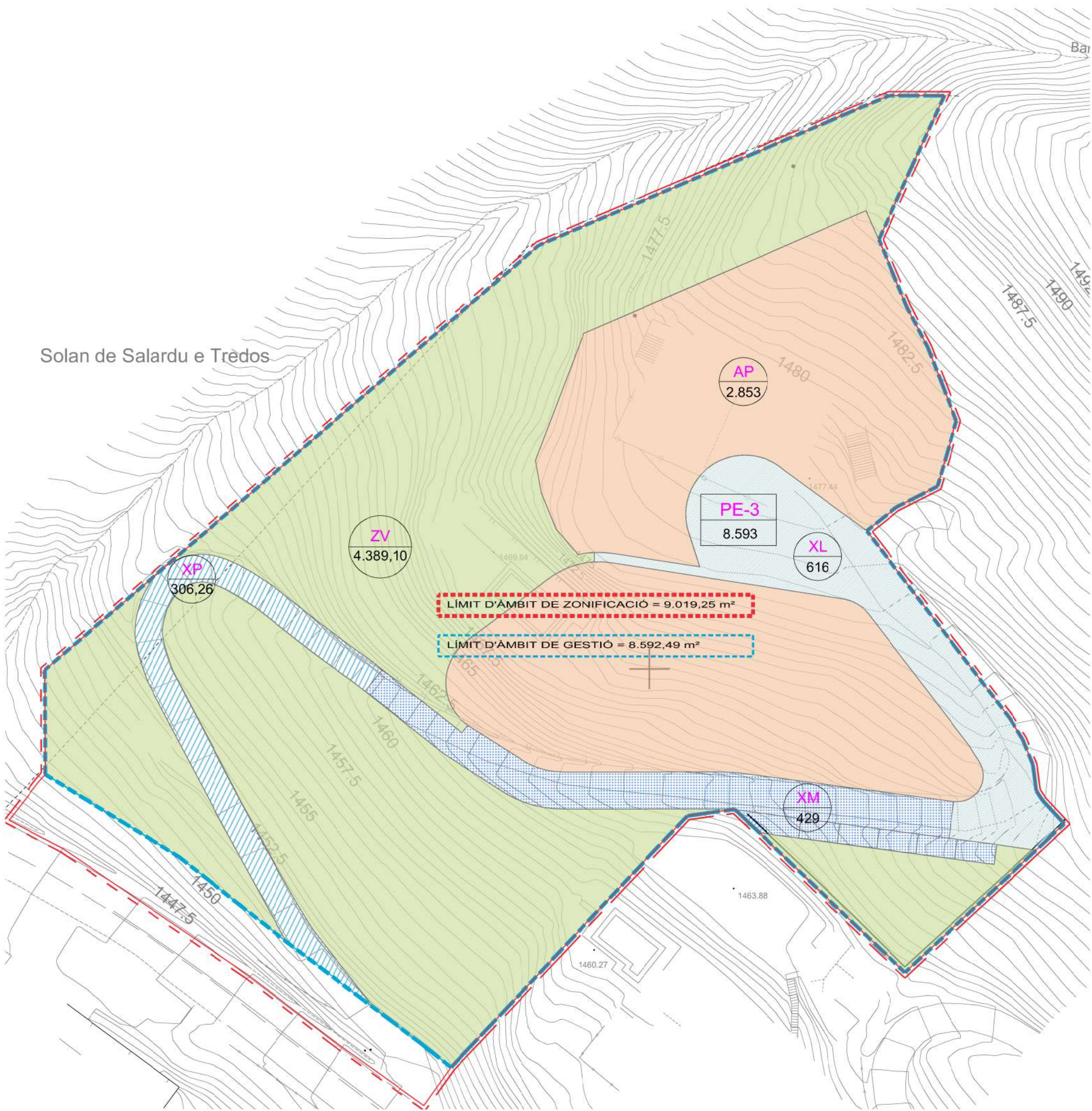
Plànols de vistes:

Imatges i simulacions virtuals: maquetes, renders, infografies, etc.

8.2. RELACIÓ DE PLÀNOLS.

Els plànols que acompanyen al present document són els següents:

Nº	DG	Títol del plànol	Escala
01.-	1.01	Situació - Emplaçament	S/E
02.-	1.02	Informació Cadastral	1:1500
03.-	1.03	Plànol topogràfic – Àmbit del sector	1: 750
04.-	1.04	Normatiu - Planejament Vigent	
05.-	0.01	Plànol ordenació – Zonificació proposta	1: 750
06.-	0.02	Plànol ordenació – Ordenació proposta	1: 750
07.-	0.03	Plànol ordenació – Relació de propietaris de les finques aportades	1: 1.000
08.-	0.04	Plànol ordenació – Estructura de la propietat	1: 1.000
09.-	0.05	Plànol ordenació – finques resultants	1: 750
10.-	0.06	Plànol ordenació – Superposició finques aportades-resultants	1: 750



LÍMIT D'ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ = 9.019,25 m²

LÍMIT D'ÀMBIT DE GESTIÓ = 8.592,49 m²

Nota: La materialització de les cessions obligatòries previstes per la Llei d'Urbanisme (D 1/2005) i del planejament vigent només és possible dins l'àmbit de gestió en els mateixos percentatges proporcionals que preveuen les esmentades legislacions.

1.SUPERFÍCIES DE CESSIONS (SISTEMES)		ÀMBIT GESTIÓ		%		ÀMBIT ZONIFICACIÓ		%	
XV	1.1 SISTEMA VIARI	1.351 m²	15,73%	1.777 m²	19,71%				
XG	1.1 XARXA VIÀRIA - SISTEMES GENERALS					426 m²	4,72%		
XL	1.1 XARXA VIÀRIA - SISTEMES LOCALS	616 m²	7,17%	616 m²	6,83%				
XP	1.1 XARXA VIÀRIA - VIALITAT PEATONAL	306 m²	3,56%	306 m²	3,40%				
XM	1.1 XARXA VIÀRIA - VIALITAT MIXTA	429 m²	4,99%	429 m²	4,76%				
ZV	1.2 SISTEMA D'ESPais LLUIRES I ZONES VERDES	4.389 m²	33,20%	4.389 m²	48,67%				
2. SUPERFÍCIES DE SOL D'APROFITAMENT PRIVAT (ZONES)		2.853 m²	33,20%	2.853 m²	31,63%				
AP	2.1 SISTEMA D'APROFITAMENT PRIVAT (AP)	2.853 m²		2.853 m²					
3. ZONIFICACIÓ BàSICA									
ZV	SISTEMA D'ESPais LLUIRES I ZONES VERDES	4.389 m²	51,08%	4.389 m²	48,67%				
XV	SISTEMA VIARI	1.351 m²	15,73%	1.777 m²	19,71%				
AP	SISTEMA D'APROFITAMENT PRIVAT (AP)	2.853 m²	33,20%	2.853 m²	31,63%				
TOTAL SUPERFÍCIE SECTOR		8.593 m²	100%	9.019 m²	100,00%				

- LÍMIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PE-3
- A.LÍMITS DELS ÀMBITS DEL SECTOR
- LÍMIT D'ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ
- LÍMIT D'ÀMBIT DE GESTIÓ
- LÍMIT D'ÀREA D'AFECTACIÓ DE CARRETERES
- ÀMBIT ON ES POT MATERIALITZAR EDIFICACIÓ (ÀMBIT NET)

AP	Nº DE PARCEL·LA
2.853	SUPERFÍCIE TOTAL DE LA PARCEL·LA EN M²
PE-3	CLAU DE SISTEMA
8.593	SUPERFÍCIE DE ZONA EN M²



Solan de Salardu e Trèdos

LÍMIT D'ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ = 9.019,25 m²

LÍMIT D'ÀMBIT DE GESTIÓ = 8.592,49 m²

Nota: La materialització de les cessions obligatòries previstes per la Llei d'Urbanisme (D 1/2005) i del planejament vigent només és possible dins l'àmbit de gestió en els mateixos percentatges proporcionals que preveuen les esmentades legislacions.

1.SISTEMES

ZV	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	4.389 m²	51,08%
----	---	----------	--------

ZV	4.389 m²
TOTAL	4.389 m²

XV	SISTEMA VIARI	1.351 m²	15,73%
----	---------------	----------	--------

XP	XARXA VIÀRIA - SISTEMA PEATONAL	306 m²
XL	XARXA VIÀRIA - LOCAL	616 m²
XM	XARXA VIÀRIA - VIALITAT MIXTA	429 m²
TOTAL		1.351 m²

2. ZONES

AP	SOL D'APROFITAMENT PRIVAT	2.853 m²	33,20%
----	---------------------------	----------	--------

AP1	APROFITAMENT PRIVAT 1	1.441 m²
AP2	APROFITAMENT PRIVAT 2	1.412 m²
TOTAL		2.853 m²

3. TOTAL SUPERFÍCIE SECTOR	8.593 m²	100,00%
-----------------------------------	-----------------	----------------

--- LÍMIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PE-3

A.LÍMITS DELS ÀMBITS DEL SECTOR

--- LÍMIT D'ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ

--- LÍMIT D'ÀMBIT DE GESTIÓ

B.PROPIETATS

AP1	Nº DE PARCEL·LA
1.441	SUPERFÍCIE TOTAL DE LA PARCEL·LA EN M²

PE-3	CLAU DE SISTEMA
8.593	SUPERFÍCIE DE ZONA EN M²



PAMPOLS ARQUITECTURA

PROMOTOR: BAQUEIRA - NAUT ARAN - LLEIDA
EMPLAÇAMENT: BAQUEIRA - NAUT ARAN - LLEIDA
COTA 1600 BAQUEIRA S.L.

EXPEDIENT:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA EN EL MUNICIPI DE NAUT ARAN

231489

PLÀNOL:

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

ORDENACIÓ PROPOSTA

DG

0.2

Nº

05

AUTOR/S DEL PROJECTE:

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte
Col·legiat C.O.A.R. núm. 50098-5

ORIENTACIÓ



DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte
Col·legiat C.O.A.R. núm. 50098-5



LIMIT D'ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ = 9.019,25 m²

LIMIT D'ÀMBIT DE GESTIÓ = 8.593 m²

Nota: La materialització de les cessions obligatòries previstes per la Llei d'Urbanisme (D 1/2005) i del planejament vigent només és possible dins l'àmbit de gestió en els mateixos percentatges proporcionals que preveuen les esmentades legislacions.

--- LIMIT DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PE-3

A. LÍMITS DELS ÀMBITS DEL SECTOR

--- LIMIT D'ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ

- - - - - LIMIT D'ÀMBIT DE GESTIÓ

B. PROPIETATS

01	Nº DE PARCEL·LA
8.163	SUPERFÍCIE TOTAL DE LA PARCEL·LA EN M²
PE-3	CLAU DE SISTEMA
8.593	SUPERFÍCIE DE ZONA EN M²

1. SUPERFÍCIES CADASTRALS TOTALES DE LES FINQUES APORTADES						
NÚM. PARCEL·LA	NÚM. PARCEL·LA CADASTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL	NÚM. FINCA REGISTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE REGISTRAL
1	9	0400009CH3300S0001RM	8.163 m²	617	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L	4.309,37 m²
2	1215	25233A013012150000IK	1.322 m²	646	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L	2.347,10 m²
				798	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L	1.933,21 m²
TOTAL			9.485,00 m²	8.590 m²		

2. SUPERFÍCIES INCLOSES DINS L'ÀMBIT DEL PE-3 DE LES FINQUES APORTADES				
NÚM. PARCEL·LA	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE REAL	%
1	0400009CH3300S0001RM	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L	8.163 m²	95,00%
2	25233A013012150000IK	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT S.L	430 m²	5,00%
TOTAL ÀMBIT PE-3			8.593 m²	100,00%



PAMPOLS ARQUITECTURA

PROMOTOR: BAQUEIRA - NAUT ARAN - LLEIDA

EMPLAÇAMENT:

COTA 1600 BAQUEIRA S.L.

EXPEDIENT:

231489

PLANOL:

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

RELACIÓ DE PROPIETARIS DE

LES FINQUES APORTADES

DG

0.3

Nº

06

AUTOR/S DEL PROJECTE:

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

Col·legiat C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

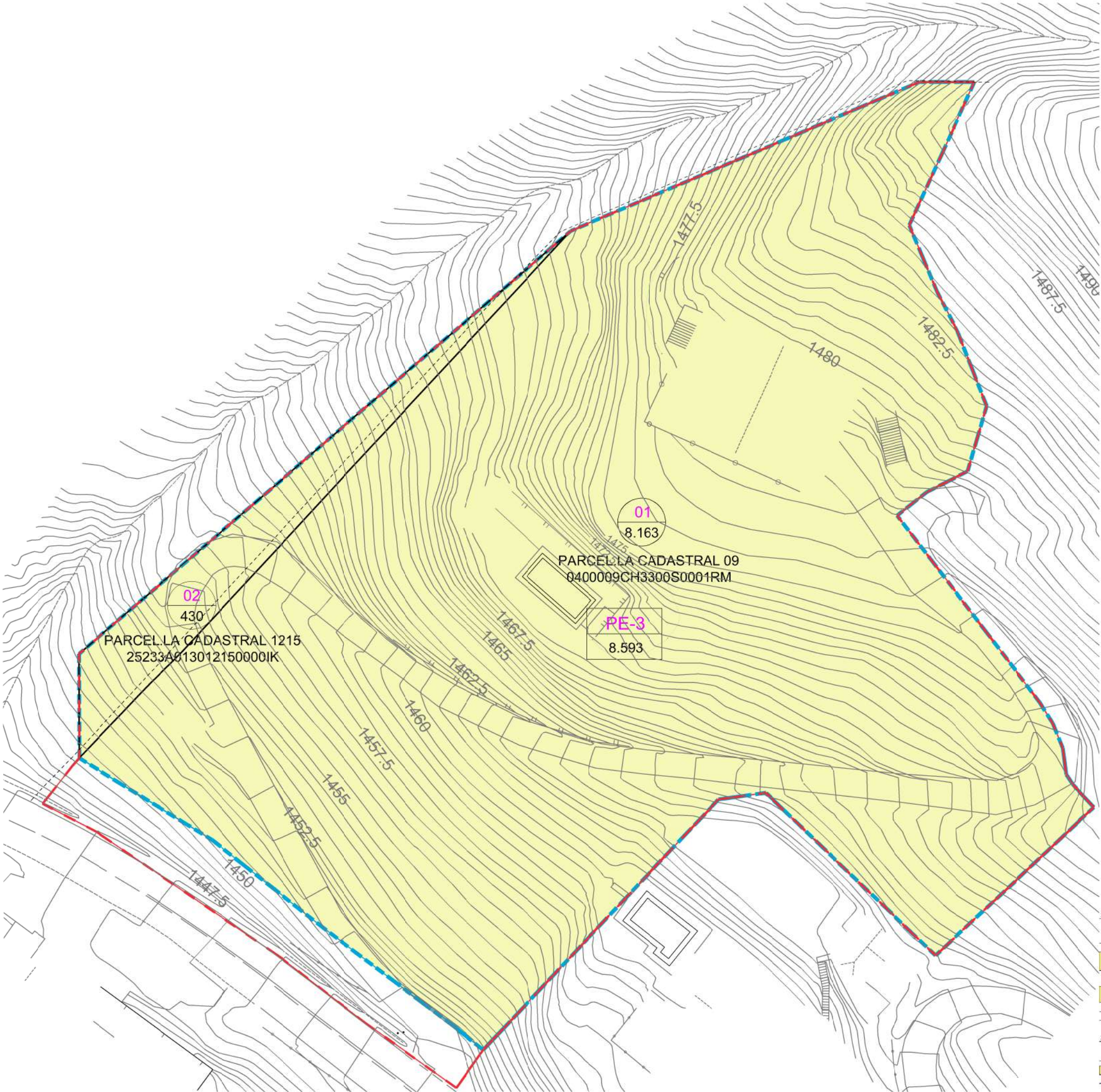
DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte

COL·LEGIAT C.O.A.R. núm. 50098-5



LÍMIT D'ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ = 9.019,25 m²

LÍMIT D'ÀMBIT DE GESTIÓ = 8.593 m²

Nota: La materialització de les cessions obligatòries previstes per la Llei d'Urbanisme (D 1/2005) i del planejament vigent només és possible dins l'àmbit de gestió en els mateixos percentatges proporcionals que preveuen les esmentades legislacions.

A.LÍMITS DELS ÀMBITS DEL SECTOR

--- LÍMIT D'ÀMBIT DE GESTIÓ

B.PROPIETATS

01	Nº DE PARCEL·LA
8.163	SUPERFÍCIE TOTAL DE LA PARCEL·LA EN M²
PE-3	CLAU DE SISTEMA
8.593	SUPERFÍCIE DE ZONA EN M²

1. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

NÚM. PARCEL·LA	NÚM. PARCEL·LA CADASTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERF. CADASTRAL	NÚM. FINCA REGISTRAL	PROPIETARI	SUPERF. REGISTRAL	SUPERF. REAL APORTADA	%
1	9	0400009CH3300S0001RM	8.163 m²	617	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL	4.309 m²	8.163 m²	95,00%
2	1215	25233A013012150000IK	1.322 m²	798	LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL	2.347 m²	430 m²	5,00%
TOTAL SECTOR							8.593 m²	100,00

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PROPIETARI	SUPERFÍCIE REAL APORTADA	%
LA FINCA REAL ESTATE MANAGEMENT SL	8.593 m²	100,00%
TOTAL SECTOR PE-3		8.593 m² 100,00%



PAMPOLS ARQUITECTURA

PROMOTOR: BAQUEIRA - NAUT ARAN - LLEIDA

EMPLAÇAMENT:

COTA 1600 BAQUEIRA S.L.

FASE: APROVACIÓ INICIAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PE-3 BAQUEIRA EN EL MUNICIPI DE NAUT ARAN

DATA: GENER 2025

ESCALA: 1 : 500

RELACIÓ DE PROPIETARIS DE LES FINQUES APORTADES

MODIFICAT:

Nº 07

AUTOR/S DEL PROJECTE:

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte Col·legiat C.A.R.C. núm. 50098-5

ORIENTACIÓ



