

**OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA**  
**DEL TEXT REFÓS I MODIFICAT**  
**DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ,**  
**EN LA MODALITAT DE COOPERACIÓ,**  
**UA XI-B i C**

**DEPARTAMENT D'URBANISME**  
**SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS**

**- ABRIL 2014 -**



## ÍNDEX

1. ANTECEDENTS

2. MARC LEGAL

3. CRITERIS DE REPARTIMENT I ADJUDICACIÓ

3.1 UA XI-B

3.2 UA XI-C

4. RELACIÓ D'INTERESSATS

5. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DE L'OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA



## 1. ANTECEDENTS

El Text Refós de les normes subsidiàries del planejament del terme municipal de Dosrius fou aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 10 d'octubre de 2005 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4501 el dia 2 de novembre de 2005.

En data 19 de maig de 2004 i publicat al DOGC núm. 4162 el dia 28 de juny de 2004, es va aprovar definitivament la Modificació Puntual de les NNSS (Text Refós) de planejament, del municipi de Dosrius en l'àmbit de "Can Banyamars", Unitats d'Actuació XI-A, B i C. Es delimiten gràficament les tres Unitats d'Actuació que componen el Sector de "Can Banyamars" les denominades U.A. XI-A, B i C, introduint-se una redefinició dels límits dels àmbits de gestió i dos canvis puntuals en l'ordenació de sector, respecte el que preveien les NNSS aprovades definitivament en data 25 de juny de 1998.

La introducció d'aquestes modificacions, tant l'ampliació de límit de l'àmbit per incloure-hi una construcció que quedava exclosa en l'anterior normativa, com qualificar part d'una zona edificable com a sistema viari, és conseqüència del compliment de la sentència núm. 94 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 30 de gener de 2003, que així ho disposa.

Fins arribar a l'aprovació definitiva del Text Refós de les normes subsidiàries de planejament del municipi de Dosrius en l'àmbit de Can Banyamars, UA-XI, la tramitació urbanística ha sofert una llarga tramitació, essent els punts principals els que a continuació es relacionen:

- El 26-08-1968 s'aprova definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana de Dosrius.
  
- El 16-04-1971 s'aprova definitivament el Pla Parcial d'Ordenació Urbana del sector "Can Banyamars", Pla Parcial instat pel senyor Antonio Estevadeordal Carrera en nom propi i de la seva esposa, la senyora Trinitat Botta Muntané, com a propietaris majoritaris i promotors de la urbanització.

- El 23-03-1983 s'aprova una modificació del Pla Parcial per tal d'ajustar la documentació del Pla, als límits de la finca i la trama viària existent.
- El 31-10-1984 s'aprova definitivament el Projecte d'Urbanització "Can Banyamars" tramés pel senyor Antonio Estevadeordal Carrera.
- El 15-11-1989 s'aprova definitivament les NN.SS. de planejament de Dosrius.
- El 25-05-1994 publicació al DOGC del Text Refós de les NN.SS. en què l'àmbit de "Can Banyamars" es classifica com a sòl apte per urbanitzar i a on es determinava: "Els SAU XI i XII (Can Banyamars i Can Figueres) es regiran per la normativa dels seus propis Plans Parcial en quant a les condicions d'edificació". S'accepta el canvi de classificació de Sòl Apte per Urbanitzar a Sòl Urbà segons al·legació formulada per la senyora Trinidad Botta Muntané i es proposa la delimitació d'una Unitat d'Actuació.
- El 25-06-1998 s'aprova definitivament el Text Refós de les NN.SS. de planejament de Dosrius, en el que es classifica la Urbanització de Can Banyamars com a Sòl Urbà, inclòs en tres Unitats d'Actuació (XI-A, XI-B i XI-C). L'article 92.5 estableix el sistema de compensació per a l'execució de les Unitats d'Actuació XI A, B i C, si bé en l'annex d'aquest mateix document, en la fitxa del Sector constava que per la Unitat XI-C el sistema seria el de cooperació. D'altra banda el Text Refós, per a l'efectivitat de la classificació en sòl urbà, establia la condició d'acreditar que s'havien formalitzat a favor de l'Ajuntament la totalitat de les cessions dels sòls destinats a viari, aparcament i equipaments. El TSJC, en la seva Sentència nº. 94 de 30-01-2003, entre altres consideracions, anul·la la esmentada condició, i determina per a la Unitat XI-C la gestió pel sistema de cooperació. La classificació de Sòl Urbà no queda doncs subjecta a la esmentada condició.
- A l'any 2001, l'Oficina Tècnica de Cooperació de la Diputació de Barcelona, en coordinació amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament, elabora un Informe Tècnic relatiu a les deficiències de la urbanització del sector de Can Banyamars.

- El 19-05-2004, DOGC Núm. 4162 de 28-06-2004, s'aprova definitivament la Modificació Puntual de les NNSS de planejament, del municipi de Dosrius en l'àmbit de "Can Banyamars", Unitats d'Actuació XI-A, B, C. El Text Refós de les NNSS del planejament del terme municipal de Dosrius, recull les prescripcions establertes per la sentència del TSJC de 30 de gener de 2003, fixant la classificació de sòl urbà per la U.A. XI polígons A, B, C de "Can Banyamars" i estableix per aquestes unitats d'actuació el sistema de cooperació.
- El 10-10-2005, DOGC Núm. 4501 s'aprova el Text Refós de les normes subsidiàries del planejament del terme municipal de Dosrius.
- El 30-07-2008, l'Ajuntament de Dosrius va aprovar definitivament el Modificat del Projecte d'Urbanització de la urbanització de "Can Banyamars". L'Ajuntament de Dosrius està procedint actualment a l'elaboració del Projecte Refós d'Urbanització del sector de Can Banyamars.
- L'Ajuntament de Dosrius va encarregar una "revisió" dels costos previstos en dit projecte, com a resultat del que es va elaborar un document que es el que s'ha tingut en compte per fer la "modificació i refosa" del Projecte de Reparcel·lació
- L'Ajuntament de Dosrius, en data 30 de juliol de 2008, va aprovar de forma inicial els Projectes de Reparcel·lació de Can Banyamars, U.A. XI, polígons A, B i C. Aquest acord va ser publicat en el B.O.P.B., nº 198 de 18 d'agost de 2008. En el període d'exposició pública de l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació, varen ser notificades les Sentències del T.S.J.C., núm. 680; 681 i 682, concretament els dies 3, 4 i 18 de setembre de 2.008 respectivament, i en les resolucions de les mateixes s'estima parcialment les demandes presentades contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de maig de 2004, pel que s'aprova definitivament la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Dosrius, en el que afecta a l'àmbit de Can Banyamars, UA-XI, polígons A, B i C. L'estimació parcial es concreta en què el Tribunal resol que no és propi d'instruments de planejament arribar a extrems de tant detall en l'execució del planejament, per no ser el seu comès i en

conseqüència en aquest sentit, anul·la el contingut dels dos darrers paràgrafs de l'article 92.5 de les normes urbanístiques.

La resta d'extremes posats en qüestió en els referits contenciosos, com ara la classificació del sòl del sector de Can Banyamars com sòl urbà no consolidat; l'acreditació de la necessitat d'efectuar-se les obres d'urbanització i la divisió poligonal i el seu equilibri de càrregues i beneficis, són enterament confirmats pel T.S.J.C.

La declaració de nul·litat formulada pel T.S.J.C., d'una part de l'art. 92.5, està motivada per la distinció que aquest feia entre propietaris inicials i actuals, prescindint del criteri legal en matèria urbanística, com és el principi de subrogació real dels nous titulars en el lloc dels anteriors propietaris, tant en els seus drets com en les seves obligacions. Sens perjudici, diu el Tribunal, de les accions civils que es puguin derivar entre aquests. El fet de la declaració de nul·litat d'aquesta part de l'art. 92.5 de les normes urbanístiques, va comportar una reformulació del Projecte de Reparcel·lació aprovat inicialment, donat que el contingut d'aquest article era un dels criteris que es tenia en compte en la reparcel·lació.

- Així doncs, l'Ajuntament de Dosrius va procedir a elaborar un nou Projecte de Reparcel·lació recollint aquestes prescripcions i en el marc normatiu del planejament vigent que ve determinat pel Text Refós de les NNSS del planejament del terme municipal de Dosrius i, pel que fa a les U.A. XI- A, B i C, per les disposicions vigents de l'article 92.5 de les normes de planejament, un cop introduïdes les prescripcions de les recents resolucions judicials i que en el seu tenor literal disposa:

*“Es determinarà expressament per a les tres Unitats d'actuació (UA XI- A, B i C) el sistema de cooperació. Caldrà redactar per tant un projecte de reparcel·lació per cadascun dels tres àmbits”.*

El projecte de reparcel·lació econòmica, revisat, refós i de regularització de finques, es va redactar doncs, de conformitat amb la legislació vigent i en execució de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Dosrius, en el que afecta a l'àmbit de Can



Canyamars, UA-XI, polígons A, B i C, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de maig de 2004 i les prescripcions establertes per les Sentències del T.S.J.C., núm. 680, 681 i 682, de dies 28, 29 i 30 de juliol de 2008, així com revisió de despeses, sens perjudici del que resulti, una vegada completada l'execució, en el moment de tramitar i aprovar el Compte de Liquidació DEFINITIVA.

Són també degudament recollides en el projecte de reparcel·lació el contingut d'una sèrie d'al·legacions formulades en el període d'audiència pública establert, per persones propietàries del sector, en les que es detectaven errors materials.

Mitjançant resolució de l'alcaldia de data 28 de maig de 2013 es va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació Text modificat i refós del projecte de reparcel·lació de les UA XI- A, B i C (Urbanització Can Canyamars) d'aquest terme municipal de Dosrius, redactat per Vich Casas Advocats i Urban Atelier.

La corresponent documentació i certificació administrativa va ser presentada al registre de la propietat núm. 4 de Mataró en data 27 de gener de 2014 per tal que es procedís a la seva inscripció registral.

El projecte de reparcel·lació comprèn el repartiment equitatiu entre els propietaris de finques adjudicatàries de les Unitats d'actuació XI- A, B i C de les càrregues que comporta el desenvolupament de les esmentades unitats d'actuació.

D'entre les despeses computables la més important i de major quantia dins del compte de liquidació provisional és la valoració de l'obra urbanitzadora que s'ha d'executar a l'àmbit, de conformitat amb el projecte tècnic d'urbanització aprovat amb caràcter definitiu mitjançant resolució de l'alcaldia de data 14 de juliol de 2009 (text refós del projecte d'urbanització de la Unitat d'Actuació XI, polígons A, B, C (Can Canyamars) del terme municipal de Dosrius), el qual definia amb concreció i detall totes les actuacions a executar amb caràcter previ a la recepció dels serveis de la urbanització.

L'abast de les esmentades actuacions és d'una envergadura molt important, i comprèn la reurbanització i definició de nous vials o la millora dels serveis urbanístics com les xarxes de sanejament, pluvials, aigua potable o enllumenat públic.

Mitjançant decret de l'alcaldia de data 21 de febrer de 2014, l'ajuntament de Dosrius ha posat de manifest que el context actual de crisi econòmica que viu la societat, ha provocat que les famílies pateixin les conseqüències greus d'una elevadíssima taxa d'atur, amb una disminució important de la renda familiar disponible, així com d'un increment de les dificultats en l'accés al crèdit bancari.

Davant de la complexitat d'aquesta situació, s'exposa que l'execució total del projecte d'urbanització podria comprometre greument la situació econòmica de les famílies així com tensionar la tresoreria municipal, per la qual cosa s'ha hagut de reorientar l'oportunitat de l'execució de les obres. Ateses les greus mancances i defectes que pateix la vialitat existent a la urbanització de Can Banyamars (esvorancs, pèrdues de material de la capa de rodadura, ruptures de les tapes de sanejament, trams on ha desaparegut la vorada preexistent, acumulació de sorra procedent de les vores dels vials, zones amb el paviment per sobre de la cota inicial o acumulació de sorra i presència de vegetació), confirmada pels diferents projectes tècnics redactats, pels serveis tècnics municipals, i denunciada pels veïns de les zones afectades, es posa de manifest fer absolutament necessari realitzar un primer pas per donar sortida i solució urgent als inconvenients i mancances descrits que han de suportar els propietaris de Can Banyamars.

En aquest sentit l'ajuntament de Dosrius va encarregar a "Despatx d'Arquitectura i Urbanisme D.A.U. S.L.P." la redacció d'un Projecte d'urbanització complementari de Can Banyamars, per tal de realitzar una actuació urgent i provisional sobre els carrers dels polígons B i C de la UA-XI, realitzant una rehabilitació urgent del paviment d'ambdós àmbits, per conservar-lo o millorar tant les seves característiques funcionals (seguretat –actualment molt compromesa– i comoditat), com la protecció del seu conjunt (augment de la durabilitat, impermeabilitat, uniformitat, aspecte, etc.).

D'acord amb la documentació obrant en l'expedient, el pressupost per l'execució de les obres (segons iteC) és el següent:

**UA XI-B**

P.E.M.		103.650,51 €
Despeses generals	13,00%	13.474,57 €
Benefici industrial	6,00%	6.219,03 €
Pressupost de Contracta		123.344,11 €
I.V.A.	21%	25.902,26 €
<b>TOTAL POLÍGON B</b>		<b>149.246,37 €</b>

**UA XI-C**

P.E.M.		143.146,14 €
Despeses generals	13,00%	18.609,00 €
Benefici industrial	6,00%	8.588,77 €
Pressupost de Contracta		170.343,91 €
I.V.A.	21%	35.772,22 €
<b>TOTAL POLÍGON C</b>		<b>206.116,13 €</b>

Mitjançant decret de l'alcaldia de data 11 d'abril de 2014 va ser aprovat definitivament el projecte d'urbanització complementari esmentat. Aquestes actuacions prèvies requereixen una rectificació del projecte de reparcel·lació de les unitats d'actuació XI-B i C. El fonament legal d'aquesta operació jurídica complementària és l'article 168 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, concretament en allò que es disposa en l'article 168.1.d):

*168.1 Els projectes de reparcel·lació es poden rectificar mitjançant operacions jurídiques complementàries, en els casos i d'acord amb les regles següents:*

*(...)*

*d) Quan la rectificació tingui per objecte la distribució entre totes o alguna de les finques resultants de la seva responsabilitat provisional per al pagament de les despeses d'urbanització i les altres del projecte o l'alteració de la seva quantia, la tramitació de l'expedient es limita a la notificació a les persones interessades, sense que calgui sotmetre l'acord a nova informació pública.*

L'abast i contingut d'aquesta operació jurídica complementària constitueix la modificació del compte de liquidació provisional per alteració de la quantia de les despeses d'urbanització, així doncs, és d'aplicació l'esmentat article 168.1.d del reglament de la Llei d'urbanisme.

També cal fer esment al que disposa l'article 163 del reglament de la Llei d'urbanisme, en relació a les rectificacions derivades de resolucions administratives o judicials:

*“Les rectificacions que calgui introduir en el compte de liquidació com a conseqüència de resolucions administratives o judicials són a càrrec de la comunitat de reparcel·lació i s'inclouen en el compte de liquidació definitiva. Si aquestes rectificacions es produïssin amb posterioritat a la liquidació definitiva, s'ha de modificar aquesta liquidació seguint el mateix tràmit que per a la seva aprovació.”*

## **2. MARC LEGAL**

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament que afecta l'àmbit de can Banyamars, UA-XI, polígons A, B i C, aprovada amb caràcter definitiu per la CTUB en data 19 de maig de 2004.
- Normes Subsidiàries de planejament municipal de Dosrius, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 25 de març de 1998.

### **3. CRITERIS DE REPARTIMENT I ADJUDICACIÓ**

Es reproduïxen els criteris establerts al Text modificat i refós del projecte de reparcel·lació de la UA XI-A, B, C (Can Banyamars), ja aprovat definitivament, atès que les circumstàncies de càlculs i ponderacions són les mateixes.

3.1 Criteris per la UA XI-B

3.2 criteris per la UA XI-C

#### **3.1 CRITERIS PER LA UNITAT D'ACTUACIÓ XI-B**

En base als criteris establerts per la normativa urbanística vigent pel que fa als projectes de reparcel·lació econòmica i de regularització de finques, regulat pel articles Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i els articles 165 i 166 del Reglament de la Text Refós de la Llei d'Urbanisme de 18 de juliol, Decret 305/2006, els sòls amb aprofitament privat s'adjudiquen als seus actuals titulars llevat que per raons derivades de les normes urbanístiques d'aplicació no sigui possible l'adjudicació, com és el supòsit de parcel·les de superfície per sota de la parcel·la mínima i que aquesta no estigui justificada o que per de la seva configuració física, no els hi fos possible disposar d'aprofitament urbanístic.

Donat l'elevat nivell de consolidació del polígon, la classificació com a sòl urbà, i el que estableix l'article 133 del RLUC, els drets corresponents a cada titular de finca aportada són els del seu aprofitament urbanístic. I aquest és el resultat de prendre la superfície de sòl privat, aplicar-hi el coeficient d'homogeneïtzació que determinen per a cada Clau les Normes Subsidiàries i aplicar-hi el coeficient d'homogeneïtzació entre les diferents claus en un mateix polígon.

## **Sòl amb aprofitament urbanístic i coeficients d'homogeneïtzació**

Els articles 71 bis a 76 de les NN.SS. de Planejament regulen l'edificabilitat i els usos admesos en cadascuna de les Claus dels polígons. A la UA XI B les NN.SS. de Planejament preveuen el següent sòl amb aprofitament urbanístic:

<b>Tipologia</b>	<b>Clau</b>	<b>m2 de sòl</b>
Esportiu	4f/b	9.405,78
Plurifamiliar en filera	6c	11.159,02
Unifamiliar en filera	7a	7.429,43
Serveis	S	2.787,28
<b>Total</b>		<b>30.781,51</b>

Per al càlcul del sostre edificable, s'han tingut en compte les prescripcions relatives a parcel·la mínima i a sostre màxim d'aplicació a les claus 7a, 6c, 4f/b i S. A continuació es relacionen els ajustos a normativa.

Pel que fa al compliment de la superfície de parcel·la mínima a la clau 7a, l'art. 75 estableix que no poden tenir una superfície de parcel·la inferior als 200 m2. En el Polígon B les parcel·les 20, 32 i 53 tenen una superfície inferior a la mínima però en tots els casos estan consolidades i ostenten l'aprofitament urbanístic legalment reconegut.

Pel que fa al compliment de parcel·la mínima i edificabilitat màxima a la clau 7a, del referit art. 75 de les NN.SS. de planejament, estableix que han de tenir una superfície mínima de 200m2 de sòl i un sostre màxim de 300 m2. En quant a l'aprofitament urbanístic que correspon a cada parcel·la, existeixen una sèrie de parcel·les que donada la configuració física de les mateixes en relació als requisits derivats de la normativa urbanística d'aplicació, fa que no puguin esgotar l'aprofitament urbanístic que estrictament per la seva superfície els hi correspondria.

Per a ponderar el valor relatiu de cada m2 de sostre, s'apliquen els coeficients d'homogeneïtzació que incorpora el Text Refós de la Modificació Puntual de Normes

Subsidiàries, aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona amb data 19 de maig de 2004:

<b>Tipologia</b>	<b>Clau</b>	<b>Coefficient</b>
Esportiu	4f/b	0,40
Plurifamiliar en filera	6c	0,80
Unifamiliar aïllat/filera	7a	0,95
	7b	1,00
	7c	1,05
Plurifamiliar aïllat	8a1	0,85
Serveis	S	0,95

Donat que la legislació urbanística vigent no admet coeficients d'homogeneïtzació superiors a 1, transformem els anteriors coeficients tot i mantenir l'equivalència relativa.

<b>Tipologia</b>	<b>Clau</b>	<b>Coefficient</b>
Esportiu	4f/b	0,38
Plurifamiliar en filera	6c	0,76
Unifamiliar aïllat/filera	7a	0,90
	7b	0,95
	7c	1,00
Plurifamiliar aïllat	8a1	0,81
Serveis	S	0,90

Prenent únicament les claus que figuren en la UA XI-B, els coeficients que corresponen són:

<b>Tipologia</b>	<b>Clau</b>	<b>Coefficient</b>
Esportiu	4f/b	0,38
Plurifamiliar en filera	6c	0,76
Unifamiliar en filera	7a	0,90
Serveis	S	0,90

En altres paraules, cada m2 de sostre de la Clau S que admet els usos de serveis, té un valor equivalent al 90% d'un m2 de sostre de la Clau 7c, que admet l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat.

Aplicant els anteriors coeficients d'homogeneïtzació s'obtenen les Unitats de Valor:

<b>Clau</b>	<b>M2 de sostre</b>	<b>Coeficient homogeneïtzació</b>	<b>Unitats de Valor</b>
4f/b	4.702,89	0,38	1.787,10
6c	21.036,07	0,76	15.987,41
7a	5.943,55	0,90	5.349,20
S	2.787,28	0,90	2.508,55
<b>Total</b>	<b>34.503,85</b>		<b>25.632,26</b>

De conformitat amb aquestes dades, s'adjunta QUADRE ANNEX QUE INCORPORA (tot junt per facilitar la comprensió): NOM DE CADA PROPIETARI, NÚMERO I SUPERFÍCIE DE LES RESPECTIVES FINQUES APORTADES; TANMATEIX AMB LES FINQUES RESULTANTS, CORRESPONENT CLAU, SOSTRE, UNITAT DE VALOR HOMOGENEÏTZADA, PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ E IMPORT DE LES CÀRREGUES A SUPORTAR EN CONCEPTE DE "LIQUIDACIÓ PROVISIONAL".

#### **Sòl amb clau de sistema, destinat a domini públic**

Les NN.SS. de planejament de Dosrius preveuen els següents sols destinats a sistemes de domini públic:

<b>Tipologia</b>	<b>Clau</b>	<b>M2 de sòl</b>
Protecció de sistemes	5	2.687,96
Xarxa viària	1	11.703,48
<b>Total</b>		<b>14.391,44</b>

Pel que fa a les cessions de sistemes en compliment de les obligacions urbanístiques són obligacions concretes pels promotors-propietaris en el desenvolupament del Pla Parcial de



1.971 i per tant de responsabilitat exclusiva d'aquests. Aquests sòls doncs, figuren a la relació de parcel·les resultants.

### **COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DE LA UA XI B**

El Compte de Liquidació Provisional (CLP) és el document comptable que incorpora l'equitativa distribució dels beneficis i de les despeses necessàries per a la transformació de la UA XI B. Figura integrat en l'Annex abans esmentat. Els imports econòmics són avui provisionals. L'execució de les obres i les compensacions econòmiques acabaran determinant el cost final de la transformació urbanística del Polígon i configuraran el Compte de Liquidació Definitiu.

D'acord amb el CLP, són despeses necessàries per a la transformació de la UA XI B les obres d'urbanització, els honoraris tècnics per a la redacció de projectes, despeses vinculades al Registre de la Propietat, obres executades i que es mantenen, i impostos.

Els imports corresponents a despeses registrals i redacció de projecte, honoraris i altres, si el seu pagament no s'ha exigit abans, s'afegirà en el COMPTE DE LIQUIDACIÓ DEFINITIVA per procedir al cobrament de l'import definitiu.

**En relació a les Comunitats en Règim de Propietat Horitzontal afectades pel Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit de Can Banyamars, UA-XI B, es fa constar expressament que les esmentades Comunitats són objecte únicament de Reparcel·lació Econòmica, d'acord amb el coeficient de participació que apareix en el Text modificat i refós del projecte de reparcel·lació de la UA XI-A, B, C (Can Banyamars) ja en poder del Registre de la Propietat. Així doncs, es donen per reproduïdes les fitxes de les parcel·les resultants que allà apareixien.**

Així doncs, els costos de gestió i urbanització de la UA XI B inclouen els següents conceptes **(amb IVA):**

a) Obres complementàries d'urbanització:

<b>UA XI-B</b>		
<i>P.E.M.</i>		103.650,51 €
<i>Despeses generals</i>	13,00%	13.474,57 €
<i>Benefici industrial</i>	6,00%	6.219,03 €
<i>Pressupost de Contracta</i>		123.344,11 €
<i>I.V.A.</i>	21%	25.902,26 €
<b>TOTAL POLÍGON B</b>		<b>149.246,37 €</b>

b) Redacció projectes i altres despeses tècniques, administratives, etc.

c) Despeses registrals

#### **Valor residual del sòl del Sector i del polígon B a efectes de compensació econòmica**

El projecte de Reparcel·lació determina el valor residual del sòl del Sector Can Banyamars referit a dos escenaris temporals. D'una banda l'any 1971 en què es materialitzen cessions de sistemes a compensar econòmicament entre els propietaris del Pla Parcial de 1971.

D'acord amb la normativa urbanística i de valoracions vigent, i atesa la manca de vigència de la ponència de valors cadastrals, el valor del sòl del Sector B s'obté mitjançant el mètode del valor residual a partir dels valors actuals de mercat. L'elevat grau de consolidació del sector genera fonts secundàries de mercat suficients com per a determinar un valor mitjà de solar. El resultat és que el valor residual actual del sòl amb aprofitament urbanístic és, d'acord amb la mostra, de 195,72 €/m<sup>2</sup>. Atès que els valors són d'oferta, s'aplica un ajust d'un 20% amb el que obtenim el valor residual de 156,58 €/m<sup>2</sup> de mitjana.

Així doncs, **el valor econòmic del Sector és de 79.577.402,33 €.**

Per tal d'assignar valor econòmic al Polígon B, es determina el valor del polígon aplicant el percentatge d'aprofitament ("Unitats de valor") que aglutina el polígon B (**10,75%**) respecte a tot el Sector. Així doncs, **el valor del polígon B és igual a 8.554.570,75 €.**

### 3.2 CRITERIS PER LA UNITAT D'ACTUACIÓ XI-C

En base als criteris establerts per la normativa urbanística vigent pel que fa al present projecte de reparcel·lació econòmica i de regularització de finques, regulat pel Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i els articles 165 i 166 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol, els sòls amb aprofitament privat s'adjudiquen als seus actuals titulars llevat que per raons derivades de les normes urbanístiques d'aplicació no sigui possible l'adjudicació, com és el supòsit de parcel·les de superfície per sota de la parcel·la mínima i que aquesta no estigui justificada o que per de la seva configuració física, no els hi fos possible disposar d'aprofitament urbanístic.

Donat l'elevat nivell de consolidació del polígon, la classificació com a sòl urbà, i el que estableix l'article 133 del RLUC, els drets corresponents a cada titular de finca aportada són els del seu aprofitament urbanístic. I aquest és el resultat de prendre la superfície de sòl privat, aplicar-hi el coeficient d'homogeneïtzació que determinen per a cada Clau les Normes Subsidiàries i aplicar-hi el coeficient d'homogeneïtzació entre les diferents claus en un mateix polígon.

#### **Sòl amb aprofitament urbanístic i coeficients d'homogeneïtzació**

Els articles 71 bis a 76 de les NN.SS. de Planejament regulen l'edificabilitat i els usos admesos en cadascuna de les Claus dels polígons. A la UA XI C les NN.SS. de Planejament preveuen el següent sòl amb aprofitament urbanístic:

<b>Tipologia</b>	<b>Clau</b>	<b>M2 de sòl</b>	<b>M2 de sostre</b>
Unifamiliar aïllat	7b	45.559,40	27.943,29
Esportiu	4f/b	9.249,09	4.624,55
Total		54.808,49	32567,84

Per al càlcul del sostre edificable, s'han tingut en compte les prescripcions relatives a parcel·la mínima i a sostre màxim d'aplicació a les claus 7b i 4f/b. A continuació es relacionen els ajustos a normativa.

Pel que fa al compliment de parcel·la mínima i edificabilitat màxima a la clau 7b, l'art. 75 estableix que no poden tenir un sostre edificable superior als 450 m2. En el Polígon C totes les parcel·les amb clau 7b tenen una edificabilitat superior als 450 m2 i que se'ls respecta, ja que la superfície de les parcel·les és suficientment gran com per poder ser segregades i, per tant, poden materialitzar el sostre màxim adjudicat. Aquelles parcel·les que tenen un sostre potencial superior a 450 m2 i la superfície de sòl de les quals és divisible en fraccions iguals o superiors a 400 m2, mantenen el total sostre en el ben entès que la seva materialització restarà condicionada a la parcel·lació de cada una d'aquestes parcel·les que s'adjudiquen en el present Projecte.

Pel que fa a parcel·les que, per no ser divisibles, no poden materialitzar més sostre que el màxim de 450 m2 admès. Pel que fa al compliment de parcel·la mínima a la clau 7b, l'art. 75 estableix que han de tenir una superfície mínima de 400 m2 de sòl. En quant a l'aprofitament urbanístic que correspon a cada parcel·la, existeixen una sèrie de parcel·les que donada la configuració física de les mateixes en relació als requisits derivats de la normativa urbanística d'aplicació fa que no puguin esgotar l'aprofitament urbanístic que estrictament per la seva superfície els hi correspondria.

Per a ponderar el valor relatiu de cada m2 de sostre, s'apliquen els coeficients d'homogeneïtzació que incorpora el Text Refós de la Modificació Puntual de Normes Subsidiàries, aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona amb data 19 de maig de 2004:

<b>Tipologia</b>	<b>Clau</b>	<b>Coefficient</b>
Esportiu	4f/b	0,40
Plurifamiliar en filera	6c	0,80
Unifamiliar aïllat/filera	7a	0,95
	7b	1,00
	7c	1,05
Plurifamiliar aïllat	8a1	0,85
Serveis	S	0,95

Donat que la legislació urbanística vigent no admet coeficients d'homogeneïtzació superiors a 1, transformem els anteriors coeficients tot i mantenir l'equivalència relativa.

<b>Tipologia</b>	<b>Clau</b>	<b>Coefficient</b>
Esportiu	4f/b	0,38
Plurifamiliar en filera	6c	0,76
Unifamiliar aïllat/filera	7a	0,90
	7b	0,95
	7c	1,00
Plurifamiliar aïllat	8a1	0,81
Serveis	S	0,90

Prenent únicament les claus que figuren en la UA XI C, els coeficients que corresponen són:

<b>Tipologia</b>	<b>Clau</b>	<b>Coefficient</b>
Unifamiliar aïllat	7b	0,95
Esportiu	4f/b	0,38

En altres paraules, cada m2 de sostre de la Clau 4f/b que admet els usos d'equipament privat, té un valor equivalent al 40% d'un m2 de sostre de la Clau 7b que admet l'ús d'habitatge aïllat unifamiliar.

Aplicant els anteriors coeficients d'homogeneïtzació s'obtenen les Unitats de Valor:

<b>Clau</b>	<b>m2 sostre</b>	<b>Coefficient homogeneïtzació</b>	<b>Unitats Valor</b>
7b	27.943,29	0,95	26.546,13
4f/b	4.624,55	0,38	1.757,33
<b>Total</b>	<b>32.567,84</b>		<b>28.303,46</b>

D'acord amb l'anterior, l'aprofitament urbanístic de la UA XI C és de 28.303,46 "unitats de valor". S'adjunta QUADRE ANNEX QUE INCORPORA (tot junt per facilitar la comprensió): NOM DE CADA PROPIETARI, NÚMERO I SUPERFÍCIE DE LES RESPECTIVES FINQUES APORTADES; TANMATEIX AMB LES FINQUES RESULTANTS, CORRESPONENT CLAU, SOSTRE, UNITAT DE VALOR HOMOGENEÏTZADA, PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ E IMPORT DE LES CÀRREGUES A SUPORTAR EN CONCEPTE DE "LIQUIDACIÓ PROVISIONAL".

### **Sòl amb clau de sistema, destinat a domini públic**

Les NN.SS. de planejament de Dosrius preveuen els següents sòls destinats a sistemes de domini públic:

<b>Tipologia</b>	<b>Clau</b>	<b>M2 de sòl</b>
Zones verdes	3	5.827,93
Xarxa viària	1	18.766,22
Total		24.594,15

Pel que fa a les cessions de sistemes en compliment de les obligacions urbanístiques són obligacions concretes pels promotors-propietaris en el desenvolupament del Pla Parcial de 1.971 i per tant de responsabilitat exclusiva d'aquests. Aquests sòls doncs, figuren a la relació de parcel·les resultants.

Els sòls amb aprofitament urbanístic s'adjudiquen en la seva totalitat als seus actuals titulars, llevat que per raons normatives (no s'admeten superfícies per sota de la parcel·la mínima), funcionals (límits que invaliden l'aprofitament urbanístic) o per errors detectats en els límits, calgui ajustar l'adjudicació.

## COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DE LA UA XI C

El Compte de Liquidació Provisional és el document comptable que incorpora la equitativa distribució dels beneficis i de les despeses necessàries per a la transformació de la UA XI C. Figura integrat en el document abans esmentat. Els imports econòmics són avui provisionals. L'execució de les obres i les compensacions econòmiques acabaran determinant el cost final de la transformació urbanística del Polígon i configuraran el Compte de Liquidació Definitiu.

D'acord amb el CLP, són despeses necessàries per a la transformació de la UA XI C les obres d'urbanització, els honoraris tècnics per a la redacció de projectes, despeses vinculades al Registre de la Propietat, obres executades i que es mantenen, i impostos.

Els imports corresponents a despeses registrals i redacció de projecte, honoraris i altres, si el seu pagament no s'ha exigit abans, s'afegirà en el COMPTE DE LIQUIDACIÓ DEFINITIVA per procedir al cobrament de l'import definitiu.

Així doncs, els costos de gestió i urbanització de la UA XI B inclouen els següents conceptes **(amb IVA)**:

a) Obres complementàries d'urbanització:

<b>UA XI-C</b>		
<i>P.E.M.</i>		143.146,14 €
<i>Despeses generals</i>	13,00%	18.609,00 €
<i>Benefici industrial</i>	6,00%	8.588,77 €
<i>Pressupost de Contracta</i>		170.343,91 €
<i>I.V.A.</i>	21%	35.772,22 €
<b>TOTAL POLÍGON C</b>		<b>206.116,13 €</b>

b) Redacció projectes i altres despeses

c) Despeses registrals

### **Valor residual del sòl del Sector i del polígon C, a efectes de compensació econòmica**

El projecte de Reparcel·lació determina el valor residual del sòl del Sector Can Canyamars referit a dos escenaris temporals. D'una banda l'any 1971 en què es materialitzen cessions de sistemes a compensar econòmicament entre els dos propietaris del Pla Parcial de 1971.

D'acord amb la normativa urbanística i de valoracions vigent, i atesa la manca de vigència de la ponència de valors cadastrals, el valor del sòl del Sector C s'obté mitjançant el mètode del valor residual a partir dels valors actuals de mercat. L'elevat grau de consolidació del sector genera fonts secundàries de mercat suficients com per a determinar un valor mitjà de solar. El resultat és que el valor residual actual del sòl amb aprofitament urbanístic és, d'acord amb la mostra, de 195,72 €/m<sup>2</sup>. Atès que els valors són d'oferta, s'aplica un ajust d'un 20% amb el que obtenim el valor residual de 156,58 €/m<sup>2</sup> de mitjana.

Així doncs, **el valor econòmic del Sector és de 79.577.402,33 €.**

Per tal d'assignar valor econòmic al Polígon C, es determina el valor del polígon aplicant el percentatge d'aprofitament que aglutina el polígon C (**13,16%**). Així doncs, **el valor del polígon C és igual a 10.472.386,15 €.**



## **4. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES I FINQUES RESULTANTS**

### **4.1 Finques aportades**

Atès que aquesta operació jurídica complementària té per objectiu alterar la quantia de la responsabilitat provisional a la que estan afectes les finques resultants per les despeses d'urbanització de les unitats d'actuació XI-B i XI-C de Can Banyamars i que de conformitat amb l'article 168.1.d del reglament de la Llei d'urbanisme, la tramitació consistirà en la notificació a les persones interessades del contingut de la rectificació, ens remetem a la relació de les finques aportades continguda al Text refós i modificat del projecte de reparcel·lació de les unitats d'actuació XI A, B i C, aprovat definitivament en data 28 de maig de 2013, presentat al registre de la propietat núm. 4 de Mataró en data 27 de gener de 2014 per tal que es procedís a la seva inscripció registral.

### **4.2 Finques resultants**

Pels mateixos motius exposats en l'apartat 4.1 que antecedeix, pel que fa a la descripció, referència registral de les finques de procedència, així com les càrregues i gravàmens que puguin existir, ens remetem a la relació continguda al Text refós i modificat del projecte de reparcel·lació de les unitats d'actuació XI A, B i C, aprovat definitivament en data 28 de maig de 2013, presentat al registre de la propietat núm. 4 de Mataró en data 27 de gener de 2014 per tal que es procedís a la seva inscripció registral. Per la resta de dades, s'incorporen com a annex les fitxes de les finques resultants:

**ANNEX**  
**FINQUES RESULTANTS**

**UA XI-B**

**ANNEX**

**FINQUES RESULTANTS**

**UA XI-C**