

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

UA 35 ELS  
TREMOLENCs

---

**Ajuntament de La Garriga**

# ÍNDEX

## **MEMÒRIA**

- 1.1 Planejament objecte d'execució
- 1.2 Descripció de l'àmbit reparcel·lable
- 1.3 Fonts i bases documentals aplicades
- 1.4 Criteris de definició i quantificació de drets
- 1.5 Criteris de valoració del sòl resultant
- 1.6 Justificació del Compte de liquidació
- 1.7 Criteris d'adjudicació de les finques resultants
- 1.8 Criteris de valoració dels drets indemnitzables i de les càrregues i despeses que corresponguin als propietaris

## **RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS.**

## **DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES CONFIRMADES (reparcel·lació econòmica)**

## **DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES (reparcel·lació física)**

## **DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS (reparcel·lació física)**

Descripció de finques resultants privades  
Descripció cessions

## **VALORACIÓ ELEMENTS A INDEMNITZAR**

## **COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

## **PLÀNOLS**

# MEMÒRIA

## **1.1 PLANEJAMENT OBJECTE D'EXECUCIÓ**

L'àmbit de la UA 35 "Els Tremolencs" ve delimitat pel Pla General d'Ordenació Municipal de La Garriga, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 23 de maig de 2001 (DOGC 05/11/2001 i 13/05/2004) i per la Modificació Puntual del PGOM en aquest àmbit, aprovada provisionalment el dia 5 de febrer de 2014.

D'acord amb l'art. 85.9 del Decret Legislatiu 1/2010, l'executivitat d'aquest projecte de reparcel·lació ve condicionada a l'executivitat de la Modificació Puntual del PGOM de la UA 35 Els Tremolencs.

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, segons Acord del Ple de l'Ajuntament de La Garriga de data 18 de juliol de 2006 (BOP núm. 179, Annex II de data 28 de juliol de 2006), tal com es recull a la Modificació Puntual del PGOM.

El projecte de reparcel·lació es redacta d'acord amb la legislació urbanística actualment vigent a Catalunya, especialment: la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb defícits urbanístics; el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Ley de Suelo; el Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; i el 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 dels Actes de Naturalesa Urbanística.

## **1.2 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT REPARCEL·LABLE**

L'àmbit del UA 35 Els Tremolencs es situa a l'extrem nord-oest del terme municipal de la Garriga, prop de l'espai d'interès natural dels Cingles de Bertí, en uns terrenys de pendent pronunciada.

L'àmbit del Polígon té una superfície de 35.13 Ha.

Pel que fa referència a l'estructura de la propietat el número de finques incloses és aproximadament de 250 parcel·les residencials de les quals una gran part estan edificades. Destaca l'existència d'una gran parcel·la destinada a equipament privat que alberga el Col·legi SEK-Catalunya, amb uns 1.000 alumnes inscrits. La construcció de l'escola data de l'any 1974 (antiga Escola Alpe).

Hi ha tres terrenys de propietari desconegut: les finques aportades C.04, D.07 i G.18. La C.04 consta al Cadastre a nom del difunt Sr. Matias Barres Pascual, però segons els seus familiars aquesta finca no ha sigut mai de la seva propietat. No obstant per major seguretat jurídica es notificarà als seus ignorats hereus mitjançant edictes. La finca D.07 no consta cadastrada a nom de ningú, així com la G.18 on s'aixeca una estació transformadora.

D'acord amb l'art. 132.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de La Garriga actuarà com a titular fiduciari d'aquestes finques.

Per aplicació subsidiària de l'art. 5 de la Llei d'Expropiació Forçosa es notificarà l'expedient al Ministeri Fiscal.

## **1.3 FONTS I BASES DOCUMENTALS APLICADES**

Per al desenvolupament del present Projecte de Reparcel·lació s'ha tingut en compte tot un conjunt de determinacions, documents i informació que configuren el seu substrat legal, administratiu i físic.

- *De caràcter administratiu:*
- Documentació cadastral.

- *De caràcter registral:*

- Informació registral de titularitats i càrregues de les finques incloses en el polígon d'actuació.

- *De caràcter físic:*

- Aixecament topogràfic realitzat l'any 2013 per la redacció del Projecte d'urbanització i del Projecte de Reparcel·lació, que serà objecte d'ampliació pel que fa als interiors de parcel·la.

#### **1.4 CRITERIS DE DEFINICIÓ I QUANTIFICACIÓ DE DRETS**

L'art. 126.1.a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix que el dret dels propietaris, si no hi ha acord unànim, serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

D'acord amb el que s'ha esmentat serà, doncs, la superfície de sòl aportat pels propietaris de terrenys a l'àmbit la que determinarà el seu corresponent dret a l'assignació d'aprofitament urbanístic.

En quant a la superfície de les finques aportades s'ha atès a la realitat física, tal com estableix l'art. 132.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El percentatge d'aportació de sòl de cada propietari respecte del conjunt de sòl aportat pels titulars es traduirà en el percentatge de drets d'adjudicació de l'aprofitament urbanístic a assignar.

En el cas de titulars de varies finques, els drets es consideraran refosos en la suma de les superfícies corresponents, en metres quadrats de sòl aportat.

S'ha tingut en compte l'art. 7.2 de la Llei 3/2009 que estableix que a les urbanitzacions amb cessions per a sistemes urbanístics pendents de ser efectuades, establertes pel instrument de planejament a llur empar es portà a terme l'operació de transformació del sòl o en el planejament aprovat per regularitzar àmbits urbanitzats, la cessió no dona dret a rebre cap tipus de contraprestació urbanística o indemnització, excepte si no s'han obtingut

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

Així les superfícies destinades a vials, espais lliures i equipaments solament donen lloc a drets urbanístics quan aquests terrenys no formin part de les finques matrius originàries de la urbanització.

Les finques aportades propietat de l'Ajuntament de La Garriga no generen aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament, ja que no es troba en cap dels casos previstos en l'art. 126.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, excepte la finca denominada aportada T.01.

### **1.5 CRITERIS DE VALORACIÓ DEL SÒL RESULTANT**

El sòl resultant s'ha valorat, segons el que estableix l'art. 126.1.b del Decret Legislatiu 1/2010, d'acord amb el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la ley de suelo, i el Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Ley de Suelo.

D'acord amb els articles 22 i 27 del Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Ley de Suelo, s'ha aplicat el valor de repercussió del sòl determinat pel mètode residual estàtic.

La valoració resulta dels següents paràmetres: s'ha aplicat un preu de venda per m<sup>2</sup> de sostre de unifamiliar aïllada de 1.617€ i adosada de 1.381€, que resulta de la presa de mostres i ponderació que s'expressa a continuació:

Situació	m <sup>2</sup> solar	m <sup>2</sup> edificats	preu anunciat	Coef. reductor	Preu estimat trans	VM/m <sup>2</sup> edif	Situació	Qualitat	Pendent	Antiguitat	Homogeneïtzat
c/ del Pou, 3 (Els Tremolencs)	1012	120	300.000	0,85	255.000	2.125	1	1	1	1,1	2.338
Av. Els Tremolencs, 57	1000	300	600.000	0,85	510.000	1.700	1	1	1	1	1.700
Av. Els Tremolencs, 16	1000	330	280.000	0,85	238.000	721	1	1	1	1	721
Av. Els Tremolencs, 55	1800	300	650.000	0,85	552.500	1.842	1	1	1	1	1.842

Passatge Maduixers	313	170	400.000	0,85	340.000	2.000	0,85	1	0,9	1,1	1.683
Rocabuquera, 59	400	234	510.000	0,85	433.500	1.853	0,85	1	0,9	1	1.417
<b>VALOR MERCAT</b>											<b>1.617</b>

Situació	m2 solar	m2 edificats	preu anunciat	Coef. reductor	Preu estimat trans	VM/m2edif	Situació	Qualitat	Jardí	Antiguitat	Homogeneïtzat
Passatge Vila Romana, 99		235	325.000	0,85	276.250	1.176	0,9	1	1,1	1	1.164
Passatge Vila Romana, 99		235	345.000	0,85	293.250	1.248	0,9	1	1,1	1	1.235
Can Terrés		208	340.000	0,85	289.000	1.389	0,9	1	1,1	1,05	1.444
Can Illa		245	395.000	0,85	335.750	1.370	0,9	1	1,1	1,1	1.492
Carrer Imprempta		270	385.000	0,85	327.250	1.212	0,9	1	1,1	1,1	1.320
Urb. Fournier		194	250.000	0,85	212.500	1.095	0,85	1	1,1	1,05	1.075
Rda. Carril		183	425.000	0,85	361.250	1.974	0,85	1	1,1	1,05	1.938
<b>VALOR MERCAT</b>											<b>1.381</b>

S'obté un valor residual per cada unitat d'aprofitament de 102,76 euros/m2 abans d'urbanitzar.

<b>Mètode residual estàtic</b>			
Valor de repercussió sòl F = (Valor de venda /1,4) - Cost de construcció			
		F= 180	(cost de construcció: 975 €/m2)
Cost urbanització		8.624.183	
UUAA		123.956,52	
Cost urbanització/UA	69,59	Valor UA = F - (cost urbanitz * TLR + PR)	<b>102,76</b>

<b>Ponderació entre zones residencials</b>			
Valor de repercussió sòl F = (Valor de venda /1,4) - Cost de construcció			
		F= 152	(cost de construcció: 835 €/m2)
Relació de valors (coef. Ponderació):		0,85	

## **1.6 JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ.**

A través de la reparcel·lació les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament i pel projecte d'urbanització d'acord amb l'article 120 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb allò que estableix l'art. 120.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, correspon imputar totes les despeses d'urbanització als propietaris de l'àmbit en funció del valor de cada una de les finques adjudicades.

Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb l'art. 144.1.d) del Decret 305/2006 comprenen la totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pel projecte d'urbanització, les despeses generades per la redacció del planejament que s'executa, els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat, 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, les indemnitzacions a satisfer a les persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació.

No obstant, s'ha de tenir en compte que l'Ajuntament de La Garriga ha obtingut una subvenció de 300.000€ a l'empar de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, que cobreix els honoraris de redacció del planejament derivat, del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació, per la qual cosa aquest concepte s'exclou dels costos d'urbanització del compte de liquidació.

A més d'acord amb l'art. 7.6 de la Llei 3/2009 l'Ajuntament de La Garriga ha acordat reinvertir el 10% de l'aprofitament en les obres d'urbanització de la UA-3 Els Tremolencs, el que suposa una disminució important dels costos d'urbanització a repercutir.



<b>COSTOS REPERCUTIBLES</b>	
Obres d'urbanització	8.406.877,03 €
Projectes (subvencionat)	0,00 €
Certificats	4.500,00 €
Registre de la Propietat	59.000,00 €
Direcció i Coordinació ss d'obra	145.000,00 €
Indemnitzacions	8.805,76 €
<b>TOTAL</b>	<b>8.624.182,79 €</b>

### **1.7 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS**

D'acord amb l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, amb els articles 138, 139 i 165 del Decret 305/2006, i amb l'article 7 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics:

1. Els drets són proporcionals a la superfície aportada
2. La cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit a favor de l'Ajuntament de La Garriga, donada la consolidació de l'edificació de l'àmbit, es substitueix pel seu equivalent econòmic, que serà destinat a sufragar el cost d'infraestructures, serveis i equipaments dintre de l'àmbit d'actuació.
3. La reparcel.lació és simplement econòmica en les zones consolidades per l'edificació en les que no es possible la redistribució material dels terrenys.
4. Les finques edificades i les que es troben entre edificacions han estat confirmades a favor de les persones propietàries sense necessitat de noves adjudicacions, d'acord amb els apartats 2 i 3 de l'art. 138 del Decret 305/2006, sense perjudici de l'actualització o esmena de la seva descripció.
5. No obstant les finques edificades susceptibles de divisió han estat dividides i objecte per tant de reparcel.lació física.
6. A les finques confirmades inferiors a la mínima els és d'aplicació l'art. 169.4 de les normes urbanístiques del Pla General s'Ordenació Municipal.
7. La reparcel.lació física amb noves adjudicacions s'ha portat a terme a finques sense edificar.

8. Les diferències d'adjudicació han estat objecte de compensació en el compte de liquidació.
9. D'acord amb l'art. 208.1 de les normes urbanístiques, a les finques amb una pendent superior al 30% se'ls ha reduït l'edificabilitat adjudicada proporcionalment.
10. D'acord amb l'art. 37.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i amb la Modificació Puntual del PGOM, es considera la necessitat d'aplicar coeficients correctors d'homogeneïtzació donat les diferents qualificacions existents, aquests coeficients són els següents:
  - Habitatge unifamiliar en parcel·la de 800: 1,0
  - Habitatge unifamiliar en parcel·la de 400: 0,85
  - Equipament privat: 0,55

#### **1.8 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS INDEMNITZABLES, I DE LES CÀRREGUES I DESPESES QUE CORRESPONGUIN ALS PROPIETARIS**

D'acord amb allò que disposa l'article 126.1. f) del Decret Legislatiu 1/2010, 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 als propietaris interessats amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

Les tanques que per raó d'afectació a vials s'hagin d'enderrocar seran reposades, per la qual cosa no són objecte d'indemnitzacions.

S'han valorat i són objecte d'indemnització per ser incompatibles amb el planejament:

- Caseta i pou de SOREA existent sobre la finca aportada E.21: 4.824,23 €
- Elements constructius existents sobre la finca aportada P.01, propietat de Simón López Lama i Felicidad Fidalgo López, destinada a Serveis Tècnics: 4.824,23€.
- Tanca de la part de la finca aportada K.2, propietat de Mercedes Barres Oliveras, destinada a equipament: 1.925,00€

La Garriga, febrer de 2.014.

Narcís Tusell i Borràs

**NARCÍS TUSELL, S.L. ARQUITECTES**

Carles Xiol Ríos

Rocío Pérez Sáez

**XIOL ESTUDI JURÍDIC, S.L.P**

## **RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS**

**DESCRIPCIÓ FINQUES CONFIRMADES  
(REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA)**

**DESCRIPCIÓ FINQUES APORTADES  
(REPARCEL.LACIÓ FÍSICA)**

**DESCRIPCIÓ PARCEL.LES RESULTANTS  
(REPARCEL.LACIÓ FÍSICA)**

## **DESCRIPCIÓ CESSIONS**



## **VALORACIÓ ELEMENTS INDEMNITZABLES**

# **COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**



# PLÀNOLS

## Llistat de plànols

<b>1 – Situació i planejament vigent</b>	<b>E: 1/2.000</b>
<b>2 – Finques aportades</b>	<b>E: 1/2.000</b>
<b>3 – Finques resultants</b>	<b>E: 1/2.000</b>
<b>4 – Superposició</b>	<b>E: 1/2.000</b>