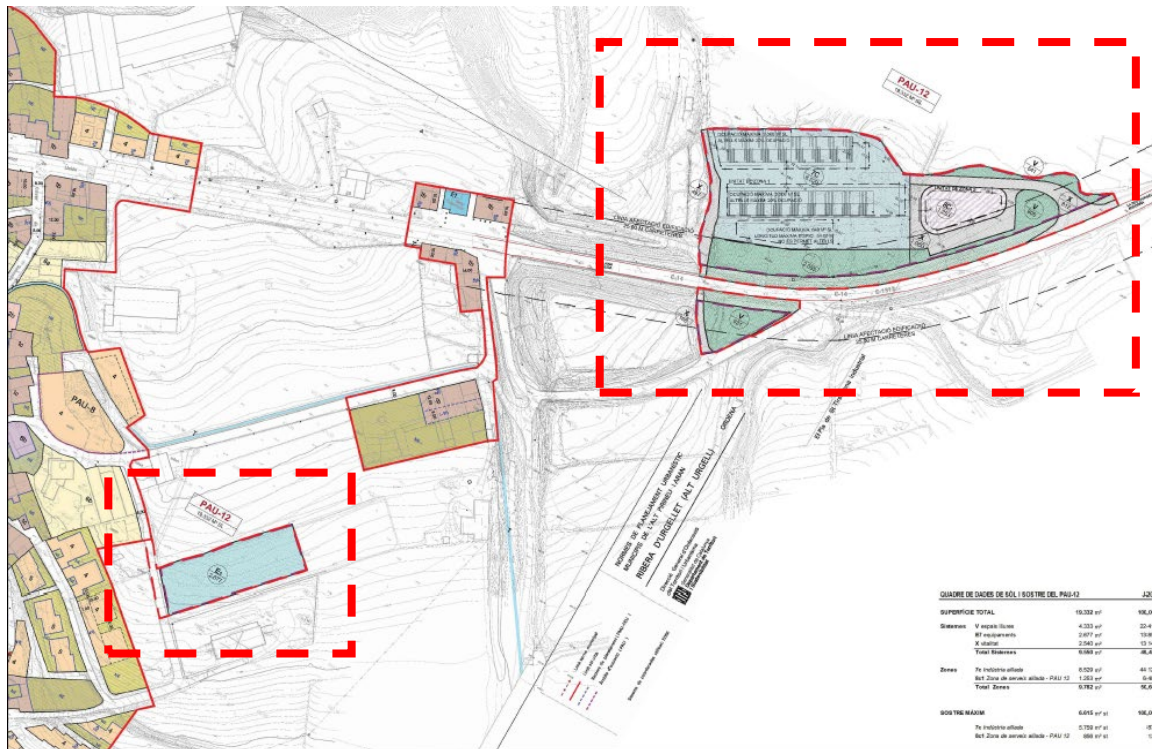




En relació amb la proposta de reparcel·lació voluntària del Polígon d'Actuació Urbanística número 12 (PAU-12 Pla de Sant Tirs), presentat amb data d'entrada al Registre Municipal 17/12/2021 per En Sr. Joan Marquet Lacaya, en representació de a societat TEIX 2013 SLU, la Tècnica que subscriu

ANTECEDENTS NORMATIUS



Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat.

Qualificació del sòl: PAU-12 (Zones: claus 7c, 8c1 sistemes; X, E7 i V)

Tipus d'obra: Projecte de reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació urbanística 12 de Ribera d'Urgellet.

INFORME

Antecedents

En data 17 de desembre de 2021 s'aporta projecte de reparcel·lació voluntària del Polígon d'Actuació Urbanística 12 del Pla de Sant Tirs, municipi de Ribera d'Urgellet.

Del projecte presentat:

1. Els dos propietaris dels terrenys són:
 - TEIX 2013 SLU com a propietari majoritari
 - Jesús Rodríguez Rodríguez com a propietari minoritari



S'aporta conveni subscrit entre TEIX 2013 SLU i el Sr. Rodríguez, que s'eleva a públic en el moment que l'Ajuntament ho requereixi, on el Sr. Rodríguez autoritza i dona poders a la societat TEIX 2013 SLU per a tramitar el Projecte de Reparcel·lació del PAU-12 d'El Pla de Sant Tirs en la modalitat de Reparcel·lació Voluntària.

El Sr. Rodríguez, en cas que no fructifiqui la Terceria de Domini que presenta TEIX 2013 SLU davant l'Agència Tributària en qualitat de perjudicada, renúncia a l'aprofitament urbanístic que li correspondria, per esser titular dels terrenys de les Finques Registrals 1321 i 1322, i n'acceptarà el valor econòmic que fixarà el present Projecte de Reparcel·lació en relació a les finques aportades.

(veure Annex 0.2: Escrit d'Apoderament del sr. Jesús Rodríguez a favor de TEIX 2013 SLU)

L'aprofitament que resulti de l'aportació de les finques registrals 1321 i 1322 es transformarà en equivalent dinerari atès que no és voluntat del Sr. Rodríguez de ser adjudicatari d'aprofitament en proindivís amb TEIX 2013 SLU.

2. Al Projecte de Reparcel·lació hi consta que les Finques Registrals 1321 i 1322 es troben en litigi, per titularitat contradictòria.

Es presenta document en l'annex 5 del projecte conforme es va realitzar una escriptura pública de cessió de les finques registrals 1321 i 1322. Aquesta cessió no es va arribar a inscriure al Registre.

En el projecte s'aporta escrit:

Atès que els bens de domini públic, a l'estar destinats a l'ús públic, som inalienables, imprescriptibles i inembargables;

TEIX 2013 SLU ha presentat en data 30 de novembre de 2021 una Terceria de millor dret davant de l'Agència Tributària, en relació a les dues finques en qüestió, per tal de demostrar-ne la titularitat municipal i instar a que n'aixequi l'embargament per tal de poder-les inscriure a favor de l'Ajuntament de Ribera d'Urgellet, lliures de càrregues.

(veure Annex 0.3: Reclamació de Terceria de Domini)

3. En cas que abans de l'Aprovació Definitiva del Projecte de Reparcel·lació l'Agència Tributària estimi la Terceria, es modificarà el present Projecte de Reparcel·lació per tal de fer constar les Finques Registrals 1321 i 1322 com a propietat pública de l'Ajuntament de Ribera d'Urgellet, sense generar aprofitament a favor seu, atès que haurien estat obtingudes per cessió gratuïta.

4. La Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 22 de desembre de 2020, va acordar aprovar definitivament la Modificació de les Normes de Planejament Urbanístic dels Municipis de l'Alt Pirineu, a l'àmbit del PAU-12 al nucli del Pla de Sant Tirs, del municipi de Ribera d'Urgellet.

En data 23 de Febrer de 2021 es va publicar l'acord, a efectes d'executivitat, al DOCG 8348.

5. L'àmbit del PAU-12 conté:

- Bossa Nord C-14: -Conforma dues plataformes sensiblement planes:
Naus MAPISA: situades per sota del nivell de la carretera i la resta de plataforma



Resta d'àmbit: situades per damunt de la rasant de la carretera C-14 a la part sud-oest i a nivell a la part nord-est. Està situada entre 3.50-4.00m per damunt de la plataforma de les naus de MAPISA.

- Bossa Sud C-14: - Sensiblement elevada respecte la carretera C-14 i en lleuger pendent cap al camí limítrof a l'est.
- Pistes Esportives: - Plataforma plana just a tocar del nucli urbà que es destinarà a equipaments esportius comunitaris.

Segons aixecament topogràfic realitzat per l'empresa TAUP SLP, l'àmbit del PAU-12 Pla de Sant Tirs té una superfície de 19.332 m² de sòl.

6. El promotor és la societat TEIX2013 S.L.U. amb nif: B-66050089, consta d'una propietat del 93,48% dels terrenys de l'àmbit.

En data 09/05/2022 TEIX2013, S.L.U. presenta la resposta a la reclamació de "terceria de dominio" per les finques 7 i 8 corresponents a les 1.321 i 1.322. La resposta per part de l'agència tributaria (AEAT), és que TEIX2013, S.L.U. no està legitimada per presentar la terceria ja que no afirma ser propietària de les finques embargades.

Després de consultes amb l'assessor jurídic de l'Ajuntament de Ribera d'Urgellet. L'Ajuntament no reclama la propietat d'aquests terrenys ja que no es van inscriure al seu nom. Per tant, consta que la propietat actual de les finques 1.321 i 1.322 li correspon al sr. Jesús Rodríguez Rodríguez.

Consideracions

Les Normes de Planejament Urbanístic dels Municipis de l'Alt Pirineu van ser aprovades definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 18 de febrer de 2015 i publicades al DOGC núm.: 6855 de 21 d'abril de 2015.

Modificació de les Normes de Planejament Urbanístic dels Municipis de l'Alt Pirineu, a l'àmbit del PAU-12 al nucli de Pla de Sant Tirs, del municipi de Ribera d'Urgellet. Aprovada Definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 22 de desembre de 2020 i publicada al DOGC 8348, en data 23 de Febrer de 2021, a efectes d'executivitat.

1. **D'acord amb allò disposat a l'article 130 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme -RLU-, la reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als quals s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats: la distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística; la regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament; la situació sobre parcel·les determinades i a zones aptes per a l'edificació de**



l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment; la cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb allò que estableix el planejament; i la determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables.

2. Analitzada la proposta de reparcel·lació presentada, es constata que la documentació que la integra s'ajusta a les disposicions **dels articles 144 a 150 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme -RLU-**. S'han de fer constar les següents observacions al respecte:

- a. Finques aportades:

L'àmbit objecte de parcel·lació està format per una total de 6 finques registrals, algunes de les quals estan formades per diverses parcel·les cadastrals.

La finca aportada número 6 està inclosa parcialment dins del sector, quedant la resta fora d'aquest (zona rústica, veure descripció).

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells. Les superfícies de les diverses finques aportades deriven de l'aixecament topogràfic de l'àmbit i "deslinde" de propietats efectuat per l'empresa de Topografia TAUP SLP, previ a la redacció de la Modificació Puntual de les Normes de Planejament Urbanístic.

Les finques aportades d'aquesta unitat de gestió, així com el seu titular i la seva superfície d'acord amb els punts 5 i 7 d'aquesta memòria, són les següents:



QUADRE DE FINQUES APORTADES PAU 12 - PLA DE SANT TIRS

NÚM FINCA	FINCA REGISTRAL NÚM.:	SUP M²	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP M²	SUP INCLOSA M²	SUP M²	% S/TOTAL	PROPIETARI
		ESCRITURA		CADASTRE	TOPO	TOPO.		
1 - 2	497 + 1320	2.654 + 1.387	25209A00100092000JW 001300100C688F0001FP 001300200C688F0001MP	4.294 720 450	4.350 732 450	5.632,00	28,62%	TEIX 2013 SLU
3	1039	2.167	25209A001000930000JA	2.283	2.345	2.345	12,13%	TEIX 2013 SLU
4	823	2.495	25209A001001790000JS	2.353	2.484	2.484	12,85%	TEIX 2013 SLU
5	1589	4.092	25209A001000940000JB 25209A001000950000JY	1.292 8.424	717 2.639	3.358	17,36%	TEIX 2013 SLU
6	319	5.006	25209A002000930001KR	5.006	2.677	2.677	13,85%	TEIX 2013 SLU
7	FR 1321 - PARCIAL	1.108,36	25209A002090040000JL 25209A002000840000JK	392 1.011	897	897	4,64%	JESÚS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
8	FR 1322 - PARCIAL	246	25209A001090050000JD 25209A001090080000JX	1.208 1.208	246	246	1,27%	JESÚS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
(*)			25209A001090030000JK	1.341	1.009	1.009	5,22%	AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET
(*)			25209A001090040000JR	1.005	299	299	1,55%	AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET
(**)	VIAL ZONA PK		25209A002090040000JL	392	190	190	0,98%	AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET
(**)	ZONA VERDA		25209A002000840000JK	1.011	12	12	0,06%	AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET
(**)	PARCIAL - VIAL MAP.		25209A001090050000JD	1.208	285	285	1,47%	AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET
(**)	PARCIAL - VIAL MAP.		25209A001090080000JX	1.208				AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET

TOTAL SUP. PAU-12:	19.332	100,00%
---------------------------	---------------	----------------

Q2; Quadre de Finques Aportades

(*) (**) Superfície que no participa en el repartiment de beneficis i càrregues a favor de l'Aj. de R.dU. segons; art. 126.4 T.R.L.U.C. i art 135,1 R.L.U.C.

(**) Vials

Les finques aportades 7 i 8, corresponents a les finques registrals 1.321 i 1.322, no es van registrar a nom de l'Ajuntament de Ribera d'Urgellet, sinó a nom del Sr. Jesús Rodríguez Rodríguez.

L'any 2007 consta Anotació d'embargament "A" sobre les finques 1.321 i 1.322 segons nota simple 2021.

L'any 2013 Segons manifesta la societat TEIX 2013 SLU, l'any 2013 compra les finques Registrals 497 i 1320 al Sr. Jesús Rodríguez sufragant la major part del cost d'adquisició a favor de l'Agència Tributària en estar les finques embargades.

Presumiblement es van embargar l'any 2007 a l'igual que les finques 1321 i 1322.

L'any 2017 Consta Anotació d'embargament "B" sobre les finques 1321 i 1322 (segons nota simple sol·licitada el juny de 2021).

b. Valoracions:

D'acord amb la documentació presentada, els criteris de valoració de les finques aportades s'han realitzat d'acord amb el que estableixen:

- El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, pel que s'aprova el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- El Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.



Les valoracions del sòl es calculen d'acord amb l'article 37 del TRLUC, on s'estableix que l'aprofitament urbanístic és el resultat de la diferència entre els drets i les obligacions definits pel planejament i la Llei. Aquest aprofitament urbanístic esdevé el valor urbanístic del sòl.

En resum, S'ha de tenir en compte que en Sòl Urbà No Consolidat l'administració actuant és la receptora del 10% de l'aprofitament urbanístic segons l'article 43 i 46 del TRLUC, i segons l'article 46 del TRLUC no es fa càrrec de cap tipus de despesa d'urbanització.

Valor urbanístic del sòl = (Ingressos - % cessió A.M.) - (despeses + rendiment)

Es pren com a Valor de venda Vv: 673,73 € / m² st

Es pren com a Valor de construcció Vc: 418 € / m² st

En el present Projecte de Reparcel·lació s'ha aplicat el valor de 1,37 que d'acord amb la Taxació de CATSA de Novembre de 2021 i que és coherent amb el marge de benefici establert a la ordre ECO/805/2003 per a la tipologia industrial (27%S/VM)

Es pren com a Valor "K" K: 1,37

El càlcul del Valor de Repercussió del Sostre Industrial -serveis:

VRS=54,12 € / m² st

Càlcul aprofitament del sector:

1.- Càlcul Aprofitament del sector:	PAU-12	
Superfície total:	19.332,00	m ²
Índex edificabilitat bruta:		- m ² st / m ² sl
Sostre màxim edificable:	6.615,00	m ² st
VRS =	54,12 € / m² st	
Valor aprofitament (100%) (m² x VRS);	358.003,80 €	
Cessió % AM Aj. RU (segons punt 5.4 memòria ordenació MP);	493,00 m² st	
Aprofitament privat màxim;	6.122,00 m² st	
Valor % AM cessió Aj RU (m² x VRS);	7,45%	26.681,16 €
Valor aprofitament privat màxim (m² x VRS);	92,55%	331.322,64 €
UZ1: NAUS EXISTENTS	87,06%	288.448,54 €
UZ2: GASOLINERA	12,94%	42.874,10 €



Les despeses totals corresponents a les despeses d'urbanització i les despeses de gestió, equivalen a 240.000,00 euros.

La Taxa de Lliure Risc (TLR) i la Prima de Risc (PR), tal com hem vist al punt 8.2, són;

TRL: -0,37%
PR: 14,00%

Les despeses més la Taxa de Lliure Risc més la Prima de Risc serà:

Taxa Lliure de Risc + Prima de Risc

Taxa Lliure de Risc (TLR) (%(S/DU+DG) (OCTUBRE 2021 -0,37%):	-0,37%	-888,00 €
Prima de Risc (PR) (Annex IV RLVS – Naus Ind.) (%(S/DU+DG)	14,00%	33.600,00 €
Total TLR + PR		32.712,00 €

Despeses U+G+TLR+PR	272.712,00 €
----------------------------	---------------------

3.- Càlcul Valor del Sòl

$$VSol = VSt - G$$

$$VSol = (VSt - Cessió 10/15\% AM) - G$$

Vst_TOTAL:	358.003,80 €
Cessió % AM Aj. RU (segons punt 5.4 memòria ordenació MP);	493,00 m ² st
Valor % AM cessió Aj RU (m ² x VRS);	26.681,16 €
Vst_Aprofitament Privat:	331.322,64 €
G =	272.712,00 €
Vsol =	58.610,64 €

$$VRS = VSol (\text{€}) / \text{Sup PAU-12 (m}^2 \text{ sl)}$$

VRS (sobre 19.332 m ² sl)=	3,03	€/ m ² sl
VRS (sobre 17.537 m² sl privats) =	3,34	€/ m² sl



8.6.- VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

El valor urbanístic del sòl pel mètode residual és doncs, la diferència entre els drets i les obligacions, o el que és equivalent, els ingressos menys les despeses previstes, d'acord amb els criteris i la fórmula explicada en el punt 8.2 d'aquesta memòria.

$$VSol = (VSt - \%cessió) - G$$

El valor del sòl urbanitzat no edificat (VS), ve donat pel preu de repercussió obtingut en el punt 8.3, pel total de metres quadrats de sostre edificables en les diferents tipologies i usos permesos.

$$VSt = 358.003,80 \text{ €} - 26.681,16 = \mathbf{331.322,64 \text{ €}}$$

El total de les despeses (G), incloses la Taxa de Lliure Risc (TLR) i la Prima de Risc (PR), segons el punt 8.4.4 són:

$$G = \mathbf{272.712,00 \text{ €}}$$

La qual cosa ens dona un Valor de Sòl descomptats els deures i les càrregues pendents de:

$$VSol = \mathbf{58.610,64 \text{ €}}$$

La superfície total de l'àmbit és de 19.332 m² de sòl. La superfície de terrenys particulars, descomptats vials i altres terrenys de l'administració obtinguts per cessió, és de 17.357 m² de sòl.

A continuació es descriu Valor Repercussió del Sòl brut sense urbanitzar;

$$VRS = VSol (\text{€}) / \text{Sup PAU 12 (m}^2 \text{ sl)} - \text{terrenys privats} -$$

$$VRS = \mathbf{58.610,64 \text{ €} / 17.537 \text{ m}^2 \text{ sl}}$$

$$VRS = \mathbf{3,34 / m}^2 \text{ sl}$$

Per tant, el valor unitari del sòl és de **3,34 € / m² sl**, igual per a tot el sòl de l'àmbit d'actuació objecte d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

D'acord amb la documentació presentada, En el cas que algun propietari no pugui exercitar la facultat de participar per causa d'insuficiència del drets aportats (15% de la parcel·la mínima) per rebre una parcel·la edificable resultat de l'actuació, el seu sòl es taxarà pel valor de venda, descomptades les despeses d'urbanització incrementats per la taxa lliure de risc i la prima de risc corresponents.

Segons s'esposa més endavant al punt 10, TEIX 2013 SLU sufragarà el 100% del cost de les despeses d'urbanització de l'àmbit del PAU-12 Pla de Sant Tirs.



c. Criteris de repartiment de beneficis i càrregues:

En el cas que ens ocupa les persones propietàries seran adjudicatàries del 100% de l'aprofitament del sector, tenint en compte que la cessió d'aprofitament es realitzarà en import econòmic.

Quadre de percentatge d'adjudicació:

QUADRE DE FINQUES APORTADES PAU 12 - PLA DE SANT TIRS

NUM FINCA	REFERENCIA CADASTRAL	SUP INCLOSA M²		% S/TOTAL	PROPIETARI
		TOPO	TOPO.		
1 - 2	25209A001000920000JW	4.350		26,62%	TEIX 2013 SLU
	001300100CG68F0001FP	732			
	001300200CG68F0001MP	450			
3	25209A001000930000JA	2.345	2.345	12,13%	TEIX 2013 SLU
4	25209A001001790000JS	2.484	2.484	12,85%	TEIX 2013 SLU
5	25209A001000940000JB	717	3.356	17,36%	TEIX 2013 SLU
	25209A001000950000JY	2.639			
6	25209A002000930001KR	2.677	2.677	13,85%	TEIX 2013 SLU
7	25209A002090040000JL	897	897	4,64%	JESÚS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
	25209A002000840000JK				
8	25209A001090050000JD	246	246	1,27%	JESÚS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
	25209A001090060000JX				
(*)	25209A001090030000JK	1.009	1.009	5,22%	AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET
(*)	25209A001090040000JR	299	299	1,55%	AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET
(**)	25209A002090040000JL	190	190	0,98%	AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET
(**)	25209A002000840000JK	12	12	0,06%	AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET
(**)	25209A001090050000JD	285	285	1,47%	AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET
(**)	25209A001090060000JX				AJUNTAMENT RIBERA D'URGELLET

TOTAL SUP. PAU-12: 19.332 100,00%

Q. DE DRETS APORTATS

SUP M² TOPO.	% S/TOTAL
5.532	31,54%
2.345	13,37%
2.484	14,16%
3.356	19,14%
2.677	15,26%
897	5,11%
246	1,40%
17.537,00	100,00%

% ASSIGNACIÓ D'APROFITAMENT SEGONS EL PERCENTATGE D'APORTACIÓ

PROPIETARI (% AGRUPATS)	%
TEIX 2013 SLU	86,52%
JESÚS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	6,03%
AJ RIBERA D'URGELLET (***)	7,45%
TOTAL:	100,00%

Q3.1: Quadre de Drets Aportats

(**) Vials

(*) (**) Superfície que no participa en el repartiment de beneficis i càrregues a favor de l'Ajuntament de Ribera d'Urgellet segons; art. 126.4 T.L.U.C. i art 135,1 R.L.U.C.

(***) L'Ajuntament de Ribera d'Urgellet rep l'Aprofitament Urbanístic en import econòmic

% ASSIGNACIÓ D'APROFITAMENT SEGONS EL PERCENTATGE D'APORTACIÓ

PROPIETARI (% AGRUPATS)	%
TEIX 2013 SLU	86,52%
JESÚS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	6,03%
AJ RIBERA D'URGELLET (***)	7,45%
TOTAL:	100,00%

ASSIGNACIÓ APROF. URB. S/% TEÒRIC D'ASSIGNACIÓ D'APROFITAMENT

M² SOSTRE	M² SOLAR
5.723	8.463
399,01	590,04
493,00	729,03
6.615	9.782

PARTICIPACIÓ CARREGA. URB. S/% TEÒRIC D'ASSIGNACIÓ D'APROFITAMENT

%	IMPORT € (**)
93,48%	254.937,59
6,52%	17.774,41
0,00%	0,00
100,00%	272.712,00

Q3.2: Quadres d'Assignacions i Participacions
(**) Import: Base Imposable, abans d'IVA

(***) L'Ajuntament de Ribera d'Urgellet rep l'Aprofitament Urbanístic en import econòmic



Com a resultat, segons el que disposa la regulació normativa del PAU-12 Pla de Sant Tirs, la cessió de l'aprofitament a favor de l'administració actuant es realitzarà en import econòmic.

Les l'adjudicació de les finques queda:

- 1- Segons el que disposa el PAU-12 objecte de la reparcel·lació, la sessió de l'aprofitament a favor de l'administració actuant es realitzarà en import econòmic.
- 2- La totalitat de les parcel·les d'aprofitament privat s'adjudicaran a favor de la societat TEIX 2013 SLU.
- 3- El sr. Jesús Rodríguez Rodríguez s'indemnitzarà en import econòmic. (En aquest cas, en ser les finques embargades, caldrà notificar també a l'AEAT com a afectada)

QUADRE NÚM.: 4 - PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LA	CLAU ZONA	ÚS I TIPOLOGIA	SUP. SÒL	SUP. SOSTRE	VALOR REPERCUSSIÓ	VALOR FINQUES	% PARTICIPACIÓ EN
			(M² SL)	(M² ST)	SOSTRE	ADJUDICADES	FINQUES ADJUDICADES
			REPARC.	REPARC.	VRS	€	%
1	7c	Indústria aïllada	8.529	5.759	54,12	311.677,08	87,06%
2	8c1	Zona de serveis aïllada - PAU 12	1.253	856	54,12	46.326,72	12,94%
TOTAL:			9.782	6.615		358.003,80	100,00%

QUADRE D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LA	CLAU ZONA	ADJUDICATARI	%		SUP. SOLAR	SUP. SOSTRE	VALOR
			S/PARCEL·LA	S/TOTAL			
			(M² SL)	(M² SL)	(€)		
1	7c	TEIX 2013 SLU	100%	87,06%	8.529	5.759	311.677,08
2	8c1	TEIX 2013 SLU	100%	12,94%	1.253	856	46.326,72
TOTAL:			100,00%		9.782	6.615	358.005,80

Finques Resultants adjudicades a favor de l'Administració, corresponents als espais de cessió per a sistemes públics:

PARCEL·LA	CLAU ZONA	ÚS I TIPOLOGIA	SUP. SÒL
			(M² SL)
			REPARC.
X	X	Sistema Viari	2.540
V.1	V	Sistema d'Espais Lliures	541
V.2	V	Sistema d'Espais Lliures	2.860
V.3	V	Sistema d'Espais Lliures	832
E	E	Sistema d'Equipaments Públics	2.877
TOTAL:			9.550

(*) L'adjudicació de l'Aprofitament Urbanístic a favor de l'Ajuntament de Ribera d'Urgellet es realitza en import econòmic. A l'efecte de l'article 126.1.d del TRLUC té consideració d'indemnització. A efectes fiscals les indemnitzacions no estan subjectes a IVA. **El Valor econòmic d'aquest aprofitament Urbanístic és de 26.681,16 €.**

(**) L'adjudicació de l'Aprofitament Urbanístic a favor del sr Jesús Rodríguez Rodríguez es realitzarà en import econòmic. A l'efecte de l'article 126.1.d del TRLUC té consideració d'indemnització. A efectes fiscals les indemnitzacions no estan subjectes a IVA. Del valor



de l'Aprofitament Urbanístic que hauria de rebre cal restar-hi el valor del Cost d'Urbanització que hauria de sufragar, emprant llavors el Valor de Repercussió del Sòl

Brut, abans d'urbanitzar;

- El Valor de Repercussió del Sòl Brut, abans d'urbanitzar és de 3,34 €/m² sl (VSB / Sup. Privada PAU-12 >> 58.610,64 € / 17.537 m² sl)
- La superfície de les finques aportades 7 i 8 és de 897 m² i 246 m² sl, sumant en total: 1.143 m² sl.
- Multiplicant la superfície aportada pel VRSBrut, abans d'urbanitzar, obtenim el valor de la indemnització del sr Jesús Rodríguez Rodríguez; 3.820,04 € (1.143m² sl x 3,34 €/m² sl)

(***)Les obres d'urbanització estaran subjectes a la Inversió del subjecte passiu d'IVA (lletra f), de l'article 84.Uno.2º de L'IVA introduït per la Llei 7/2012), i per obres d'urbanització entenem "totes aquelles que tenen per objecte el proveïment, l'evacuació d'aigües, el subministrament d'energia elèctrica, les xarxes de distribució de gas, les instal·lacions telefòniques, els accessos, els carrers i voreres. S'exclouen aquells estadis previs com estudis o tràmits administratius.

En tractar-se de propietari únic, si escau, el Quadre de Liquidació Definitiu, reflectirà el desglossament entre les despeses subjectes a IVA i les no subjectes a IVA.

3. Pel que fa referència l'article 164.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, amb els requisits de l'apartat 4 del precepte esmentat, en aquest cas, existeixen dos propietaris amb dret a aprofitament. Malgrat això, existeix un escrit d'apoderament del sr. Jesús Rodríguez Rodríguez a favor de TEIX 2013 S.L.U, adjunt en l'annex 02 del projecte de reparcel·lació.

CONCLUSIÓ

D'acord amb els antecedents i consideracions exposats, **s'informa favorablement** el Projecte de Reparcel·lació PAU-12 del Pla de Sant Tirs, per la qual cosa procedeix la seva tramitació d'acord amb la normativa urbanística aplicable.

Aquest informe s'emet sense perjudici d'altres llicències i/o permisos, salvant el dret de propietat i sense perjudicis a tercers.

El Pla de Sant Tirs, a 24 de maig de 2022

Anna Morilla Castro
Arquitecta Municipal de l'Ajuntament de Ribera d'Urgellet.