



**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL SECTOR PLA DE BAIX DE DOMENY**

FEBRER 2011

MEMORIA

I.a- ANTECEDENTS URBANÍSTICS

El projecte de reparcel·lació del sector Pla de Baix de Domeny, va ser aprovat definitivament pel Ple de l'ajuntament de Girona en sessió de data 14/11/2006. Posteriorment, en data 25 de juny de 2009 es varen aprovar les operacions jurídiques complementaries, amb la finalitat de repercutir les obligacions derivades de les càrregues existents en algunes finques aportades (hipoteques) a les finques de resultat pertinents.

De forma simultània a l'aprovació inicial de la present modificació puntual del projecte de reparcel·lació, i en execució del conveni subscrit entre l'Ajuntament i dues propietàries, s'està tramitant la modificació puntual del text refós del PGOU núm. 38 – Pla de Baix de Domeny, i la modificació puntual del Pla Parcial, en la seva condició d'instruments de planejament general, el primer, i derivat el segon, que seran executats mitjançant el present projecte de reparcel·lació.

La MP PGOU 38 ajusta l'àmbit del sector al del polígon de reparcel·lació aprovat i n'exclou, al reconèixer com a sistemes en SU vinculats al sector part de la finca assenyala en el projecte de reparcel·lació aprovat, com a 19, i la total finca 25.a, que compleixen amb els criteris que pel sòl urbanitzat estableix l'art. 12 del RDL 2/2008 LS, per tal d'assolir seguretat jurídica per totes les actuacions d'urbanització, transmissions, hipoteques i llicències d'edificació que es deriven del planejament i gestió aprovats. Incorpora també un petit ajust provinent del replanteig del límit de sector d'acord amb una tanca existent. El reconeixement de l'àmbit del sector suposa una ampliació, a raó d'un estudi de les característiques topogràfiques dels terrenys i els límits de la propietat; causes que responen al previst a l'article 14 de les NNUU del PGOU. Aquesta precisió no supera el del 5% del total que estableix l'esmentat article. L'aplicació del coeficient sectorial del PGOU (0,45) sobre la superfície sectorial suposa, en relació al sostre adjudicat en la reparcel·lació, un increment de sostre.

L'increment de sostre efectivament assolit pel sector en la MP del PPU, s'ajusta exactament a l'equivalent per compensar les indemnitzacions pels sols vinculats al sector més el corresponent a l'aprofitament urbanístic de cessió. El conveni incorpora la valoració de la indemnització i del 10 % d'aprofitament de cessió d'acord amb l'establert a l'art. 24.1.a del RDL 2/2008, Text refós de la Llei de sòl i DA 17ª del DL 1/2010. Aquesta valoració es calcula a partir dels paràmetres objectius d'edificabilitat i ús dominant del polígon fiscal i adopta com a valors de repercussió els establerts a la reparcel·lació aprovada del sector Pla de Baix de Domeny.

Al efectes d'establir l'increment de sostre equivalent a la indemnització cal deduir l'aprofitament adjudicat per al reparcel·lació a les finques que ara tenen la consideració de sistemes vinculats en SU

S'assenyala que en les citades finques en SU no hi ha càrregues d'urbanització pendents i per tant, el valor de repercussió és el residual del projecte de reparcel·lació per el sòl urbanitzat.

D'acord amb aquestes valoracions l'increment es concreta en sostre, del qual almenys un 30 % es destina a HPO en règim general. El propietaris hauran de cedir el 10% de l'increment d'aprofitament de la modificació. D'acord amb l'establert en l'art. 46.1 del DLeg 1/2010 TR LUC el sòl amb aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta no participa en les càrregues d'urbanització.

Així mateix, la MP del PPU distribueix l'escreix de sostre en les zones on es situen les finques que se subroguen els drets de les afectades per sistemes vinculats, per tal de què en el projecte de reparcel·lació, aquest sostre pugui destinar-se a indemnitzar exactament els propietaris del sòl urbà de sistemes vinculats al sector, incrementant el sostre de les respectives finques adjudicades.

I.b. OBJECTE I ABAST DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DE LA REPARCEL·LACIÓ

Es fa doncs necessari modificar el projecte de reparcel·lació aprovat amb l'objecte d'adaptar-lo a la modificació del PPU en tràmit i establir les indemnitzacions d'acord amb el previst en el conveni signat. Això suposa:

- Atès que les superfícies de les finques considerades com a sistemes en sòl urbà vinculats al sector no tenen la consideració de finca aportada, i en conseqüència no generen drets d'adjudicació d'aprofitament urbanístic, caldrà modificar els drets corresponents de 750,00 m² de la finca inicialment aportada 19, i de la totalitat dels 500,04 m² de la finca inicialment aportada 25.a.
- L'ajust d'àmbit descrit en el punt "III. UNITAT REPARCELABLE", implica que la superfície dels camins públics aportada dins del sector quedi reduïda en 93,73 m² (vorera de la carretera de Sant Gregori, de titularitat municipal i amb al consideració d'obra vincula), i 100,07 m² (exclusió per ajust en el replanteig de la urbanització a la tanca existent).
- Establir el valor de les indemnitzacions corresponents al sòl urbà vinculat al sector. Aquesta valoració, ja continguda en el conveni és el resultat del producte de la superfície de sòl afectat, l'edificabilitat sectorial i el valor de repercussió per l'ús majoritari, dades objectives i en el darrer cas, del propi projecte de reparcel·lació inscrit.

- Valorar les finques resultants on el PPU localitza l'escreix de sostre, utilitzant els paràmetres i metodologia de la reparcel·lació aprovada.
- D'acord amb el criteri de mantenir adjudicació física i càrregues de la resta de les finques, l'adjudicació en subrogació dels drets de les finques inicials 19 i 25.a en el projecte de reparcel·lació tindrà un excés que correspondrà a la part de la finca ara classificada com a SU. La indemnització es compensa amb l'adjudicació d'aprofitament que consisteix en aquest excés d'aprofitament amb les corresponents càrregues urbanístiques al que s'afegeix la part corresponent de l'increment de sostre lliure de càrregues. Tant l'excés com el nou sostre tenen la consideració d'indemnització a càrrec del sector en tant que es compensa amb drets de tots els propietaris del sector en proporció a les seves adjudicacions respectives fins a equilibrar-los amb el valor de la indemnització.
- El fet que els drets són proporcionals a la superfície de les finques aportades i les càrregues al valor de les adjudicades, genera una petita regularització de les indemnitzacions per excessos i defectes d'adjudicació que caldrà compensar prèviament a la inscripció de la present modificació.
- Finalment i com a conseqüència del replanteig de la urbanització en el límit de sector d'acord amb una tanca existent, resulta modificada la superfície de la finca resultant C.1-6

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Es transcriuen els articles corresponents a l'ordenació urbanística de cada zona del sector de la Modificació puntual del Pla Parcial Pla de Baix de Domeny, que es tramita simultàniament. La resta d'aspectes i en especial la protecció mediambiental està regulada a la normativa del Pla Parcial del sector Pla de Baix de Domeny.

Art. 13. Sistema d'actuació

L'execució del Pla Parcial urbanístic del Pla de Baix de Domeny es farà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats. [L'Ajuntament de Girona, com a administració actuant, rebrà el 10% dels nous aprofitaments urbanístics lliures de càrregues d'urbanització.](#)

Art. 19. Determinacions particulars per a la zona d'edificació amb volumetria flexible (clau 2.5 c / 2.5 c-hp)

*1. Condicions de parcel·lació
La parcel·la mínima és de 2.000 m².*

2. Condicions d'edificació

L'edificabilitat màxima de la parcel·la es l'obtinguda amb el coeficient d'edificabilitat net de 1,06 m² sostre/m² de sòl, per totes les parcel·les de la zona, excepte les de les illes dels extrems del sector (illes 1 i 9), per les que el coeficient d'edificabilitat net és de 0,83 m² sostre/m² de sòl. Les illes tenen un sostre addicional procedent de l'increment de sostre destinat a la indemnització de sòls urbans vinculats al sector.

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 35% de la superfície de la parcel·la, per totes les parcel·les de la zona, excepte per les illes dels extrems del sector, (illes 1 i 9), per les que l'ocupació màxima és del 30% de la parcel·la.

La densitat màxima s'estableix en 1 habitatge per cada 80 m² de sostre construït

En el quadre adjunt es detallen l'edificabilitat i nombre màxim d'habitatges per illa. Tenen caràcter normatiu els coeficients d'edificabilitat i el sostre addicional.

Identificació zona			Cond edificació				
Zona	Illa	Sup (m ²)	Edificabilitat (m ² st)		Densitat		
			Coef	resultant	addicional	màxim	num hab
2.5.c	1	8.331,47	0,83	6.915,12		6.915,12	86
2.5.c / 2.5.c.hp	2	12.987,14		13.766,37		13.766,37	172
2.5.c / 2.5.c.hp	3	12.707,13		13.469,56		13.469,56	168
2.5.c.hp	4	5.500,31		5.830,33	379,22	6.209,55	78
2.5.c	4	4.180,47		4.431,30	457,68	4.888,98	61
2.5.c	5	7.208,56		7.641,07	305,14	7.946,21	99
2.5.c.hp	6	2.162,33		2.292,07		2.292,07	29
2.5.c	7	11.789,05		12.496,39		12.496,39	156
2.5.c	8	13.796,33	1,06	14.624,11		14.624,11	183
2.5.c / 2.5.c.hp	9	6.543,37	0,83	5.431,00		5.431,00	68

Planta soterrani: l'ocupació en planta soterrani pot ultrapassar l'ocupada per l'edifici sobre rasant, fins un màxim del 45 % de la parcel·la. La planta soterrani s'haurà de situar dins els gal·libs fixats i fora de l'àrea ocupada per la PB restarà enterrada totalment.

3. Condicions d'ordenació

Les edificacions es col·locaran dintre del gal·lib i, en el seu cas, alineades amb la línia de façana obligatòria, grafiats en el plànol 7.Zonificació d'aquest Pla Parcial, preferentment en la direcció longitudinal nord-sud.

Alçada reguladora màxima és de 13,30 i 10,30 metres corresponents a PB+3PP i PB+2PP respectivament, permetent-se amb caràcter puntual, un màxim de 19,30 metres corresponents a PB+5PP, en els edificis amb façana a la Ctra. de Sant Gregori, sempre i quan aquests blocs de major alçada no suposin més del 20% de l'ocupació total de la parcel·la. Per l'aplicació de L'ARM s'aplicarà l'establert en els arts 90 i 68 de les nnuu del PGOU vigent, considerant com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

Separacions mínimes: les separacions a carrers i espais públics és de 3 metres. Les separacions mínimes entre façanes on ventilin peces principals dels habitatges serà de 12 metres i als límits entre parcel·les de 6 metres.

Espai lliure d'edificació. Es delimita l'àrea 0c que serà lliure d'edificació i rampes d'accés als aparcaments. Excepcionalment i només allà on assenyali el PU, es podrà admetre la ubicació de les ET que hauran de ser soterrades.

El 80% dels habitatges seran passants. Dins d'aquest 80% es podrà computar els testers amb façanes disposades de manera que formin un angle menor o igual a 90°.

Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori. Els accessos rodats als aparcaments es situaran d'acord amb els guals assenyalats en el plànol 10. Ordenació indicativa. Amb caràcter excepcional i justificadament es podrà autoritzar una ubicació alternativa.

4. Condicions formals i ambientals

Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complert d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 26 i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental (punt 2.3) d'aquest Pla parcial. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. L'espai lliure d'edificació privat (0c) es tractarà en tota l'illa com un espai unitari, sense tancar el corresponent a cada parcel·la.

Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn.

Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a l'informe mediambiental i al capítol 3r d'aquesta normativa.

Els habitatges de protecció s'hauran d'iniciar abans de 2 anys a comptar des de que el sòl adquireix la condició de solar i finalitzar abans de 3 anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

5. Condicions d'ús

L'ús dominant és el d'habitatge plurifamiliar.

Són usos compatibles els petits establiments comercials, oficines, hotelers, sanitari, assistencial, religiós, cultural, esportiu en planta baixa, administratiu, i aparcament.

En la subzona 2.5.c hp l'únic ús admès és el d'habitatge de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.

6. Condicions d'aparcament

Segons disposicions del Pla General.

Art. 20. Determinacions particulars per a la zona d'edificació amb volumetria vinculant (clau 2.4d / 2.4 d - hp)

1. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima és fixa en funció d'un front mínim edificable de 15 metres.

2. Condicions d'edificació

L'edificabilitat de cada parcel·la vé donada pels gàlibs de Pb (de 16 metres de fons edificable) i Pb + 3 (de 13 metres de fons edificable) fixats en el plànol 7.Zonificació d'aquest Pla Parcial.

Ocupació màxima per cada parcel·la és la que permet el gàlib grafiat al plànol 7.Zonificació d'aquest Pla Parcial.

Alçada reguladora màxima: és de 13,30 metres corresponents a planta baixa més tres plantes pis. . Per l'aplicació de L'ARM s'aplicarà l'establert en els arts 90 i 68 de les nnuu del PGOU vigent, considerant com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

Planta soterrani: l'ocupació en planta soterrani no serà superior al de l'edificació en planta baixa més la prevista en les àrees Op.

3. Condicions d'ordenació

Les edificacions corresponents a aquesta zona s'alinearán obligatòriament a la línia de façana.

Alçada reguladora màxima: és de 13,30 metres corresponents a planta baixa més tres plantes pis. Per l'aplicació de L'ARM s'aplicarà l'establert en els arts 90 i 68 de les nnuu del PGOU vigent, considerant com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

Espai lliure d'edificació. Es delimiten les àrees

0 - lliure d'edificació, i

Op – lliure d'edificació en planta baixa i pis, ocupació 100 % en soterrani. Amb caràcter general podrà ser ocupada per les rampes d'accés als aparcaments.

Els accessos rodats als aparcaments es situaran d'acord amb els guals assenyalats en el plànol 10. Ordenació indicativa. Amb caràcter excepcional i justificadament es podrà autoritzar una ubicació alternativa.

4. Condicions formals i ambientals

Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complert d'ordenació global on es defineixin, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 26 i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental (punt 2.3) d'aquest Pla parcial. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn.

Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a l'informe mediambiental i al capítol 3r d'aquesta normativa.

Els habitatges de protecció s'hauran d'iniciar abans de 2 anys a comptar des de que el sòl adquireix la condició de solar i finalitzar abans de 3 anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

5. Condicions d'ús

En planta baixa l'ús dominant és el de petits establiments comercials. S'admeten com a usos complementaris els d'oficines, hotelers, sanitari, assistencial, religiós, cultural, esportiu, administratiu i aparcament. En la subzona 2.4.d hp l'únic ús admès és el d'habitatge de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.

En les plantes pis l'ús dominant és el d'habitatge plurifamiliar. S'admeten com a usos complementaris els d'oficines, hotelers, sanitari, assistencial, religiós, cultural i administratiu.

En la subzona 2.4.d hp l'únic ús admès en planta pis és el d'habitatge de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.

6. Condicions d'aparcament

Segons disposicions del Pla General.

Art. 21. Determinacions particulars per a la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts (clau 3.2i)

1. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima és de 2.500 m².

2. Condicions d'edificació

L'edificabilitat màxima de la parcel·la es l'obtinguda amb el coeficient d'edificabilitat net de 2,00 m² sostre/m² de sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 45% de la superfície de la parcel·la

Alçada reguladora màxima: és de 17,50 metres corresponents a planta baixa més quatre plantes pis. Per l'aplicació de L'ARM s'aplicarà l'establert en els arts 90 i 68 de les nnuu del PGOU vigent, considerant com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

Planta soterrani: l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment.

3. Condicions d'ordenació

Les edificacions es col·locaran dintre del gàlib i alineades amb la línia de façana obligatòria, grafiats en el plànol 7.Zonificació d'aquest Pla Parcial. Formaran una pantalla contínua en la direcció nord-sud, que ocuparà tota la façana oest possible amb una alçada de PB+4PP.

Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori.

4. Condicions formals i ambientals

Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complert d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 26 i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental (punt 2.3)

d'aquest Pla parcial. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn.

Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a l'informe mediambiental i al capítol 3r d'aquesta normativa.

5. Condicions d'ús

*L'ús dominant és el d'oficines i serveis, hotel·ler, sanitari, assistencial, restauració, administratiu i **comerç petit i mitjà**.*

6. Condicions d'aparcament

Segons disposicions del Pla General.

III.- UNITAT REPARCEL.LABLE

Tal com resta delimitada en la Modificació puntual del PPU Pla de Baix de Domeny, l'àmbit de la Unitat Reparcel.lable limita al nord amb EL Carrer d'Adri, mitjançant zona verda municipal; a l'est part amb finques propietat del Sr. Espígul Ubach; part amb finques amb façana al Carrer Montbó que travessa el sector; i amb finca municipal amb destinació a aparcaments; i al sud amb les Deveses d'en Bru.

La superfície total objecte de la reparcel·lació inscrita és de 255.985,66 m².

La modificació de PPU comporta en relació al sols inclosos en el polígon reparcel·lat els ajustos següents:

- Tractament diferenciat pel que fa als drets dels sistemes vinculats, (1.250,04 m²) que no obstant, ja estan com a propietat municipal, dins la finca resultant "VIARI" del projecte inscrit.
- Exclusió de les voreres de la cra Sant Gregori (93,73 m²) que confronten amb el sòl considerat com a sistema vinculat, que resten com a obres vinculades fora sector i que ja són propietat municipal, dins la finca resultant "VIARI" del projecte inscrit.
- Exclusió per ajust en el replanteig de la urbanització a la tanca existent de 100,07 m².

Pel que el que la superfície del sector resta finalment en 254.541,82 m². S'adjunta quadre explicatiu.

Àmbits	Sup
P Rep inscrit	255.985,66
Sistema viari en SU vinculat al sector	
Finca 19	750,00
Finca 25 a	500,04
	<u>1.250,04</u>
Obres vinculades (fora sector)	
	45,13
	48,60
	<u>93,73</u>
Replanteig segons tanca existent finques 19 i 25	
	- 100,07
Sector	Sup
Proposta mod	254.541,82

IV.- PROPIETARIS I ALTRES TITULARS DE DRETS DE TERRENYS INCLOSOS EN LA UNITAT D'ACTUACIÓ

Els propietaris afectats per l'actuació són els que tot seguit es relacionen:

Promo-Serveis Damsel, SL
Mas de Pons, 1 - Lloret de Mar

Vimodesarrollos, SL
c/ Pujades, 158, bis, 3a - 08005 Barcelona

Emilia Carreras Capell



COINTASADOS SL
C/ Navas de Tolosa 161 - 08224 Terrassa

GESCAT gestió de sòl SLU
Passeig de Gràcia 49 - 08008 Barcelona

Ma. Lluïsa Vidal Mercader



Acciona Inmobiliaria, SLU
C/ Venezuela, 105, 5a. - 08019 Barcelona

Concepció Morell Carreras

Carme Molas Mutjé

Anna Bonet Vicens

CAIXA D'ESTALVIS LAIETANA

CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA

CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA

BANC DE SABADELL SA

BANCO ESPAÑOL DE CREDITO SA

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA

BANCO SANTANDER SA

CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID

CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE – BANCAJA-

CAJA DE AHORROS DE SANTANDER I CANTABRIA

BARCLAYS BANK SOCIEDADA ANONIMA ESPAÑOLA

BANCO POPULAR ESPAÑOL SA

BANKINTER SA

CAJA DE AHORROS DE GALICIA

BANCANTABRIA INVERSIONES SA, EFC

MADRID LEASING CORPORACION, SA, ESTABLECIMIENTO FINANACIERO
DE CREDITO

SANTANDER FACTORING Y CONFIRMING SA, EFC

V.- CRITERIS PER DEFINIR ELS DRETS DELS PROPIETARIS

Els criteris utilitzats per a definir els drets dels propietaris són els definits en els articles 126 del DLeg 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 132 a 135 del D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Són especialment rellevants els punts 1 i 4 de l'art. 133 del RLU, que es transcriuen a continuació:

133.1. El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, es proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

133.4. En el cas de polígons d'actuació urbanística que, d'acord amb el que estableix l'article 35 d'aquest reglament, tinguin vinculats terrenys destinats a sistemes amb una altra classificació de sòl, aquests terrenys no tenen la consideració de finca aportada i no donen dret a l'adjudicació d'aprofitament urbanístic, ni es pot computar la seva superfície als efectes de l'exercici de la iniciativa d'execució del planejament en les modalitats de compensació del sistema de reparcel·lació. Aquests terrenys participen en la reparcel·lació als únics efectes de la determinació de la indemnització que correspon a llurs titulars i de fer efectiva llur cessió a l'administració. Per a la determinació de la indemnització que correspon a les persones titulars d'aquests terrenys s'ha d'aplicar els criteris de valoració establerts per la legislació aplicable atenent a la classificació de sòl. El pagament de la indemnització és a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

VI.- FINQUES APORTADES ALTERACIÓ DELS DRETS

La la consideració de les finques iniciament aportades, 19 en part i 25a con a sistemes vinculats en sòl urbà, la seva descripció queda substituïda per:

FINCA 19.- CONCEPCIÓ MORELL CARRERAS.

Terreny de forma sensiblement rectangular, situat en el Sector de Domeny, terme municipal de Girona, de superfície dos mil set-cents noranta metres quadrats amb vint-i-sis decímetres quadrats (2.790,26 m2.) , que linda, al nord amb finca de la que se segrega, propietat de Concepció Morell Carreras; al sud part amb F. Bru i part amb Josep Ros; est, amb finca propietat de Ma. Lluïsa Vidal i oest amb Josep Ros.

Es part i se segrega de la finca registral 8.339/BIS.La descripció del resto de finca és el següent: superfície de terreny situada en el terme municipal de Girona, Sector Domeny de 2068,12 m2. de superfícies que llanda, al sud amb parcel·la de la que se segrega incorporada al projecte de reparcel·lació; a l'est amb Josep Morell i Emília Carreras, al sud amb M. Lluïsa Vidal i altres i a l'oest amb Ma.

Lluisa Vidal i altres. En aquesta finca es troba contruït un edifici destinat a habitatge.

D'aquesta finca, 2.040,26 m² s'aporten a la reparcel·lació dins el sector Pla de Baix de Domeny, i la resta, 750,00 m² tenen la consideració de sistemes en sòl urbà vinculats al sector i la seva adquisició serà compensada per la corresponent indemnització en aquest instrument reparcel·latori.

Inscripció: L'anterior finca és part i se segrega de la finca registral 8.339/BIS, inscrita al Tom 2059, llibre 127 de Girona, secció 5a. foli 7.

Títol: Pertany a la Sra. Concepció Morell Carreras, segons escriptura de donació atorgada davant el Notari de Girona, Sr. Manuel Aguilar Garcia, en data onze de novembre de 1977, número 1656 del seu protocol.

Càrregues: La donataria i en el seu cas els successos en la propietat no podran alienar, gravar ni arrendar la finca donada, sense el consentiment de la donant i morta aquesta sense el de la mate de la donataria Emília Carreras Capell.

Dret d'us i habitació a favor de la Sra. Emília Carreras Capell.

Servitud perpetua mútua i recíproca de llums i vistes.

Les anteriors carregues, atès que l'habitatge està en la part de finca que queda exclosa del projecte de reparcel·lació que se segrega, es mantindran.

FINCA 25.- PROMO SERVEIS DAMSEL, SL

25.a). Urbana. Parcel·la de terreny, situat a Domeny, terme municipal de Girona, amb front a la carretera de Sant Gregori, que té una superfície de cinc-cents metres i quatre decímetres quadrats, i que limita: al nord, amb la carretera de Sant Gregori; a l'est, finca de Carme Palou, avui Victoria Pujol; al sud, finca d'aquesta mateixa herència, avui rústica, registral 773; i a l'oest, finca d'aquesta procedència a l'entitat Joaslimer, S.L.

Aquesta finca té la consideració de sistemes en sòl urbà vinculats al sector i la seva adquisició serà compensada per la corresponent indemnització en aquest instrument reparcel·latori.

Inscripció: Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona núm. 4, finca 13497, Secció 5à., Al tom 3501, llibre 249, foli 1.

Títol: Pertany a Promo-Serveis Damsel SL, segons escriptura de compravenda, davant el Notari de Girona, Sr. Enric Brancos Núñez, atorgada en data 22 de desembre de 2006.

Càrregues: Hipoteca constituïda a favor de Caixa d'Estalvis Laietana, segons escriptura de data 22/12/2006, atorgada davant al Notari de Girona Sr. Enric Brancós Núñez..

VIALITAT.- Superfície de terreny situada en el terme municipal de Girona Sector de Domeny, de forma reticular i **extensió 3.943,92, dels quals 3.850,19 m2, dins el sector que conformen els camins d'accés a les finques existents i 93,73 m2 fora el sector de voreres de la carretera de Sant Gregori de titularitat municipal confrontant amb les façanes dels sistemes vinculats.**

S'adjunta quadre del total de l'àmbit amb la incorporació de les modificacions assenyalades.

MODIFICACIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ SECTOR PLA DE BAIX DE DOMENY. FEBRER 2011

FINQUES APORTADES

PROPIETARI Registre	Assentaments pendents	Participació	FINQUES APORTADES			DADES REGISTRALS			DRETS APORTACIÓ		Sup total finca m2	coef dret %	Valor ad teòric
			NUM. Finca Plànol	CADASTRE Pol-Parc sup	Tom. Libre	Foli Finca	Sup. m2	Sup parcial m2	Sup parcial m2				
VIMODESARROLLOS SL		45,134%	1	3439301	3786	268	41	14022	9847,00	9.402,51	3,3756%	2929,12	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL		54,866%	2	3748201	3786	268	63	8253	12028,00	9.831,47	3,5296%	3062,75	
VIMODESARROLLOS SL		50,000%	3	3748216	3578	255	51	13680	141969,00	1.357,14	0,4872%	422,78	
Emília Carreras Capell	Concepció Morell Carreras	50,000%	4	3439303	Sort 1				2915,57	2.915,57	1,0467%		
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			5	3748202	Sort 2				19133,68	19.076,78	6,8487%		
			16	3439311	Sort 3				5064,82	4.064,83	1,4593%		
			17	3748207	Sort 4				61901,35	62.108,43	22,2973%		
			22	3748209	Sort 5				3953,35	3.947,75	1,4173%		
			26	3748218	Sort 6				19032,84	19.521,15	7,0082%		
			38	3748230	Sort 7				6251,45	6.172,05	2,2158%		
URBAGEST SLU			6	3439304	1038	22	209	14118		2.995,62	1,0754%	36699,70	
			7	3748203	2840	200	65	12200	4364,00	11.495,15	4,1268%	933,21	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			14	3439308	2840	200	72	12201	9183,00	779,91	0,2800%	3823,99	
			8	3439305 a	Sort 3				9153,72	1.532,55	0,5602%		
			9	3748204						7.539,71	2,7068%		
			12	3439307						630,28	0,2263%		
			13	3748206	Sort 4				3171,00	2.939,07	1,0551%		
			20	3748208						11.400,13	4,0927%		
			21	3748217	Sort 6				13576,50	2.823,03	1,0135%		
			24	3748212	Sort 7				4841,00	4.842,48	1,7385%		
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL		23,45%	36	3748228	Sort 8				16893,00	16.878,08	6,0593%		
ACCIONA INMOBILIARIA		18,66%	39	3748231	Sort 9				12075,00	13.057,29	4,6877%	19203,22	
Vidal Mercader, Ma Lluïsa		57,89%	10	3439306	2640	54	86	729-N	St Gregori	1.621,66	0,5822%		
			11	3748232	St Gregori					6.440,45	2,3122%		
			1295	3748205	1295	25	95	944	8581,7316	8.062,11	2,8944%	2511,55	
			15.a	3439309	2361	157	71	10016	1693,50	1.911,34	0,6862%	595,43	
			15.b		2361	157	73	10017	232,28	262,16	0,0941%	81,67	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			18	3439305 b	2361	157	75	10018	720	264,91	0,0951%	82,53	
				3890911									
Concepció Morell Carreras			19	3748211	2059	127	7	8339/BIS	5238,00	2.040,26	0,7325%	635,59	
Josep Morell i Emília Can Concepció Morell i Emília Carreras per mèrits			23	3748211	2040	124	119	8257	3106,00	2.808,72	1,0083%	874,99	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			25.b	3748213	3051	249	4	13498		3.035,09	1,0896%	945,51	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			25.c	4091108	3199	229	222	13034	1944,40	1.565,07	0,5619%	487,56	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			25.d	4091108	2673	180	101	11318	2577,4	2.389,57	0,8579%	744,41	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			27	3748221	2666	179	86	11248	600,00	839,90	0,3015%	261,65	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			28	3748220	641	2684	181	42	11351	706,01	0,2535%	219,94	
Molias Muijé, Carme			29	3748233	694	3786	288	59	14024	714,53	0,2565%	222,59	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			30	3748219	363	3936	279	190	14279	388,52	0,1395%		
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			31	3748222	343	2259	148	76	9688	391,93	0,1407%		
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			32	3748234	781	3786	268	67	14027	779,43	0,2798%	242,81	
VIMODESARROLLOS SL			33	3748223	326	3399	243	30	13336	765,34	0,2748%	238,42	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			34	3748226	462	1412	27	7	1061	762,70	0,2738%	237,60	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			35	3748227	2417	2684	181	46	11352	2.998,80	1,0766%	934,20	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			37	4189111	3588	256	111	13703	5467,00	3.073,47	1,1034%	957,46	
Bonet Vicoenç, Anna			40.a		2361	157	79	10020	132,00	132,00	0,0474%	41,12	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			40.b	3891803	2361	157	77	10019	168,00	269,02	0,0966%	83,81	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			41	Rus 15-193	2722	187	218	11755	7029,00	545,10	0,1957%	169,81	
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			42	Rus 15-45	3028	218	149	12781	674,00	674,67	0,2422%	210,18	
Ajuntament de Girona									250.691,63				
Total sector					Camins i rieres públics					3.850,19	10,0000%	86774,14	
										254.541,82	100,0000%	86774,14	
Sistemes vinculats													
Concepció Morell Carreras			19	3748210	2059	127	7	8339/BIS	5238,00	750,00			
PROMO-SERVEIS DAMSEL SL			25.a	3748213	3501	249	1	13497	500,00	500,04			
Total àmbit										255.791,86			

Girona, febrer 2011
Joana Mendieta Bosch, advocada
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peraita Saguer, arquitecta

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 16/01/2012.
LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.
LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament de Girona

VII. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL

Es modifica la descripció de l'agrupació instrumental pel que fa als canvis assenyalats en el capítol anterior. L'agrupació modificada, quina inscripció es sol·licita expressament, es descriu a continuació:

Superfície de terreny de forma irregular de superfície 255.791,86 m², dels quals 1.250,04 corresponen a sistemes vinculats i 254.541,82 a sols dins el sector, que limita al nord amb el carrer d'Adri, mitjançant zona verda municipal; al sud, amb les Deveses d'en Bru; a l'est, part amb finques del Sr. Espígul Ubach; part amb finques amb façana al carrer Montbó que travessa el sector; i amb la finca de titularitat municipal amb destinació a aparcaments; i a l'oest, amb el vial del Sector Torroella-Nestle. A aquest àmbit i per no alterar la finca resultant de "VIALITAT" se li adjunten 93,73 m² fora el sector de voreres de la carretera de Sant Gregori de titularitat municipal confrontant amb les façanes dels sistemes vinculats.

La Unitat d'actuació que engloba tots aquests terrenys té forma geomètrica irregular, grafiat-se en la documentació gràfica de l'expedient de reparcel·lació la delimitació de la finca agrupada, a la que es fa al·lusió expressa a efectes d'identificació de la finca total.

S'adjunta quadre explicatiu.

Àmbits	Sup
P Rep inscrit	255.985,66
Sistema viari en SU vinculat al sector	
Finca 19	750,00
Finca 25 a	500,04
	1.250,04
Obres vinculades (fora sector)	
	45,13
	48,60
	93,73
Replanteig segons tanca existent finques 19 i 25	
	- 100,07
Sector	Sup
Proposta mod	254.541,82

VIII.- CLASSIFICACIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Els criteris, metodologia de càlcul i coeficients d'homogeneització utilitzats pel càlcul del valor del sòl urbanitzat i sense urbanitzar són els de la reparcel·lació aprovada.

Atès que s'utilitzen per la valoració del les finques on es situa el sostre addicional, per la valoració de la indemnització corresponent als sistemes vinculats i per la monetarització dels excessos i defectes d'adjudicació, es transcriu a continuació el càlcul utilitzat.

En el quadres adjunts es calculen els coeficients d'homogeneització i valors del sòl mitjançant el mètode residual.

Es calculen els valors residuals del sòl per cada una de les classificacions establertes al plànol 4 – Classificació i valoració de les finques resultants, atenent a la qualificació urbanística de cada zona i a la localització concreta de l'habitatge protegit.

La fórmula utilitzada és: $F = VM (1 - b) - Ci$;

F: Valor residual
VM: Valor de venda del producte acabat
B: Benefici o marge del promotor
Ci: Cada un del costos necessaris.

PREUS DE VENDA BRUTS

Us	unitat	€/m2 útil	€/m2 st	Font
habitatge lliure		2.856,00	2.284,80	1
Aparcaments lliures	20.000,00		909,09	2
Habitatge preu concertat		1.626,74	1.301,39	3
Aparcament concertat			813,37	3
Habitatge de protecció		1.445,99	1.156,79	3
Aparcaments protecció			867,59	3
Comercial		1.913,52	1.435,14	2
Terciari		2.199,12	1.869,25	2

1 Informe sectorial Gremi Promotors Girona. Oct 2.005

2 Estudi mercat

3 Pla per al dret a l'habitatge D 244/2005

COSTOS COMERCIALIZACIÓ (4 % PVP)

€/m2 st

habitatge lliure	91,39
Aparcaments lliures	36,36
Comercial	57,41
Terciari	74,77

MARGE PROMOTOR MÍNIM (INCLÓS FINANÇAMENT) €/m2 st

habitatge lliure 1a res	18,00%	411,26	1
Aparcaments lliures	20,00%	181,82	1
Habitatge preu concertat	16,50%	214,73	2
Aparcament concertat	18,50%	150,47	2
Habitatge de protecció	15,00%	173,52	2
Aparcaments protecció	17,00%	147,49	2
Comercial	21,00%	301,38	1
Terciari	24,00%	448,62	1

1 ECO/85/2003

2 Es redueix la prima de risc atenent al menor risc de la inversió

COSTOS CONSTRUCCIÓ	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu (us)	PEM € / m2 st	Contracta
Habitatge lliure	372	0,95	1,10	1,20	1,40	653,08	777,17
Habitatge preu concertat			1,10	1,05	1,40	571,45	680,02
Habitatge de protecció			1,10	1,05	1,40	571,45	680,02
Aparcaments sot			1,10	1,00	1,00	388,74	462,60
Comercial PB ed hab			1,10	1,00	1,00	388,74	462,60
Terciari			1,10	1,00	2,00	777,48	925,20

COSTOS PROMOCIÓ	Hon, tax, llic 12,00%	P dec i OCT 2,00%	adm promoció 4,00%	Imp no rec (pvp) 1,00%	Total C promoció €/m2 st
Habitatge lliure	93,26	15,54	31,09	22,85	162,74
Aparcaments sot lliure	55,51	9,25	18,50	9,09	92,36
Habitatge preu concertat	81,60	13,60	27,20		122,40
Aparcament concertat	55,51	9,25	18,50		83,27
Habitatge de protecció	81,60	13,60	27,20		122,40
Aparcaments sot prot	55,51	9,25	18,50		83,27
Comercial PB ed hab	55,51	9,25	18,50	14,35	97,62
Terciari	111,02	18,50	37,01	18,69	185,23

VALOR RESIDUAL URBANITZAT PER USOS

Habitatge lliure	2284,80	€/m2 st	Preu de venda
	91,39	€/m2 st	Costos comercialització
	411,26	€/m2 st	Benefici brut
	777,17	€/m2 st	Construcció
	162,74	€/m2 st	Promoció
	842,24	€/m2 st	PVP

Aparcament lliure	909,09	€/m2 st	Preu de venda
	36,36	€/m2 st	Costos comercialització
	181,82	€/m2 st	Benefici brut
	462,60	€/m2 st	Construcció
	92,36	€/m2 st	Promoció
	135,95	€/m2 st	PVP

Habitatge preu concertat	1301,39	€/m2 st	Preu de venda
	214,73	€/m2 st	Benefici brut
	680,02	€/m2 st	Construcció
	122,40	€/m2 st	Promoció
	18,75	€/m2 st	Subvenció Gene sostenib (1500 / hab)
	302,99	€/m2 st	

Aparcament preu concertat	813,37	€/m2 st	Preu de venda
	150,47	€/m2 st	Benefici brut
	462,60	€/m2 st	Construcció
	83,27	€/m2 st	Promoció
		117,03	€/m2 st

Habitatge protecció	1156,79	€/m2 st	Preu de venda
	173,52	€/m2 st	Benefici brut
	680,02	€/m2 st	Construcció
	122,40	€/m2 st	Promoció
	18,75	€/m2 st	Subvenció Gene sostenib (1500 / hab)
	199,60	€/m2 st	PVP

Aparcament protecció	867,59	€/m2 st	Preu de venda
	147,49	€/m2 st	Benefici brut
	462,60	€/m2 st	Construcció
	83,27	€/m2 st	Promoció
		174,23	€/m2 st

Comercial ed hab	1435,14	€/m2 st	Preu de venda
	57,41	€/m2 st	Costos comercialització
	301,38	€/m2 st	Benefici brut
	462,60	€/m2 st	Construcció
	97,62	€/m2 st	Promoció
		516,13	€/m2 st

Terciari	2199,12	€/m2 st	Preu de venda
	74,77	€/m2 st	Costos comercialització
	448,62	€/m2 st	Benefici brut
	925,20	€/m2 st	Construcció
	185,23	€/m2 st	Promoció
		565,30	€/m2 st

En el quadre adjunt es valora, pels habitatges lliures, l'increment de valor del sòl de parcel·la privat lliure d'edificació. Aquest increment es calcula en relació al m2 de sostre construït de cada tipologia.

TIPOLOGIA HABITATGES

	Ocupació	Sòl lliure priv	Ed	Sòl lliure/m2 st	Valor addicional sòl
2.4.c		0,00			0,00
2.5.c*	30%	70%	0,83	0,84	0,08
2.5.c	35%	65%	1,06	0,61	0,06

En el quadre adjunt, es calcula per m2 de sostre, el sostre d'aparcament associat a cada ús, atenent als mínims establerts pel PGOU.

APARCAMENTS	M2 unitat	m2 st ap	m2 ap / m2 ús
Habitatges	80,00	22,00	0,28
Comercial / terciari	50,00	22,00	0,44

En el quadre adjunt, es calcula el coeficient d'homogeneització per usos i tipologies, per m2 de sostre, amb el sostre d'aparcament associat a cada ús, atenent als mínims establerts pel PGOU.

Habitatge lliure	842,24	2.4.c	1,00	0,28	879,62	0,9253
		2.5.c*	1,08		950,65	1,0000
		2.5.c	1,06		931,27	0,9796
Aparcaments sot lliure	135,95					
Habitatge preu concertat	302,99		-		335,17	0,3526
Aparcaments preu concertat	117,03			0,28		
Habitatge de protecció	199,60				247,51	0,2604
Aparcaments sot prot	174,23			0,28		
Comercial PB ed hab	516,13			0,44	575,95	0,6058
Terclari	565,30			0,44	625,12	0,6576

En el quadre adjunt es detallen els costos d'urbanització, projectes i gestió i indemnitzacions.

COSTOS URBANITZACIÓ (SENSE IVA)		Contracta	UV	Repercusió
Costos urbanització	(Obres bàsiques)	9.807.981,42		
Costos urbanització	(Obres complemetàries)	1.897.436,00		
		11.705.417,42	85787	136,45 €/UV
Projectes	Pla Parcial	98.843,04		
	P Reparcelació	64.968,00		
	PU Bàsiques	106.200,80		
	PU Compl	117.873,37		
Notari i registre		200.000,00		
		587.885,20	85787	6,85 €/UV
Indemnitzacions		678.552,66	85787	7,91 €/UV
TOTAL		12.971.855,28		151,21 €/UV

En el quadre adjunt es calcula el valor del sòl net sense urbanitzar.

	V adicional sòl lliure privat	Valor m2 st s/rasant	C. Urbanització	V residual sòl €/m2 st
Habitatge lliure	2.4.c	879,62	139,91	739,71
	2.5.c*	950,65	151,21	799,44
	2.5.c	931,27	148,13	783,14
Habitatge preu conc		335,17	53,31	281,86
Habitatge de protecció		247,51	39,37	208,14
Comercial PB ed hab		575,95	91,61	484,34
Terclari		625,12	99,43	525,69

El valor residual del sòl sense urbanitzar, a efectes de les indemnitzacions per diferències d'adjudicació s'estableix doncs en: **799,44 €/UV (sense IVA)**

S'adjunta quadre del total de l'àmbit amb la incorporació de les modificacions assenyalades.

MODIFICACIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ SECTOR PLA DE BAIX DE DOMENY. FEBRER 2011

VALORACIÓ FINQUES RESULTANTS

Zona	Illa	Parc	Sup (m2)	coef ed	Sostre (m2 st)	Num hab	H lliure (st)	núm.	HPCon (st)	núm.	HPPúbl (st)	núm.	Valor HP+HC :om / Ter (s)	Valor	Quota valor	Quota urb	Sostre adicional (lliure de càrregues d'urb)						
																	Sostre	tipologia	Coef	Valor (UV)	Valor tot	Quota valor tot	
2.5.c	1	c	3.859,36		3.203,27	40	3203,27	40						3.203,27	3,7340%	3,9420%					3.203,27	3,6915%	
		d	4.472,11		3.711,85	46	3711,85	46						3.711,85	4,3268%	4,5679%					3.711,85	4,2776%	
			8.331,47	0,83	6.915,12	86																	
2.5.c hp	2	a	3.261,98		3.457,70	43			3457,70	43			1219,07	1.219,07	1,4210%	1,5002%					1.219,07	1,4049%	
		b	3.200,45		3.392,48	42	3392,48	42						3.323,30	3,8739%	4,0897%					3.323,30	3,8298%	
		c	3.262,39		3.458,13	43	3458,13	43						3.387,62	3,9489%	4,1688%					3.387,62	3,9039%	
		d	3.262,32		3.458,06	43	3458,06	43						3.387,54	3,9488%	4,1688%					3.387,54	3,9039%	
			12.987,14	1,06	13.766,37	172																	
2.5.c hp	3	a	3.202,61		3.394,77	42			3394,77	42			1196,88	1.196,88	1,3952%	1,4729%					1.196,88	1,3793%	
		b	3.141,17		3.329,64	42	3329,64	42						3.261,74	3,8022%	4,0139%					3.261,74	3,7589%	
		c	3.181,68		3.372,58	42	3372,58	42						3.303,81	3,8512%	4,0657%					3.303,81	3,8074%	
		d	3.181,67		3.372,57	42	3372,57	42						3.303,80	3,8512%	4,0657%					3.303,80	3,8074%	
			12.707,13	1,06	13.469,56	168																	
2.5.c hp	4	a	2.450,57		2.597,60	32					2.597,60	32	676,31	676,31	0,7884%	0,8323%	168,96	HPO Rgen	0,260358089	43,99	720,30	0,8301%	
		b	3.049,74		3.232,72	40					3.232,72	40	841,67	841,67	0,9811%	1,0358%	210,27	HPO Rgen	0,260358089	54,74	896,41	1,0330%	
2.5.c hp	4	c	4.180,47		4.431,30	55	4431,30	55						4.340,94	5,0601%	5,3420%	457,68	H lliure	1,16489575	533,15	4.874,08	5,6170%	
					9.680,78	1,06	10.261,63	128															
2.5.c hp	5	a	4.988,17		5.287,46	66	5287,46	66						5.179,64	6,0378%	6,3741%					5.179,64	5,9691%	
		b	2.220,39	add	2.353,61	29	2353,61	29						2.305,62	2,6876%	2,8373%	305,14	H lliure	1,16489575	355,46	2.661,08	3,0667%	
			7.208,56	1,06	7.641,07	96																	
2.5.c hp	6	c	2.162,33		2.292,07	29					2.292,07	29	596,76	596,76	0,6956%	0,0000%					596,76	0,6877%	
		d	2.016,56		2.137,55	27	2137,55	27						2.093,97	2,4409%	2,5769%					2.093,97	2,4131%	
		e	2.950,19		3.127,20	39	3127,20	39							3.063,43	3,5710%	3,7699%					3.063,43	3,5304%
		f	3.413,11		3.617,90	45	3617,90	45							3.544,12	4,1313%	4,3614%					3.544,12	4,0843%
					3.409,19		3.613,74	45	3613,74	45					3.540,05	4,1266%	4,3564%					3.540,05	4,0796%
					11.789,05	1,06	12.496,39	156															
2.5.c	8	c	2.950,16		3.127,17	39	3127,17	39						3.063,40	3,5709%	3,7699%					3.063,40	3,5303%	
		d	2.950,08		3.127,08	39	3127,08	39						3.063,32	3,5709%	3,7698%					3.063,32	3,5302%	
		e	3.892,29		4.125,83	52	4125,83	52						4.041,69	4,7113%	4,9738%					4.041,69	4,6577%	
		f	4.003,80		4.244,03	53	4244,03	53						4.157,49	4,8463%	5,1163%					4.157,49	4,7912%	
			13.796,33	1,06	14.624,11	183																	
2.5.c hp	9	a	3.614,11		2.999,71	37			2999,71	37			1057,59	1.057,59	1,2328%	1,3015%					1.057,59	1,2188%	
		b	2.929,26		2.431,29	30	2431,29	30						2.431,29	2,8341%	2,9920%					2.431,29	2,8019%	
			6.543,37	0,83	5.431,00	68																	
2.5.c*	6	a	1.209,58		2.695,00	24					1.911,00	24	497,54	784,00	972,53	1,1337%	0,0000%					972,53	1,1208%
		b	1.209,58		2.695,00	24					1.911,00	24	497,54	784,00	972,53	1,1337%	0,0000%					972,53	1,1208%
		a	1.298,01		2.750,00	24					1.950,00	24	507,70	800,00	992,38	1,1568%	0,0000%					992,38	1,1436%
		b	1.298,02		2.750,00	24					1.950,00	24	507,70	800,00	992,38	1,1568%	0,0000%					992,38	1,1436%
			2.596,03		5.500,00	49																	
2.4.c hp	7	a	1.298,01		2.750,00	24					1.950,00	24	507,70	800,00	992,38	1,1568%	1,2212%					992,38	1,1436%
		b	1.298,02		2.750,00	24					1.950,00	24	507,70	800,00	992,38	1,1568%	1,2212%					992,38	1,1436%
			2.596,03		5.500,00	49																	
3.2.i	1	a	2.341,02		4.682,04								4682,04	3.078,75	3,5888%	3,7887%					3.078,75	3,5480%	
		b	2.659,31		5.318,62								5318,62	3.497,34	4,0768%	4,3039%					3.497,34	4,0304%	
			5.000,33	2,00	10.000,66																		
			97.817,71		113.287,98	1.231	68922,74	862	9852	123	19744,40	247	8.614,15	14768,66	85.786,80	100,0000%	100,0000%	1.142,04			987,34	86.774,14	100,0000%

94,7235%

Girona, febrer 2011

Serveis tècnics municipals

Joana Mendieta Bosch, advocada
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Sagner, arquitecta

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 16/01/2012.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



IX.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Manteniment de l'adjudicació física de les finques resultants adjudicades en la reparcel·lació.

Manteniment de les quotes de participació en els costos d'urbanització de les finques resultants.

Adjudicar l'excés resultant de la disminució de drets corresponents als sòl de sistemes vinculats, així com el sostre addicional, que no participa en les càrregues d'urbanització, en concepte d'indemnització pels sistemes vinculats.

Adjudicar el sostre addicional reservat per habitatges de protecció a l'Ajuntament, en concepte de 10% d'aprofitament de cessió. El propietaris hauran de cedir el 10% de l'increment d'aprofitament de la modificació. D'acord amb l'establert en l'art. 46.1 del DLeg 1/2010 TR LUC el sòl amb aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta no participa en les càrregues d'urbanització.

X. FINQUES RESULTANTS

En relació a l'abast d'aquesta modificació és rellevant la correspondència jurídica de les finques aportades inicialment i que, amb l'aprovació de la modificació puntual número 38 Pla de Baix de Domeny, tindran la consideració de sistemes en sòl urbà vinculats al sector. En els plànols 4 es reflexa quines de les adjudicacions ho són en subrogació dels drets de les finques en sòl urbà qualificades de sistema viari i vinculades al sector. Aquestes són la finca 4.c, que s'adjudica en subrogació dels drets de la finca 19 i altres i la finca 5.b que s'adjudica en subrogació dels drets de la finca 25.a entre altres.

D'acord amb els criteris exposats i els càlculs justificats en els quadres es modifica la descripció de les següents finques adjudicades:

URBANA. FINCA 4c). Parcel·la de terreny de superfície 4.180,47 m²., situada en el Sector de Domeny, del terme municipal de Girona, que limita: al nord amb el límit del sector; al sud i est amb vials de nova creació; i a l'oest, part amb la parcel·la 4b) i part amb parcel·la la 4a), de les resultants del projecte de reparcel·lació, ambdues adjudicades a l'Ajuntament de Girona.

Correspondència per subrogació real:

- 1) Un 34,80% d'aquesta finca correspon a la subrogació real de la participació del 50% de la finca registral 8.253, número 2 de les aportades al projecte.

2) Un 19,75% d'aquesta finca i l'aprofitament adicional de 457,68 m2 de sostre lliure de càrregues d'urbanització correspon a la subrogació real de la totalitat de la finca 14446 segregada de la 8.339 bis, número 19 de les aportades al projecte i a la compensació de la indemnització per la part de la mateixa finca registral que té la consideració de sistema vinculat en sòl urbà.

3) Un 19,85% d'aquesta finca correspon a la subrogació real de la totalitat de la finca 14446 segregada de la 8.257, número 23 de les aportades al projecte.

4) Un 21,75% d'aquesta finca correspon a la subrogació real de la totalitat de la finca 14449 segregada de la 13.703, número 37 de les aportades al projecte.

5) Un 3,85% d'aquesta finca correspon a la subrogació real de la totalitat de la finca 14422 segregada de la 11755, número 41 de les aportades al projecte.

Correspondència física: Es correspon amb part de les finques 19 i 20 de les aportades.

Li correspon una alíquota del 5,3420% .

Procedència: Reparcel·lació de la finca 14451, al foli 12 del volum 4064, libre 286 de Girona secc. 5a.

Titulars actuals:

Nom: PROMO SERVEIS DAMSEL SL
Forma i /o proporció: 3,85 % de la finca

Nom: EMILIA CARRERAS CAPELL
Forma i /o proporció: ½ indivisa de un 19,85% de la finca

Nom: CONCEPCIÓ MORELL CARRERAS
Forma i /o proporció: 19,75% de la finca i l'aprofitament adicional de 457,68 m2 de sostre lliure de càrregues d'urbanització
Forma i /o proporció: 34,80% de la finca

Nom: JOSEP MOREL BOSCH
Forma i /o proporció: ½ indivisa de un 19,85% de la finca

Nom: ANNA BONET VICENÇ
Forma i /o proporció: 21,75% de la finca

Càrregues: No es modifiquen.

URBANA. FINCA 5b). Parcel·la de terreny de superfície 2.220,39 m²., situada en el Sector de Domeny, del terme municipal de Girona, que limita al nord amb el límit del sector; al sud amb vial de nova creació; a l'est amb zona verda C.1 i vial de nova creació; i a l'oest amb parcel·la 5a) de les resultants del projecte, adjudicada a Promo-Serveis Damsel.

Correspondència per subrogació real:

- 1) Un 6,6764% d'aquesta finca i l'aprofitament adicional de 305,14 m2 de sostre lliure de càrregues d'urbanització correspon a la compensació per la indemnització del sistema vinculat en sòl urbà de la totalitat de la finca 13.497, número 25 a de les aportades al projecte.
- 2) Un 40,5236% d'aquesta finca correspon a la subrogació real de la totalitat de la finca 13.498, número 25b de les aportades al projecte.
- 3) Un 20,9000% d'aquesta finca correspon a la subrogació real de la totalitat de la finca 14447, segregada de la 13.034, número 25 c de les aportades al projecte.
- 4) Un 31,9000% d'aquesta finca correspon a la subrogació real de la totalitat de la finca 14448 segregada de 11.318, número 25 b de les aportades al projecte.

Correspondència física: Es correspon amb part de les finques 25d), 25c) i 25b) de les aportades.

Li correspon una alíquota del 2,8373%.

Procedència: Reparcel·lació de la finca 14451, al foli 12 del volum 4064, libre 286 de Girona secc. 5a.

Titulars actuals:

Nom: PROMO SERVEIS DAMSEL SL
Forma i /o proporció: Plena propietat

Càrregues: No es modifiquen

URBANA. C1.6.- Superfície de terreny de forma sensiblement triangular, d'extensió **dos-cents cinquanta-vuit metres quadrats amb deu decímetres (258,10 m2.)**, amb destinació a zona verda, qualificada com a Sistema de places, parcs i jardins urbans, que limita pel seu extrem nord-est formant angle part amb finca 5b) de les adjudicades i part amb vial de nova creació; al sud amb vial de nova creació; i a l'oest amb la parcel·la 5b) de les adjudicades.

Es correspon físicament amb part de la finca 25b) de les aportades.

Procedència: Reparcel·lació de la finca 14451, al foli 12 del volum 4064, llibre 286 de Girona secc. 5a.

Titulars actuals:

Nom: AJUNTAMENT DE GIRONA
Forma i /o proporció: Plena propietat

Càrregues: Lliure de càrregues

XI. ADJUDICACIONS

Les finques resultants, com ja s'ha exposat en la descripció de cadascuna d'elles mantenen l'adjudicació del projecte de reparcel·lació inscrit.

S'adjunta quadre del total de l'àmbit amb la incorporació de les modificacions assenyalades.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 16/01/2012.

LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ SECTOR PLA DE BAIX DE DOMENY. FEBRER 2011
ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS (PER PROPIETARIS)

PROPIETARI	FINQUES APORTADES			FINQUES ADJUDICADES			Valor finca adjudicada			Valoració									
	NUM. PARC Plànol	Propietat %	Coef dret propietari	l'illa	Parc	Participació %	Sup eq propietari	qualif urb	H l'litre	Hilures	Incr	HPP	HPP Incr	Com / ser	UV	Quota adj	Q urb		
URBAGEST SLU	4	100,00%	1,0467%	1	b	100,00%	2659,31	3.2	3711,85					5318,62	3497,34	4,0304%	4,3039%		
	5	100,00%	6,8487%	1	d	100,00%	4472,11	2.5	0,00						3711,85	4,2776%	4,5679%		
	16	100,00%	1,4593%	3	a	100,00%	3202,61	2.5	3329,64		3394,77				1196,88	1,3793%	1,4729%		
	17	100,00%	22,2973%	3	b	100,00%	3141,17	2.5	3372,58						3261,74	3,7589%	4,0139%		
	22	100,00%	1,4173%	3	c	100,00%	3181,68	2.5	3372,58						3303,81	3,8074%	4,0657%		
	26	100,00%	7,0082%	3	d	100,00%	3181,67	2.5	3372,58						3303,80	3,8074%	4,0657%		
	38	100,00%	2,2158%	8	c	100,00%	2950,16	2.5	3127,17						3063,40	3,5303%	3,7699%		
				8	d	100,00%	2950,08	2.5	3127,08						3063,32	3,5302%	3,7698%		
				8	e	100,00%	3892,29	2.5	4125,83						4041,69	4,6577%	4,9738%		
				8	f	100,00%	4003,80	2.5	4244,03						4157,49	4,7912%	5,1163%		
				9	a	100,00%	3614,11	2.5	0,00		2999,71				1057,59	1,2188%	1,3015%		
				9	b	100,00%	2929,26	2.5	0,00						2431,29	2,8019%	2,9920%		
										30842,04		44,75%	6394,48	64,90%	5318,62	36090,20	41,5910%	44,4131%	
				1	a	100,00%	2341,02	3.2	3203,27						4682,04	3078,75	3,5480%	3,7887%	
				1	c	100,00%	3859,36	2.5	0,00						3203,27	3,6915%	3,9420%		
				2	a	50,00%	1630,99	2.5	0,00						609,53	0,7024%	0,7501%		
				2	b	100,00%	3200,45	2.5	3392,48						3323,30	3,8298%	4,0897%		
				5	a	95,80%	4778,67	2.5	5065,39						4962,10	5,7184%	6,1064%		
				7	c	74,00%	1492,25	2.5	1581,79						1549,53	1,7857%	1,9069%		
	PROMO-SERVEIS DAMSEL	8	57,89%	0,3185%	2	a	50,00%	1630,99	2.5	13242,82		19,21%	1728,85	17,55%	0,00	16726,48	19,276%	20,5838%	
		9	57,89%	1,5670%	2	c	100,00%	3262,39	2.5	3458,13					0,00	609,53	0,7024%	0,7501%	
		12	57,89%	0,1310%	2	d	100,00%	3262,32	2.5	3458,06					0,00	3387,62	3,9039%	4,1688%	
		13	57,89%	0,6108%	2	e	100,00%	3413,11	2.5	3617,90					0,00	3387,54	3,9039%	4,1688%	
		20	57,89%	2,3693%	7	a	100,00%	3413,11	2.5	0,00					0,00	3544,12	4,0843%	4,3614%	
		21	57,89%	0,5867%	2055,92														
		24	57,89%	1,0064%	509,11														
		24	57,89%	1,0064%	873,30														
		36	57,89%	3,078%	3043,82														
		39	57,89%	2,7137%	2354,78														
											10534,09		15,28%	1728,85	17,55%	0,00	10928,81	12,5846%	13,4492%
		Ajuntament de Girona	4	18,66%	0,1027%	4	a	100,00%	2450,57	2.5	0,00					0,00	2597,60	168,98	0,8323%
			9	18,66%	0,5051%	4	b	100,00%	3049,74	2.5	0,00					0,00	3232,72	210,27	0,9301%
	12		18,66%	0,0422%	6	a	100,00%	1209,58	2.4	0,00					784,00	896,41	1,0330%	1,0358%	
	13		18,66%	0,1969%	6	b	100,00%	1209,58	2.4	0,00					784,00	972,53	1,1208%	0,0000%	
	20		18,66%	0,7637%	6	c	100,00%	2162,33	2.5	0,00					0,00	972,53	1,1208%	0,0000%	
	21		18,66%	0,1891%	164,10										2292,07	596,76	0,6877%	0,0000%	
	24		18,66%	0,3244%	281,50										800,00	992,38	1,1436%	0,0000%	
	36		18,66%	1,1307%	981,13										800,00	992,38	1,1436%	0,0000%	
	39		18,66%	0,8747%	759,03										800,00	992,38	1,1436%	0,0000%	
											555,76				0,00	992,38	1,1436%	0,6700%	
											0,00				800,00	992,38	1,1436%	1,2212%	
											0,00				800,00	992,38	1,1436%	1,2212%	
										555,76		0,81%	19744,40	4768,00	8672,46	9,3943%	4,9805%		
ACCIONA INMOBILIARIA	2	50,00%	1,7648%	4	c	34,80%	1454,80	2.5	3613,74					0,00	3540,05	4,0796%	4,3584%		
	19	100,00%	0,7325%	4	c	19,75%	825,64	2.5	1542,09					0,00	1510,65	1,7409%	1,8590%		
	23	100,00%	1,0083%	4	c	19,85%	829,82	2.5	879,61		457,68			0,00	1390,48	1,6024%	1,0550%		
										879,61		4,78%	0,00	0,00	861,68	0,9930%	1,0604%		
VIMODESARROLLO SL	1	45,134%	1,5235%	7	d	100,00%	2950,19	2.5	3127,20					0,00	3063,43	3,5304%	3,7699%		
	2	50,00%	1,7648%	5	b	47,20%	1048,02	2.5	1110,91					0,00	1443,71	1,6638%	1,3392%		
	32	100,00%	0,2798%	242,81										0,00	481,87	0,5553%	0,5930%		
	25.b	100,00%	1,0896%	945,51										0,00	735,49	0,8476%	0,9051%		
	25.c	100,00%	0,5619%	487,56										0,00	217,54	0,2507%	0,2677%		
	25.d	100,00%	0,8579%	744,41										0,00	944,15	1,0881%	1,1619%		
	28	100,00%	0,2535%	219,94										0,00	167,13	0,1926%	0,2057%		
	37	100,00%	1,1034%	957,46										0,00	167,13	0,1926%	0,2057%		
										170,60		0,25%	19744,40	4768,00	8672,46	100,0000%	100,0000%		
										68922,74		100,00%	9852,18	14768,66	86774,14	100,0000%	100,0000%		

86774,14

103435,80 37817,71

68522,74

9852,18

16744,40

14768,66

86774,14

94,7893%

Girona, febrer 2011

Serveis tècnics municipals

Joana Mendieta Bosch, advocada
Pep de Solà-Mbrales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

[Handwritten signature]

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.

LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 16/01/2012.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



MODIFICACIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ SECTOR PLA DE BAIX DE DOMENY. FEBRER 2011
ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS (PER FINQUES)

FINQUES RESULTANTS		Sup (m2)	Sostre (m2 st)	Hab P Concertat	HPPúbl (st)	Valor	Q Valor	Q urb	ADJUDICACIÓ	Propietari	Transmissió inscrita
2.5.c	1 c	3.859,36	3.203,27	-	-	3.203,27	3,7340%	3,9420%	100,00%	Promo-servels DAMSEL	COINTASADOS SL
	1 d	4.472,11	3.711,85	-	-	3.711,85	4,2288%	4,5679%	50,00%	URBAGEST SLU	
	2 a	3.261,98	3.457,70	3.457,70	-	1.219,07	1,4210%	1,5002%	50,00%	Vidal Mercader, Mª Lluïsa	
	2 b	3.200,45	3.392,48	-	-	3.323,30	3,8735%	4,0897%	100,00%	Promo-servels DAMSEL	
	2 c	3.282,39	3.458,13	-	-	3.387,62	3,8434%	4,1688%	100,00%	Promo-servels DAMSEL	
	2 d	3.282,32	3.458,06	-	-	3.387,54	3,8433%	4,1688%	100,00%	Vidal Mercader, Mª Lluïsa	
	3 a	3.202,61	3.394,77	3.394,77	-	1.196,88	1,3852%	1,4728%	100,00%	URBAGEST SLU	GESCAT gestió de sol SLU
	3 b	3.141,17	3.329,64	-	-	3.261,74	3,8032%	4,0139%	100,00%	URBAGEST SLU	GESCAT gestió de sol SLU
	3 c	3.181,68	3.372,58	-	-	3.303,81	3,8512%	4,0657%	100,00%	URBAGEST SLU	COINTASADOS SL
	3 d	3.181,67	3.372,57	-	-	3.303,80	3,8512%	4,0657%	100,00%	URBAGEST SLU	COINTASADOS SL
	4 a	2.450,57	2.597,60	2.597,60	-	676,31	0,7844%	0,8323%	100,00%	Ajuntament de Girona	
	4 b	3.049,74	3.232,72	3.232,72	-	841,67	0,8811%	1,0358%	100,00%	Ajuntament de Girona	
	4 c	4.180,47	4.431,30	-	-	4.340,94	5,0601%	5,3420%	34,80%	Morell Carreras, Concepció	
	5 a	4.988,17	5.287,46	-	-	5.179,64	6,0378%	6,3741%	19,75%	Morell Carreras, Concepció	
	5 b	2.220,39	2.353,61	-	-	2.305,62	2,6876%	2,8373%	19,85%	Morell Carreras, Concepció i Carreras Capell, Emília per mitjats indivises	
	6 c	2.162,33	2.292,07	2.292,07	-	586,76	0,6858%	0,0000%	21,75%	Bonet Vicenç, Anna	
	7 c	2.016,56	2.137,55	-	-	2.093,97	2,4405%	2,5769%	3,85%	Promo-servels DAMSEL	
	7 d	2.950,19	3.127,20	-	-	3.063,43	3,5710%	3,7699%	95,80%	Promo-servels DAMSEL	
	7 e	3.413,11	3.617,90	-	-	3.544,12	4,1313%	4,3614%	4,20%	Molas Mujé, Carme	
	7 f	3.409,19	3.613,74	-	-	3.540,05	4,1283%	4,3564%	47,20%	Promo-servels DAMSEL	
	8 c	2.950,16	3.127,17	-	-	3.063,40	3,5709%	3,7699%	20,90%	Promo-servels DAMSEL	
	8 d	2.950,08	3.127,08	-	-	3.063,32	3,5706%	3,7698%	31,90%	Promo-servels DAMSEL	
	8 e	3.892,29	4.125,83	-	-	4.041,69	4,7113%	4,9738%	100,00%	Ajuntament de Girona	
	8 f	4.003,80	4.244,03	-	-	4.157,49	4,8483%	5,1163%	74,00%	Ajuntament de Girona	
2.5.c	9 a	3.614,11	2.999,71	2.999,71	-	1.057,59	1,2549%	1,3015%	26,00%	Ajuntament de Girona	
	9 b	2.929,26	2.431,29	-	-	2.431,29	2,8341%	2,9820%	100,00%	VIMODESARROLLO SL	
2.5.c*	6 a	1.209,58	2.695,00	1.911,00	1.911,00	972,53	1,1337%	0,0000%	100,00%	Vidal Mercader, Mª Lluïsa	
	6 b	1.209,58	2.695,00	1.911,00	1.911,00	972,53	1,1337%	0,0000%	100,00%	ACCIONA inmobiliaria sl	
	7 a	1.298,01	2.750,00	1.950,00	1.950,00	992,38	1,1868%	0,0000%	100,00%	URBAGEST SLU	GESCAT gestió de sol SLU
	7 b	1.298,02	2.750,00	1.950,00	1.950,00	992,38	1,1868%	0,0000%	100,00%	URBAGEST SLU	GESCAT gestió de sol SLU
	8 a	1.298,01	2.750,00	1.950,00	1.950,00	992,38	1,1868%	1,2212%	100,00%	URBAGEST SLU	GESCAT gestió de sol SLU
2.4.c	8 b	1.298,02	2.750,00	1.950,00	1.950,00	992,38	1,1868%	1,2212%	100,00%	URBAGEST SLU	GESCAT gestió de sol SLU
	1 a	2.341,02	4.682,04	-	-	3.078,75	3,5883%	3,7887%	100,00%	URBAGEST SLU	GESCAT gestió de sol SLU
	1 b	2.659,31	5.318,62	-	-	3.497,34	4,0765%	4,3039%	100,00%	URBAGEST SLU	GESCAT gestió de sol SLU
3.2.i	1	97.817,71	113.287,98	9.852,18	19.744,40	85.786,80	100,00000%	100,00000%			
		97.817,71	113.287,98	9.852,18	19.744,40	85.786,80	94,7235%				
C.1	1	12.298,02									
	2	322,68									
	3	11.112,33									
	4	3.345,80									
	5	3.186,42									
	6	258,10									
	7	818,58									
	8	2.764,00									
	9	4.048,11									
	10	39.489,91									
E	1	9.813,11									
	2	3.234,05									
	3	1.823,73									
	4	11.880,09									
	5	2.251,22									
A2		50.077,96									
		254.541,82									

C.1		Ajuntament de Girona	
-----	--	----------------------	--

A2	50.077,96	Dins el sector modificat
A2	1.250,04	Sistemes vinculats
A2	93,73	Obres vinculades (fora sector)
A2	51.421,73	Finca inscrita
Total		

Girona, febrer 2011

Serveis tècnics municipals

Joana Mendieta Bosch, advocada
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



XII.- VALORACIÓ DE LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

La diferència de valors entre el sostre adjudicat i el que correspondria com a adjudicació teòrica, vindrà compensat en el compte de liquidació provisional.

El càlcul d'aquesta diferència s'efectua a partir de l'adjudicació teòrica (en Unitats de Valor) que correspondrien a cada propietari i les que finalment se li adjudica.

El valor residual del sòl sense urbanitzar, a efectes de les indemnitzacions per diferències d'adjudicació, s'ha calculat en el capítol V d'aquesta memòria i s'estableix en: **799,44 €/UV**, sense l'IVA.

L'adjudicació en subrogació dels drets de les finques inicials 19 i 25.a en el projecte de reparcel·lació tindrà un excés que correspondrà a la part de la finca ara classificada com a SU.

D'acord amb el criteri adoptat, la indemnització es compensa amb l'adjudicació d'aprofitament que consisteix en l'excés d'aprofitament amb participació en les càrregues urbanístiques al que s'afegeix la part corresponent de l'increment de sostre lliure de càrregues. Tant l'excés com el nou sostre tenen la consideració d'indemnització a càrrec del sector en tant que detreu drets a tots els propietaris del sector en proporció als seus drets respectius fins a equilibrar-los amb el valor de la indemnització.

El fet que els drets són proporcionals a la superfície de les finques aportades i les càrregues al valor de les adjudicades, genera una regularització de les indemnitzacions per excessos i defectes d'adjudicació que es calcula en el quadre que s'adjunta.

Prèviament a la inscripció al Registre de la propietat caldrà acreditar el pagament o dipòsit de les regularitzacions d'acord amb l'establert a l'art. 151.b del RLU.

S'adjunta quadre del total de l'àmbit amb la incorporació de les modificacions assenyalades.

MODIFICACIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ SECTOR PLA DE BAIX DE DOMENY. FEBRER 2011

INDEMNITZACIONS PER DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ D'APROFITAMENT (SENSE IVA)

PROPIETARI	FINQUES ADJUDICADES				INDEMNITZACIONS PER DIFERÈNCIES D'APROFITAMENT			Indemnització adq sistemes vinculats en SU			REP INSCRITA (sense IVA)	DIFERÈNCIA A REGULARITZAR sense IVA				
	Illa	Parc	Participació	Quota urb	Diferència apr (excés)			€ - Finca	Quota urb mod							
					UV	€ - Propietari	€ - Finca		€ - Finca	Repartiment						
GESCAT gestió de sòl SLU	1 b		100,00%	4,3039%					4,5295%	46.048,30	-	1.169,92	-	922,08	-	247,84
COINTASADOS SL	1 d		100,00%	4,5679%					4,8073%	48.872,71	-	1.241,68	-	978,64	-	263,04
GESCAT gestió de sòl SLU	3 a		100,00%	1,4729%					1,5501%	15.758,89	-	400,38	-	315,56	-	84,82
GESCAT gestió de sòl SLU	3 b		100,00%	4,0139%					4,2243%	42.946,29	-	1.091,11	-	859,97	-	231,15
COINTASADOS SL	3 c		100,00%	4,0657%					4,2788%	43.500,15	-	1.105,18	-	871,06	-	234,13
COINTASADOS SL	3 d		100,00%	4,0657%					4,2788%	43.500,01	-	1.105,18	-	871,05	-	234,13
GESCAT gestió de sòl SLU	8 c		100,00%	3,7699%					3,9675%	40.334,79	-	1.024,76	-	807,67	-	217,09
GESCAT gestió de sòl SLU	8 d		100,00%	3,7698%					3,9674%	40.333,70	-	1.024,74	-	807,65	-	217,09
GESCAT gestió de sòl SLU	8 e		100,00%	4,9738%					5,2345%	53.215,66	-	1.352,02	-	1.065,60	-	286,42
GESCAT gestió de sòl SLU	8 f		100,00%	5,1163%					5,3844%	54.740,23	-	1.390,75	-	1.096,13	-	294,62
GESCAT gestió de sòl SLU	9 a		100,00%	1,3015%					1,3697%	13.925,00	-	353,78	-	278,84	-	74,95
GESCAT gestió de sòl SLU	9 b		100,00%	2,9920%					3,1488%	32.011,93	-	813,31	-	641,01	-	172,30
(inici URBAGEST SLU)				44,4131%	-	609,50	-	487.260,47	-	487.260,47	-		-		-	
									46,7410%							
	1 a		100,00%	3,7887%					3,9873%	40.536,82	-	4.730,57	-	4.452,13	-	278,44
	1 c		100,00%	3,9420%					4,1486%	42.176,38	-	4.921,90	-	4.632,20	-	289,70
	2 a		50,00%	0,7501%					0,7894%	8.025,51	-	936,56	-	881,44	-	55,13
	2 b		100,00%	4,0897%					4,3041%	43.756,77	-	5.106,33	-	4.805,77	-	300,56
	5 a		95,80%	6,1064%					6,4265%	65.334,26	-	7.624,38	-	7.175,61	-	448,77
	7 c		74,00%	1,9069%					2,0068%	20.402,20	-	2.380,90	-	2.240,76	-	140,14
PROMO-SERVEIS DAMSEL				20,5838%	-	307,63	-	245.932,59	-	245.932,59	-		-		-	
	2 a		50,00%	0,7501%					0,7894%	8.025,51	-	353,82	-	308,18	-	45,64
	2 c		100,00%	4,1688%					4,3874%	44.603,62	-	1.966,41	-	1.712,77	-	253,63
	2 d		100,00%	4,1688%					4,3873%	44.602,66	-	1.966,37	-	1.712,74	-	253,63
	7 e		100,00%	4,3614%					4,5901%	46.664,27	-	2.057,26	-	1.791,90	-	265,35
Vidal Mercader Ma Lluïsa				13,4492%	-	187,93	-	150.239,91	-	150.239,91	-		-		-	
									14,1541%							
	4 a		100,00%	0,8323%							-	661,28	-	661,28	-	-
	4 b		100,00%	1,0358%							-	822,96	-	822,96	-	-
	6 a		100,00%	0,0000%							-	-	-	-	-	-
	6 b		100,00%	0,0000%							-	-	-	-	-	-
	6 c		100,00%	0,0000%							-	-	-	-	-	-
	7 a		100,00%	0,0000%							-	-	-	-	-	-
	7 b		100,00%	0,0000%							-	-	-	-	-	-
	7 c		26,00%	0,6700%							-	532,33	-	532,33	-	-
	8 a		100,00%	1,2212%							-	970,32	-	970,32	-	-
	8 b		100,00%	1,2212%							-	970,32	-	970,32	-	-
Ajuntament de Girona				4,9805%	-	4,95	-	3.957,22	-	3.957,22	-		-		-	
ACCIONA INMOBILIARIA	7 f		100,00%	4,3564%						4,5848%	46.610,68	12.018,88		12.054,75	-	35,88
Concepció Morell Carreras	4 c		34,80%	1,8590%						1,9565%	19.890,17	3.318,75		3.363,53	-	44,78
Concepció Morell Carreras	4 c		19,75%	1,0550%		754,89		603.491,17		603.491,17	-	609.963,81		1.801,32		3.014,29
Concepció Morell i Emília Car	4 c		19,85%	1,0604%		13,31		10.641,19		10.641,19	-			749,11	-	44,90
VIMODESARROLLO SL	7 d		100,00%	3,7699%						3,9675%	40.335,20	14.127,86		14.098,22	-	29,64
Promo-serveis DAMSEL SL	5 b		47,20%	1,3392%						1,4094%	14.328,66	5.940,30		3.919,96	-	2.020,34
Promo-serveis DAMSEL SL	5 b		20,90%	0,5930%		5,68		4.544,11		4.544,11	-			1.802,77	-	2,20
Promo-serveis DAMSEL SL	5 b		31,90%	0,9051%		8,92		7.129,75		7.129,75	-			2.560,76	-	6,52
Molas Mutjé, Carme	5 a		4,20%	0,2677%		2,39		1.914,61		1.914,61	-			948,50	-	1,23
Bonet Vicenç, Anna	4 c		21,75%	1,1619%		13,31		10.639,97		10.639,97	-			1.823,99	-	32,60
Promo-serveis DAMSEL SL	4 c		3,85%	0,2057%		2,69		2.147,51		2.147,51	-			63,06	-	10,07
				100,0000%	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-		-	0,00	-	0,00

799,44

Girona, febrer 2011

Serveis tècnics municipals

Joana Mendieta Bosch, advocada
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 16/01/2012.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.

LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament de Girona

XIII.- INDEMNITZACIONS

Els abonaments de les indemnitzacions es produiran per compensació: Les indemnitzacions resultants seran objecte de compensació, en la regularització dels excessos i defectes d'adjudicació, amb les quantitats de les que resulti deutor l'interessat per diferències d'adjudicació o per despeses d'indemnització.

La present modificació incorpora la indemnització dels sòls considerats com a sistemes en sòl urbà vinculats al sector.

El valor de la indemnització és el del sòl afectat, calculat d'acord amb l'establert a l'art. 24.1.a del RDL 2/2008, Text refós de la Llei de sòl i DA 17^a del DL 1/2010. Aquesta valoració es calcula a partir dels paràmetres objectius d'edificabilitat i ús dominant del polígon fiscal i adopta com a valors de repercussió els establerts a la reparcel·lació aprovada del sector Pla de Baix de Domeny. D'acord amb aquestes valoracions l'increment es concreta en 1.231,25 m2 de sostre, del qual un 30 % es destina a HPO en règim general. El propietaris hauran de cedir el 10% de l'increment d'aprofitament de la modificació. D'acord amb l'establert en l'art. 46.1 del DLeg 1/2010 TR LUC el sòl amb aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta no participa en les càrregues d'urbanització.

En el quadre adjunt es calcula el valor de la indemnització

Ús majoritari polígon fiscal	residencial
Edificabilitat mitjana polígon fiscal	0,8555
Valor rep hab lliure urbanitzat (p rep)	950,6547

Valoració finques	Sup	Edif (m2 res lliure)	Valor (€)	
Finca 19	750,00	59,9981%	641,63	609.963,81
Finca 25 a	500,04	40,0019%	427,78	406.675,07
	1.250,04	100,00%	1.069,41	1.016.638,88

Aquest valor es compensarà amb sostre. Una part amb l'aprofitament adjudicat en correspondència a la subrogació real dels drets del sòl en el seu moment dins el sector i ara amb la consideració de sistemes vinculats en sòl urbà. En el quadre adjunt es valora aquest sostre. Aquest sostre participa en els costos d'urbanització del sector.

Aprofitament adjudicat	Privats (90 %)	
Unitats de valor del sector	85.786,80	77.208,12
Sòl brut amb drets		251.941,65
Repercussió		0,306452
Valor UV sense urbanitzar (P rep)	799,44	

	Sup	Valor (UV)	Valor (€)
Finca 19	750,00	229,84	183.743,71
Finca 25 a	500,04	153,24	122.505,61
	1.250,04	383,08	306.249,31

Per establir el sostre necessari per completar serà el que equilibri el valor de la diferència. Cal assenyalar que aquest sostre, d'acord amb el principi de mantenir les alíquotes no participa en els costos d'urbanització i per tant, el seu valor unitari és major perquè no té deduïts els costos d'urbanització. En els quadres adjunt es calculen els valors.

Diferencial	Valor finca SU	Valor adjudicat	Diferencial
Finca 19	609.963,81	183.743,71	426.220,10
Finca 25 a	406.675,07	122.505,61	284.169,46
	1.016.638,88	306.249,31	710.389,56

Coefficient homogeneització

Tipologia	Min	€/m2 st	Coef
HPO Rgen	30,00%	208,14	0,260358
H lliure urb	70,00%	931,27	1,164896
	100,00%		

Valor increment necessari	€	UV
Indemnització privats (90 % incr)	710.389,56	
Increment (100 %)	789.321,73	987,34

Indemnització	Drets (diferencial)		Adjudicació			Excessos UV	
	%	UV	m2 st	ús	UV		
Aj de Girona	10,0000%	98,73	379,22	33,21%	HPO Rgen	98,73	-
Finca 19	53,9983%	533,15	457,68	40,08%	H lliure urb	533,15	-
Finca 25 a-b	36,0017%	355,46	305,14	26,72%	H lliure urb	355,46	-
	100,0000%	987,34	1.142,04	100,00%	-	987,34	-

Es constata que :

1. El sostre adicional atorgat a les finques adjudicades als titulars dels sòls vinculats, equilibra exactament la diferència entre el valor de l'aprofitament adjudicat en subrogació de drets en la reparcel·lació aprovada i el valor del sòl a indemnitzar.
2. El sostre adicional reservat per HPO en règim general i atorgat a finques adjudicades a l'Ajuntament de Girona, equilibra exactament el valor del 10% de l'increment de l'aprofitament de cessió.

XIV. COSTOS D'URBANITZACIÓ I PROJECTES

La modificació no comporta alteracions en els costos d'urbanització i projectes fora la dels honoraris registrals que corresponguin, concepte ja existent en la reparcel·lació aprovada.

XV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

L'impacte sobre la totalitat del sector es limita a la regularització dels excessos i defectes.

S'adjunta quadre del total de l'àmbit

MODIFICACIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ SECTOR PLA DE BAIX DE DOMENY. FEBRER 2011
QUADRE COMPTA DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (IVA INCLÓS)

PROPIETARI	FINQUES ADJUDICADES				COMPTA DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL				COSTOS URBANITZACIÓ	LIQUIDACIÓ PROV	
	Illa	Parc	Participació	Quota urb	Finca aport	Construc i plantac	Ocupant habitatge	Repartiment			Projectes
	1 b		100,00%	4,3039%				33.876,71	29.350,14	594.392,35	647.619,19
	1 d		100,00%	4,5679%				35.954,57	31.150,36	620.236,64	687.341,56
	3 a		100,00%	1,4729%				11.593,46	10.044,36	199.993,78	221.631,60
	3 b		100,00%	4,0139%				31.594,63	27.372,99	545.025,26	603.992,88
	3 c		100,00%	4,0657%				32.002,09	27.726,01	552.054,16	611.782,26
	3 d		100,00%	4,0657%				32.001,99	27.725,92	552.052,43	611.780,34
	8 c		100,00%	3,7699%				29.673,41	25.708,48	511.883,06	567.264,95
	8 d		100,00%	3,7698%				29.672,60	25.707,78	511.869,18	567.249,57
	8 e		100,00%	4,9738%				39.149,57	33.918,45	675.352,30	748.420,32
	8 f		100,00%	5,1163%				40.271,17	34.890,18	694.700,43	769.881,77
	9 a		100,00%	1,3015%				10.244,31	8.875,48	176.720,13	195.839,92
	9 b		100,00%	2,9920%				23.550,47	20.403,68	406.258,87	450.213,02
URBAGEST SLU				44,4131%							6.682.997,38
	1 a		100,00%	3,7887%	11	- 75.620,96		29.822,04	25.837,25	514.447,05	494.485,37
	1 c		100,00%	3,9420%	27	- 78.679,53		31.028,22	26.882,26	535.254,38	514.485,34
	2 a		50,00%	0,7501%	30	- 14.971,50		5.904,19	5.115,28	101.850,63	97.898,61
	2 b		100,00%	4,0897%		- 81.627,74		32.190,88	27.889,57	555.310,95	533.763,67
	5 a		95,80%	6,1064%		- 121.880,29		48.064,96	41.642,57	829.147,79	796.975,03
	7 c		74,00%	1,9069%		- 38.060,07		15.009,45	13.003,90	258.921,47	248.874,75
PROMO-SERVEIS DAMSEL				20,5838%		- 410.840,09					2.686.452,76
	2 a		50,00%	0,7501%				5.904,19	5.115,28	101.850,63	112.870,10
	2 c		100,00%	4,1688%				32.813,89	28.429,33	566.058,18	627.301,40
	2 d		100,00%	4,1688%				32.813,19	28.428,72	566.046,03	627.287,94
	7 e		100,00%	4,3614%				34.329,87	29.742,75	592.209,64	656.282,26
Vidal Mercader Ma Lluïsa				13,4492%							2.023.741,71
	4 a		100,00%	0,8323%				6.551,00	5.675,66	113.008,45	125.235,11
	4 b		100,00%	1,0358%				8.152,73	7.063,37	140.639,27	155.855,38
	6 a		100,00%	0,0000%				-	-	-	-
	6 b		100,00%	0,0000%				-	-	-	-
	6 c		100,00%	0,0000%				-	-	-	-
	7 a		100,00%	0,0000%				-	-	-	-
	7 b		100,00%	0,0000%				-	-	-	-
	7 c		26,00%	0,6700%				5.273,59	4.568,94	90.972,41	100.814,94
	8 a		100,00%	1,2212%				9.612,59	8.328,16	165.822,54	183.763,28
	8 b		100,00%	1,2212%				9.612,59	8.328,16	165.822,54	183.763,28
Ajuntament de Girona				4,9805%							749.431,99
ACCIONA INMOBILIARIA				4,3564%				34.290,44	29.708,59	591.529,48	655.528,51
Concepció Morell Carreras				34,80%	2	- 616,91		14.632,76	12.677,55	252.423,36	279.116,75
Concepció Morell Carreras				19,75%	19	- 28.327,76		8.304,51	7.194,87	143.257,51	130.429,14
Concepció Morell i Emília Carreras pe				19,85%				8.346,56	7.231,30	143.982,87	159.560,73
VIMODESARROLLO SL				3,7699%				29.673,71	25.708,74	511.888,27	566.653,81
Promo-servis DAMSEL SL				47,20%	25 a / b	- 22.815,29		10.541,27	9.132,76	181.842,94	178.701,69
Promo-servis DAMSEL SL				20,90%	25 c	- 10.100,77		4.667,64	4.043,96	80.519,44	79.130,27
Promo-servis DAMSEL SL				31,90%	25 d	- 15.421,99		7.124,29	6.172,35	122.898,09	120.772,75
#IREFI				4,20%		- 124.777,33			-	-	124.777,33
Molas Muñté, Carme				21,75%		- 43.848,00		2.107,23	1.825,67	36.350,95	3.564,15
Bonet Vicenç, Anna				3,85%		- 4.978,70		9.145,47	7.923,47	157.764,60	169.854,84
Promo-servis DAMSEL SL				0,2057%				1.618,85	1.402,54	27.926,15	30.947,55
J Sobrerroca i M Daranes				100,0000%	30	- 537.566,42		787.121,09	681.946,84	13.578.284,20	14.260.231,04

Girona, febrer 2011

Serveis tècnics municipals

Joana Mendieta Bosch, advocada
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peraltà Saguer, arquitecta

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 16/01/2012.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/02/2011.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

 Ajuntament de Girona

XVI.- NOTIFICACIONS I PRECS REGISTRALS

A efectes de l'audiència dels interessats a que es refereix l'article 119 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, es citarà individualment a tots i cadascun dels propietaris de les finques incloses en el Sector, i a les entitats prestatàries que consten. Així mateix, l'expedient es sotmetrà a informació pública pel termini d'un mes.

PRINCIPI DE PRECS. Es sol·licitarà expressament al Sr. Registrador de la Propietat de Girona, el següent:

- a) Conforme disposa l'article 132 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme la immatriculació dels excessos de cabuda resultants de l'amidament de les finques en el Projecte de Reparcel·lació i que es fa referència en la descripció de cada una de les finques aportades.
- b) La inscripció de l'adjudicació de les finques resultants amb especificació de l'afecció al pagament del saldo del compte de liquidació del projecte de reparcel·lació per import que a cadascuna d'elles s'especifiqui.
- c) El trasllat de l'afecció per la càrrega hipotecària amb la distribució de responsabilitat hipotecària que es determina en els percentatges de les finques aportades en els drets adjudicats per subrogació real.
- d) La cancel·lació dels gravàmens incompatibles amb l'ordenació o confusió de drets i al trasllat dels gravàmens i de les afeccions que afecten a les finques aportades sobre les adjudicades i resultants.
- e) L'afecció a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial que consta en cada finca resultant i a la construcció d'habitatges de promoció pública en règim de lloguer o cessió temporal d'ús (Art. 46 del DLeg 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme).

Girona, 1 de febrer de 2011

Serveis tècnics municipals

Joana Mendieta Bosch, advocada
Pep de Solà- Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Saguer, arquitecta



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 16/01/2012.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



Ajuntament de Girona