



MODIFICACIÓ REPARCEL·LACIÓ ACCÉS NORD

Abril 2009

MODIFICACIÓ REPARCEL·LACIÓ ACCÉS NORD	1
MEMÒRIA	3
I. ANTECEDENTS URBANÍSTICS. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ	3
II. NORMATIVA URBANÍSTICA	3
III.- UNITAT REPARCEL·LABLE	5
IV.- PROPIETARIS DE TERRENYS I DRETS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	5
V.- CRITERIS PER DEFINIR ELS DRETS DELS PROPIETARIS	6
VI.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ	7
VII- FINQUES APORTADES	8
VIII. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL	16
VIII. FINQUES RESULTANTS	17
X. ADJUDICACIONS	20
XI. VALORACIÓ DE LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ	20
XII. INDEMNITZACIONS	21
XIII. COSTOS D'URBANITZACIÓ I PROJECTES	25
XIII. COSTOS D'URBANITZACIÓ I PROJECTES	26
XIV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	26

MEMÒRIA

I. ANTECEDENTS URBANÍSTICS. NATURESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 14 de desembre de 2004, va adoptar l'acord d'iniciar l'expedient de reparcel·lació del sector Accés Nord, als efectes de procedir a la seva execució mitjançant el sistema de cooperació, i acomplir els objectius de la seva delimitació, fonamentalment la ubicació de les finques resultants, conforme el Pla Parcial aprovat, el repartiment de càrregues d'urbanització, incloses afeccions, que es deriven de l'ordenació que el planejament general fixa per la UA de referència.

Passats els tres mesos previstos en l'article 134 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sense que els interessats manifestessin voler fer ús del dret que els assisteix de formular el projecte de reparcel·lació, es procedia a la seva redacció pels serveis tècnics municipals de l'Ajuntament. El projecte de reparcel·lació va ser definitivament aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 7 de març de 2006.

Posteriorment, en data 12 de febrer de 2009, el Ple de l'Ajuntament aprovava definitivament la modificació del Pla Parcial del sector Accés Nord, que a desgrat de no alterar ni superfícies ni sostres, introdueix algunes modificacions en l'agrupació de parcel·les privades i la localització del sòl públic. A aquesta modificació del pla parcial, s'hi afegeix el reconeixement d'una nova titularitat sobre una finca aportada, raó per la qual es creu necessari modificar el projecte de reparcel·lació aprovat, amb la finalitat d'ajustar tant al planejament com a la propietat, les finques resultants.

Durant el temps transcorregut entre l'aprovació definitiva de la modificació del pla parcial i la tramitació del present projecte de modificació de la reparcel·lació, s'han produït diferents transmissions de propietats pel que fa a algunes de les finques resultants del projecte inicial.

Atès que els serveis d'Urbanisme han tingut coneixement de dites transmissions per la documentació presentada a l'Ajuntament, tot i tractar-se d'actes entre privats, amb motiu de la present modificació del projecte de reparcel·lació en tràmit, es procedeix a actualitzar la relació de titulars de les finques adjudicades, i la seva subrogació a efectes del compte de liquidació provisional, als quals es practicarà notificació individualitzada.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1. Condicions de parcel·lació.

La parcel·la mínima és de 4.000m² a la subzona 3.2.g; la subzona 3.2.h es constituirà com a parcel·la única. La façana mínima en ambdós casos serà de 50 metres.

Per cada parcel·la es podran admetre fins a 2 usos principals o dominants sempre que un d'ambdós sigui el d'allotjament col·lectiu.

Dintre de cada parcel·la o illa, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte.

Article 2. Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada.

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada. Es consideren paràmetres bàsics l'edificabilitat, l'ocupació, l'alçada reguladora, el gàlib i la posició de l'edificació.

- 2.1. Edificabilitat: l'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat net sobre la parcel·la d'1,20 m²sostre/m²sòl, per la subzona 3.2.g i 0,70 m²st/m²s per la subzona 3.2.h.
- 2.2. Ocupació: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%. En subsòl i dins l'ocupació esmentada, s'admetran fins a 4 plantes soterrani.
- 2.3. Alçada:
 - l'alçada reguladora màxima serà de 17 metres corresponents a planta baixa més quatre plantes pis a ambdues zones, mesurades en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la transformada (art. 89 a 91 de la normativa de Pla General).
 - en la zona 3.2h i per mantenir les condicions d'assolellament de la parcel·la veïna, s'estableix una franja de protecció de 17m des del límit nord de la subzona (corresponent al carrer peatonal –clau A3-) on l'alçada reguladora no superarà els 11 metres corresponents a B+2.
- 2.4. Posició de l'edificació: en el plànol núm. 8 es fixen els gàlibs dintre dels quals s'haurà d'implantar l'edificació. Dintre d'aquest gàlib, les edificacions se situaran de manera que no superin una longitud continua de més de 60 metres. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són de 4 metres.
- 2.5. Adaptació topogràfica: les plataformes d'anivellament dels terrenys es faran de forma que el màxim desnivell entre el terreny transformat i el natural serà d'1,50 metres per sobre i per sota d'aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant a l'interior com en els seus límits. Tanmateix les plataformes s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos de pendent 1/3 (alçada/base). La distància mínima entre dos canvis d'anivellació serà com a mínim de 6 metres. No es permeten murs de contenció de terres en els límits de parcel·la. En l'interior, aquests no sobrepassaran els tres metres d'alçada i aniran tractats amb materials adequats a les condicions naturals de l'entorn.
En les àrees lliures d'ocupació de l'edificació no es permet la construcció de murs de contenció, ni en general, moviments de terres que alterin les condicions naturals i topogràfiques de l'entorn. Únicament s'admeten les mínimes adaptacions topogràfiques necessàries com a conseqüència de la seva utilització a espai lliure i pel seu accés.
- 2.6. Espais lliures de la parcel·la: els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, així com d'aparcament al servei de l'edificació. Aquest últim ús es limita al gàlib on s'ha de situar l'edificació.
El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic, que s'aportarà conjuntament amb el d'obres d'edificació, i que restarà preferentment ajardinat, limitant-se les superfícies pavimentades al 20% de la superfície lliure d'edificació.
- 2.7. Tanques: el projecte d'obres haurà d'incloure la definició del tancament exterior de la parcel·la, que tindrà una alçada màxima d'1,80 metres, amidats des de la rasant de

l'espai públic, dels quals només 80cm, podran ser massissos i la resta haurà de ser calada o amb elements vegetals.

Article 3. Condicions d'ús

3.1. Es fixen com a usos dominants:

- a. Hoteler
- b. Oficines i Serveis
- c. Sanitari
- d. Assistencial
- e. Cultural
- f. Administratiu
- g. Allotjament col·lectiu (entenent que "allotjament" fa referència a habitatges en qualsevol dels règims de protecció oficial establerts en la legislació vigent i que contemplin un mínim del 10% del sostre total de la parcel·la que destinats a instal·lacions i serveis comuns amb gestió centralitzada).
Aquest ús es limitarà en el projecte de reparcel·lació al 60% del sostre total del pla parcial.

3.2. Es fixen com a usos compatibles que hauran de ser sempre complementaris dels dominants:

- h. Comerç petit. Amb una superfície màxima de 200m² per establiment.
- i. Restauració
- j. Serveis tècnics
- k. Esportiu
- l. Aparcament
- m. Habitatge unifamiliar, únicament pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.

3.3. La previsió d'aparcament es realitzarà d'acord amb els paràmetres definits en els normes urbanístiques del PGOU.

III.- UNITAT REPARCEL·LABLE

Tal com resta delimitada en el Pla General, l'àmbit de la unitat reparcel·lable limita al nord amb el giratori sobre l'avinguda de França d'enllaç amb l'Avinguda Josep Tarradellas; a l'est amb l'Avinguda de França; al sud amb sòl urbà i zona esportiva; i a l'oest amb l'avinguda Josep Tarradellas.

La superfície total objecte de reparcel·lació és de 95.790,42m².

IV.- PROPIETARIS DE TERRENYS I DRETS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Atès que en el temps transcorregut entre l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, i la tramitació de la modificació de dit projecte s'han produït transmissions de finques adjudicades.

Atès que els nous titulars queden subrogats en els drets i obligacions dels anteriors, s'incorpora al projecte les dades dels nous titulars.

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

MARTI BARTA SOLER
Pau Casals, 8- B
17458 Fornells de la Selva

PATRONAT SANTA CREU DE LA SELVA
C/ Carme, 63 bxs.
17004 GIRONA

AJUNTAMENT DE GIRONA
Pl. del Vi, 1
17004 Girona

ANTIGA PEREZ XIFRA, SL.
Sèquia, 9
17002 Girona

JOSEP M^a. SABENCH BOSCH
Camí Font de l'Abat, 25
17007 Girona

MARIA LUZ GUERRERO RIVAS
Camí Font de l'Abat, 31
17007 Girona

CÀNOVAS ASSESSORAMENT I GESTIÓ SL
Plaça Diputació, 2
17001 GIRONA

GEMFRANC
Gran Via de Jaume I, 18
17001 GIRONA

INVERSIONS ONYAR XXI, SL
Plaça Diputació, 2
17001 GIRONA

CREDIT AGRICOLE LEASING
Paseo de la Castellana, núm. 1
28046 MADRID

V.- CRITERIS PER DEFINIR ELS DRETS DELS PROPIETARIS

Els criteris utilitzats per a definir els drets dels propietaris són els definits en els articles 120 del DL 1/2005 TR de la LU i l'article 133 del Decret 305/2006 RLU.

El dret dels propietaris afectats per la reparcel·lació és proporcional a les superfícies de les respectives finques.

VI.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

La present modificació del projecte de reparcel·lació no altera els criteris establerts en el projecte de reparcel·lació aprovat que adjudicava el sòl susceptible d'edificació privada entre els diferents propietaris, deixant a favor de l'Ajuntament de Girona els espais públics destinats a vials i equipaments. L'adjudicació del sòl susceptible d'edificació privada seguia els següents criteris:

L'aprofitament urbanístic que adjudicat resultarà directament proporcional a les superfícies aportades per cadascun dels propietaris.

Es procura que les finques adjudicades estiguin situades en el lloc més pròxim possible a les antigues propietats dels mateixos titulars.

Es procura l'adjudicació de finques independents per cada propietari deixant només les adjudicacions proindivís pels casos en els que els drets dels propietaris són insuficients per fer viables els aprofitaments urbanístics que els hi corresponen per separat.

Atesa la localització de l'actuació, i el fet de que el règim d'usos que es preveu en el planejament parcial pels sòls afectats resulta homologable, es considera pel sostre edificable un coeficient d'homogeneïtzació d'1, amb independència dels usos i la participació del sòl edificable es ponderarà amb un coeficient de 0,2.

En conseqüència les unitats d'aprofitament del projecte de reparcel·lació Accés Nord són de 34.465,47 d'acord amb els càlculs justificats en la documentació annexa a l'esmentat projecte.

En base a la modificació del pla parcial Accés Nord, el present document adequa la reparcel·lació al nou planejament aprovat, d'acord amb els següents criteris:

1. Les finques P-7/9/11/APR i P-4/6/8 i P-1/10 estan edificades o tenen atorgada la llicència d'edificació. Ni el reconeixement de la nova titularitat ni la modificació de pla parcial tenen cap incidència sobre les esmentades parcel·les. Es mantenen, per tant, finques resultat i adjudicacions del projecte de reparcel·lació aprovat.
2. Es mantenen les finques resultants del projecte de reparcel·lació aprovat, excepte les que es deriven de la modificació de pla parcial esmentada.
3. En les finques afectades per la modificació es mantenen superfícies globals i sostre de les finques adjudicades i el projecte de reparcel·lació.

VII- FINQUES APORTADES

S'ha procedit a la modificació de titularitats i dades registrals, ateses les transmissions realitzades, amb la finalitat de notificar degudament als titulars actuals de les finques l'aprovació del present projecte.

* Es modifica la descripció de la finca 16 del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 7 de març de 2006, que se substitueix per la nova descripció de les finques 16 i 17.

FINCA 1. JOSEP PERXES I SANTOMÀ

Peça de terreny vinya i plantada d'olivers, situada en el terme de Sant Ponç de Fontajau, districte municipal de Sant Gregori, territori "Puig d'en Roca", d'extensió aproximada dos vessanes i mitja o cinquanta-quatre àrees i seixanta-set centiàrees (5.467m²); i segons recent medició de tres mil vuit-cents seixanta-tres metres quadrats amb vuitanta-dos centímetres (3.882,06m²), l'indant a Orient amb Francisco Salvatella i amb Narciso Pérez mitjançant carretera; a Migdia amb Salvatella; a Ponent amb hereus de Francisco de Asís Pujolar; i al Nord amb José María Pérez.

INSCRITA en el Registre de la Propietat núm. 4 de Girona, tom 348, llibre 8, foli 102, finca 361 de Sant Gregori.

TÍTOL: Pertany al Sr. Josep Perxés Santomà, segons escriptura d'acceptació d'herència atorgada davant el Notari senyor Joan Gleï, el dia 17 d'agost de 1960.

* **NOTA:** La finca resultant del projecte de reparcel·lació P1/10 adjudicada al Sr. Josep Perxés Santomà ha estat transmesa a Credit Agricole Leasing Sucursal en España, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Barcelona, Sr. Miguel Alemany Escapa, en data 8 de febrer de 2008, número 372 del seu protocol.

CÀRREGUES: lliure de càrregues

FINCA 2 A.- MARTÍ BARTA SOLER

A.- Peça de terra cultiva, situada en el terme de Sant Ponç de Fontajau, districte municipal de Sant Gregori, que va ser part de la finca anomenada "Les Espases", de pertinències del Mas Roques, de superfície, després d'una segregació practicada, seixanta-tres àrees, vuitanta-vuit centiàrees (6.388 m²); i segons recent medició cinc mil vuit-cents vuitanta-vuit metres quadrats (5.888 m²). L'indant: orient amb restant terra del Mas Roques; a migdia, amb terra de la peça Campases; a ponent, amb el Mas Domènech; i a nord, amb part restant de la pròpia finca, avui successors de José Sebrà. Habitatge unifamiliar de planta baixa i un pis, ocupant els baixos una superfície de quaranta-cinc metres disset decímetres quadrats, que es distribueixen en rebedor, menjador-estar, cuina, traster i un dormitori; i el pis ocupa una superfície de cinquanta-tres metres vuitanta-sis decímetres quadrats, i es distribueix en tres dormitoris i un lavabo. La superfície útil de l'habitatge és, en conjunt, de setanta-sis metres nou decímetres quadrats.

L'anterior finca va resultar afectada en una superfície de 1.450m² per a l'execució del vial fronterer en el sector, i queda un resta de 5.888m², que s'inclouen dins el Sector accés nord.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona 4, al tom 484, llibre 11 de Sant Gregori, foli 167, finca 420, inscripció 16a.

TÍTOL: Pertany al Sr. Martí Barta Soler, segons escriptura d'herència atorgada davant el Notari de Girona, senyor Luis Sánchez Ibáñez, el dia 30 de novembre de 1980.

FINCA 2 B.- MARTÍ BARTA SOLER

Parcel·la de terreny solar, situada en el terme de Sant Ponç de Fontajau, municipi de Girona, abans Sant Gregori, que mesura vuit metres d'ample per vint-i-vuit metres de fons, equivalents a una superfície de dos-cents vint-i-quatre metres quadrats. Limita al Nord amb successors de José Sebría; i per la resta de punts cardinals, o sigui, Sud, Est i Oest, amb restant finca matriu que es va segregar, de Martín Barta Sans, resto en el que hi ha un pou enclavat a una distància de tres metres del límit Sud del solar descrit.

TÍTOL: Li pertany per donació dels seus pares, Martín Barta i Sans i Maria Soler Parés, segons escriptura autoritzada per el Notari que va ser de Girona Sr. Francisco de Paula Llach Puig, el 22 de novembre de 1966.

INSCRITA: En el Registre de la Propietat de Girona al Tom 1550, Llibre 32 de Sant Gregori, Foli 111, Finca 1490, Inscripció 1ª, que passa a ser la finca registral 9987, foli 5, tom 2361, llibre 157 de Girona secció 5a. Habitatge unifamiliar amb una superfície de quaranta-cinc metres disset decímetres quadrats en planta baixa i de cinquanta-tres metres vuitanta-sis decímetres quadrats en la planta pis, distribuïnt-se en porxo, rebedor, menjador-estar, cuina, traster i un dormitori en els baixos i lavabo i tres dormitoris en la planta pis; gaudint de les instal·lacions, serveis i dependències d'un habitatge modern. Situat en el vèrtex sud-est de la finca, té el seu accés a través d'un carrer en projecte i la resta del solar sense edificar, que amida cent setanta-vuit metres vuitanta-tres decímetres quadrats, es destina a zona verda. Llinda: nord i oest, amb dita zona sense edificar; sud, amb carrer en projecte; i est, amb finca de Martín Barta. A la finca existeix un pou enclavat a una distància de tres metres del límit sud del solar.

Lliure de càrregues reals i arrendaments. Al corrent de pagament de contribucions, impostos i arbitris.

Sobre dita finca hi ha un habitatge unifamiliar de planta baixa i un pis, ocupant els baixos una superfície de quaranta-cinc metres disset decímetres quadrats, que es distribueix en rebedor, menjador-estar, cuina, traster i un dormitori; i el pis ocupa una superfície de cinquanta-tres metres vuitanta-sis decímetres quadrats, i es distribueix en tres dormitoris i un lavabo. La superfície útil de la vivenda és, en conjunt, de setanta-sis metres quadrats nou decímetres quadrats. Edificada sobre una peça de terra de cabuda tres vessanes, equivalents a setanta-cinc àrees setanta-dos centiàrees, que són en part de la peça de terra denominada Las Espases de pertinències del Mas Roca, cito en el terme de Sant Ponç de Fontajau. Llinda: a l'orient, amb resta terra de dit mas; a migdia, amb terra de la peça Campases; a ponent, amb el Mas Domènech; i al nord, amb part restant de la pròpia peça.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona 4, al tom 484, llibre 11, foli 167, finca 420 de Sant Gregori.

TÍTOL: Segons escriptura d'acceptació d'herència, autoritzada davant el Notari de Girona, senyor Lluís Sánchez Ibáñez, el dia 30 de novembre de 1983.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA 3.- TOMÀS DALMAU BUSQUETS

Superfície de terreny, situada en el sector accés nord, terme municipal de Girona, de forma sensiblement rectangular, de sis mil cent vuitanta metres amb vuitanta-vuit decímetres quadrats (6.180,88m²); que limita al nord, amb propietat del senyor Marti Barta Soler; al sud, amb propietat de Pontajan, SL; a l'est amb el senyor Josep Perxes Santoma; i oest amb camí de propietat municipal.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona 4, al Tom 2059, llibre 127, foli 10, finca 8.341.

Segons dades cadastrals la finca és propietat del Sr. Tomàs Dalmau, no obstant es desconeix la seva inscripció registral, i per tant manca el títol i, en conseqüència es desconeix l'estat de les càrregues i gravàmens.

* **NOTA:** La finca resultant del projecte de reparcel·lació P 3/15/14 adjudicada al Sr. Tomàs Dalmau Buquets, en un 33,65% de proindivís, ha estat transmesa al Patronat Benèfic Santa Creu de la Selva, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Girona, Sr. Juan Ramon Palomero Gil, de data 26 de novembre de 2008, número 4.997. Finca registral 14.324.

FINCA 4.- PONTAJAN, SL

RÚSTICA.- Peça de terra campa, situada en l'antiga parròquia de Sant Ponç de Fontajau, de Sant Gregori, actualment del terme de Girona, de cabuda sis vessanes, equivalents a una hectàrea trenta-una àrees vint-i-cinc centiàrees (13.125m²), dins la qual existeix un porxo de sis metres dos-cents divuit centímetres quadrats. Llinda en junt, a l'est, amb Francisco Pujolar; al sud, terres de Antonio i Dolores Font; a l'Oest, amb el Mas Domènech i al nord, amb Martí Planas.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona 4, al tom 3786, llibre 268, foli 73, finca 6085 de Girona secció 5a.

TÍTOL: Pertany a l'entitat Pontajan, SL, segons escriptura de compravenda, atorgada davant el Notari de Girona senyor Ramon Coll Figa, el dia 28 de gener de 2005.

CÀRREGUES: servitud servent de camí de pas a peu o a cavall, resultant de la inscripció 1a., de la finca 232, que constituïa la d'aquest número.

* **NOTA:** La finca resultant del projecte de reparcel·lació P 4/6/8 adjudicada a Pontajan, SL en un 81,71% en proindivís, ha estat transmesa, sobre la participació indicada a Cànovas Assessorament i Gestió SL, en un 43,690% en proindivís; a Inversions Onyar XXI SL, en un 49,514% en proindivís; i a Gemfranc SL, en un 6,796% en proindivís, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Girona, Sr. Juan Ramon Palomero Gil, de data 26 d'octubre de 2007, número 5635 del seu protocol. Registral 14.325.

FINCA 5 .- BISBAT DE GIRONA

Terreny situat en el sector Accés nord, del terme municipal de Girona, de forma allargada, de superfície mil quatre-cents vint-i-sis metres quadrats amb setanta dos decímetres quadrats (1.426,72 m².); que limita al nord est, formant angle, amb finca propietat de l'Ajuntament de Girona; al sud, amb terrenys propietat de Narcís Torrent Prat; i oest, amb resta de finca. És part i se segrega pel seu extrem est de la següent finca:

RÚSTICA peça de terreny erm, cita en Sant Ponç de Fontajau, Girona, anomenada Puig d'en Roca, de cabuda aproximada sis vessanes, equivalents a una hectàrea, trenta-una àrea, vint-i-cinc centiàrees (13.125m²). Llinda a orient amb Sebastià Pallana i Pablo Alsina; al migdia amb Antonio Font; Ponent amb Pablo Alsina; Nord amb N. Company, Pablo Alsina i Narciso Salvatella.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona 4, al tom 1953, llibre 112, foli 206, finca 7376 de Girona secció 5a.

TÍTOL: Pertany al Bisbat de Girona, segons escriptura de compravenda, atorgada davant el Notari de Girona, senyor Eduardo Peña Belsa, el dia 23 de novembre de 1976.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

* **NOTA:** La finca resultant del projecte de reparcel·lació P 3/15/14 adjudicada a la Fundació Privada Bisbe Tomàs de Lorenzana, en un 53,28 % en proindivís, ha estat transmesa al Patronat Benèfic Santa Creu de la Selva, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Girona, Sr. Juan Ramon Palomero Gil, de data 25 de març de 2009, número 1246 del seu protocol. Registral 14.324.

FINCA 6 i 8.- PILAR PEREZ GOMEZ I M. LLUÏSA PEREZ GOMEZ

URBANA. Peça de terra, en el terme de Sant Gregori, procedent de l'heretat anomenada Manso Domènec. Té una superfície d'una hectàrea. Llinda. Sud, amb resta de finca expropiada; a l'est, camí; nord, hereus de Narcís Font; i a l'oest amb el Manso Esalas.

De l'anterior finca s'inclouen en el projecte dues parcel·les de la següent descripció; tal i com consta en el plànol de finques aportades del projecte:

6) Peça de terra situada en el terme municipal de Girona, sector Accés nord, de forma sensiblement irregular, i superfície tres-cents cinquanta-set metres quadrats amb quaranta-sis decímetres (357,46m²), segons recent medició. Limita, al nord, amb finca núm. 5 de les aportades; al sud i est, amb finca número 7 de les aportades; i a l'oest amb Av. Josep Terradelles.

8) Peça de terra situada en el terme municipal de Girona, sector Accés nord, de forma sensiblement triangular, i superfície dos mil cinc-cents setanta nou metres quadrats amb seixanta-quatre decímetres (2.579,64m²), segons recent medició. Limita, nord, formant angle amb les finques números 7 i 4 de les aportades; est amb la número 4 de les aportades; sud, amb finca número 9 de les aportades; i oest amb Avda. Josep Terradelles.

Les anteriors finques formen part la registral inscrita en el Registre de la Propietat núm. 4 de Girona, al Tom 2779, llibre 58 de Sant Gregori, foli 215, finca 990 "N", i són el resto d'aquesta finca després de les segregacions i afeccions a vialitat, expropiades pel Ministerio de la Vivienda que no varen accedir al Registre.

La finca descrita inicialment consta inscrita en el Registre de la Propietat núm. 4 de Girona, Finca 990 de Sant Gregori, Tom 2779, Llibre 58, foli 215.

TÍTOL: Pertany a Pilar Pérez Gómez, una meitat indivisa en ple domini, segons escriptura d'acceptació d'herència atorgada a Llei, davant el Notari Sr. Antonio Rico Morales, a 15 de gener de 1986; al Sr. Emili Flor Pérez, set divuitenes parts indivises d'una meitat indivisa de la finca; el Sr. José Ignacio Flor Pérez, set divuitenes parts indivises d'una meitat indivisa de la finca; Susana Flor Gutierrez, dues divuitenes parts indivises d'una part indivisa; Núria Flor Gutierrez, dues divuitenes parts indivises d'una meitat indivisa; segons escriptura d'acceptació d'herència atorgada a Santoña, davant el Notari Sr. Emilio Gonzalez Madroño Gutierrez, a 4 de gener de 2006.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

* **NOTA:** La finca resultant del projecte de reparcel·lació P 4/6/8 adjudicada als titulars ressenyats anteriorment en un 18,29% en proindivís de la total finca, ha estat transmesa sobre la participació indicada a Cànovas Assessorament i Gestió SL, en un 43,690% en proindivís; a Inversions Onyar XXI SL, en un 49,514% en proindivís; i a Gemfranc, SL, en un 6,796% en proindivís, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Girona, Sr. Juan Ramon Palomero Gil, de data 26 d'octubre de 2007, número 5635 del seu protocol. Registral 14.325.

FINCA 7.- AJUNTAMENT DE GIRONA

Terreny situat en el sector Accés nord, terme municipal de Girona, de forma irregular, de superfície dos mil sis-cents cinquanta-cinc metres quadrats amb trenta-dos decímetres quadrats (2.655,32m²); que limita, nord, amb finca propietat de Martí Barta Soler; sud, finca propietat de Narcís Torrent Prat; oest, part amb finca propietat del Bisbat de Girona, part amb finca de Narcís Torrent Prat i la resta amb Avinguda Josep Terradellas.

Títol: Pertany a l'Ajuntament de Girona per possessió immemorial, pendent d'inscripció al Registre de la Propietat, pel que es demana la seva immatriculació. La finca consta inventariada en el Registre de béns de l'Ajuntament de Girona.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA 9.- AJUNTAMENT DE GIRONA

Terreny, situat en el sector Accés nord, terme municipal de Girona, de forma sensiblement irregular, de superfície quatre mil set-cents un metres quadrats amb set centímetres quadrats (4.701,07m²); que llinda, al nord, part amb finca propietat de Narcís Torrent, part i resta amb finca propietat del Bisbat de Girona; sud oest, amb terrenys del Polígon Fontajau; i est, part amb terrenys dels Bisbat de Girona i part amb Antonio Gómez Bosch.

Títol: De propietat municipal, derivada, en part d'un antic camí, i en part d'unes restes de dotacions urbanístiques adquirides, per expropiació, en execució del PEMU de Fontajau,

pendents d'inscripció en el en Registre de la seva propietat, pel que es demana la seva inscripció. La finca consta inventariada en el Registre de béns de l'Ajuntament de Girona.

FINCA 10.- JOSEP PERXÉS SANTOMÀ

10. A) Peça de terreny situada en el terme de Sant Ponç de Fontajau, districte municipal de Sant Gregori, cultiu, amb alguns arbres fruiters i en part plantada de vinya, que va ser part d'una altra anomenada Les Campasses, d'extensió tres vessanes, o seixanta-cinc àrees i seixanta-dos centiàrees (6.562m²), l'indant a Orient amb propietat de Francisco Salvatella mitjançant carretera que dirigeix des de la Barca al molí del propi Salvatella; a Migdia amb camí que dirigeix de Sant Gregori a Sarrià; a Ponent amb l'anomenat Mas Roca o Roch de la pròpia herència, mitjançant el torrent del Diable; i a Nord amb Francisco Salvatella.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Sant Gregori, al tom 783, llibre 17, foli 228, finca 227, inscripció 7a.

10.B) Peça de terra ferm, procedent d'una altra anomenada "Las Campasas" situada en el terme de Sant Ponç de Fontajau, districte municipal de Sant Gregori, d'extensió aproximada tres vessanes, seixanta-cinc àrees, seixanta-dos centiàrees (6.562m²), l'indant a Orient amb successors de Narciso Salvatella; a Migdia amb successors de Josep Coll; a Ponent amb José María Pérez Xifra; i al Nord amb el propi José María Pérez.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona 4, al tom 735, llibre 16, foli 34, finca 627 de Sant Gregori.

TÍTOL: Pertany al Sr. Josep Perxés Santoma, segons escriptura d'acceptació d'herència, autoritzada davant el Notari senyor Juan Geli, el dia 17 d'agost de 1960.

CÀRREGUES: lliure de càrregues.

Les dues finques descrites anteriorment tenen en conjunt una superfície de tretze mil cent vint-i-quatre metres quadrats (13.124m²); i segons recent medició de setze mil quatre-cents quaranta-vuit metres quadrats amb seixanta-quatre centímetres (16.448,64m²).

* **NOTA:** La finca resultant del projecte de reparcel·lació P1/10 adjudicada al Sr. Josep Perxés Santomà ha estat transmesa a Credit Agricole Leasing Sucursal en España, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Barcelona, Sr. Miguel Alemany Escapa, en data 8 de febrer de 2008, número 372 del seu protocol. Registral 14.322.

FINCA 11.- AJUNTAMENT DE GIRONA

Peça de terreny, situada a Sant Ponç de Fontajau, municipi de Sant Gregori, territori anomenat "Puig d'en Roca", de cabuda dos vessanes, equivalents a quaranta-tres àrees setanta-cinc centiàrees (4.375 m²). Llinda: a orient, amb la carretera que va de la barca de Sant Ponç en el riu Ter, a Sarrià i a l'anomenada Font de l'Abad; a migdia amb Sebastián Bardera; a Ponent, amb Francisco Pujolar; i al nord, amb Juan Tubert.

És part i se segrega, pel seu extrem oest, de la finca registral 10.595 del Registre de la Propietat de Girona 5a., al Tom 2.571, foli 166, llibre 74, secció 2a.

Està situada a l'altra costat de la Ctra. Nacional II actual i aïllada del resto a causa de les divisions i segregacions realitzades, i afeccions a carretera.

Pertany a l'Ajuntament de Girona, per cessió formalitzada mitjançant document administratiu el dia 3 de gener de 2001.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA 12.- ANTIGA PÉREZ XIFRA SL

URBANA Extensió de terreny a Girona, zona Sant Ponç, que després de la segregació practicada ha quedat disminuïda la seva cabuda en set mil sis-cents divuit metres i vint-i-cinc decímetres quadrats (7.618,25m²). Confronta: al Nord, amb l'Ajuntament de Girona; Sud, amb resta de finca; Est, carretera de Madrid a França, Nacional II; i Oest, el Bisbat de Girona.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona 4, al tom 3622, llibre 257, foli 75, finca 13713 de Girona secció 5a.

TÍTOL: Pertany a l'Antiga Pérez Xifra, SL, segons escriptura d'adjudicació, autoritzada pel Notari de Girona senyor Enric Brancós Núñez, el dia 19 de setembre de 2003.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA 13.- BISBAT DE GIRONA

RÚSTICA peça de terra vinya de segona qualitat, situada a Sant Ponç de Fontajau, districte de Sant Gregori, Girona, paratge anomenat Puig d'en Roca, de cabuda sis vessanes, equivalents a una hectàrea trenta-una àrees vint-i-cinc centiàrees (13.125 m²), segons recent medicació deu mil vuit-cents divuit metres quadrats amb noranta-nou decímetres quadrats (10.818,99m²). Llinda al nord amb Narciso Salvatella; al sud amb Esteban Muxach; a l'est amb camí públic; i a l'oest amb Narciso Font.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona 4, al tom 1954, llibre 113, foli 32, finca 7.295 de Girona secció 5a.

TÍTOL: Pertany al Bisbat de Girona, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Girona, senyor Eduardo Peña Belsa, el dia 23 de novembre de 1976.

CÀRREGUES: lliure de càrregues.

Se sol·licita la inscripció de major cabuda.

* **NOTA:** La finca resultant del projecte de reparcel·lació P 5/13 adjudicada al Bisbat de Girona ha estat transmesa al Patronat Benèfic Santa Creu de la Selva, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Girona, Sr. Juan Ramon Palomero Gil, en data 20 de març de 2007 número 1.718 del seu protocol. Finca registral 14.326.

FINCA 14.- ANTONIO GÓMEZ BOSCH

RÚSTICA tercera sort de l'heretat anomenada Mas Domènech, al terme de Sant Gregori. Peça de terra anomenada "Feixa del Pi", de cabuda vessana i mitja, equivalent a trenta-dos àrees vuitanta-una centiàrees segons el títol, però en realitat dos mil quatre-cents metres quadrats (2.400m²), segons recent medició de projecte. Llinda: a l'est, part José Ma. Sabench Bosch i part Caja Diocesana; al sud, Miguel Soles Dalmau; a l'oest, amb el camí que va de la casa Muxach a Sarrià i al nord, Caja Diocesana.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona núm. 4, finca 14.243, al foli 1, del tom 3915, llibre 278 de Girona, secció 5a.

TÍTOL: Pertany al Sr. Antonio Gómez Bosch, segons escriptura de compravenda, autoritzada davant el Notari de Girona, senyor Ramon Coll Figa, el dia 17 de gener de 2005.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

* **NOTA:** La finca resultant del projecte de reparcel·lació P 3/15/14 adjudicada en un 13,06% al Sr. Antonio Gomèz Bosch, ha estat transmesa al Patronat Benèfic Santa Creu de la Selva, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Girona, Sr. Juan Ramon Palomero Gil, en data 26 de juny de 2007 número 3.554 del seu protocol. Finca registral 14.324.

FINCA 15.- FUNDACIÓ PRIVADA BISBE TOMAS LORENZANA

URBANA terreny a Girona, zona Sant Ponç, de superfície nou mil sis-cents vuitanta-nou metres i setanta-cinc decímetres quadrats (9.689,75m²), que confronta: al nord, amb resta de finca d'Antiga Pérez Xifra, SL; est, carretera de Madrid a França, Nacional II, Sud, José Sabench Bosch i Oest, el Bisbat de Girona.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona 4, al tom 3622, llibre 257, foli 88, finca 13.714 de Girona, secció 5a.

TÍTOL: Pertany a la Fundació Privada Bisbe Lorençana, per donació, segons escriptura autoritzada davant el Notari senyor Alfonso Carbonell Aguilar, el dia 30 de desembre de 2004.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

* **NOTA:** La finca resultant del projecte de reparcel·lació P 3/15/14 adjudicada al Bisbat de Girona en un 53,28% en proindivís, ha estat transmesa al Patronat Benèfic Santa Creu de la Selva, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Girona, Sr. Juan Ramon Palomero Gil, en data 20 de març de 2007 número 1.246 del seu protocol. Finca registral 14.324.

FINCA 16.- JOSE MARIA SABENCH BOSCH

Extensió de terreny erm, coneguda amb el nom de "La Muntanya", de cabuda noranta-vuit àrees quaranta-tres centiàrees (9.843m²), equivalent a quatre vessanes i mitja, situada a la muntanya "Puig d'en Roca", en el terme de Sant Ponç de Fontajau, municipi de Sant Gregori. Llinda: est, amb la carretera i camí que condueix de la Barca del riu Ter, anomenada de Sant Ponç, al poble de Sarrià i també la font denominada de l'Abad; sud, amb finca d'aquesta

herència i part amb Miguel Soler, amb José María Pérez i amb Esteban Muxach: oest, amb Josefa Gómez i Narciso Font, i nord, amb les Monges del Servei Domèstic i part amb Immobiliària Pérez Xifra. Constitueix la Parcel·la 13 del polígon 16 del Cadastre de Rústica.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona 4, al tom 1450, llibre 28, foli 113, finca 367 de Sant Gregori.

TÍTOL: Pertany al Sr. Josep Ma. Sabench Bosch segons escriptura d'acceptació d'herència, autoritzada davant el Notari senyor Francisco P. Llach, el dia 14 d'octubre de 1965.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA 17.- MARIA LUZ GUERRERO RIVAS

Porció de terreny urbanitzable de superfície mil dos-cents onze metres i vuitanta decímetres quadrats, situada en el terme municipal de Girona, a la muntanya "Puig d'en Roca" de Sant Ponç de Fontajau.

Llinda: al nord, en línia de 35,85 metres, amb la finca del senyor Xifre; al sud amb la finca de la mateixa senyora Guerrero; per l'est, amb la resta de la finca que se segrega propietat del senyor Sabench; i a l'oest, en línia de 42,65 metres, amb la finca que adquiriran els germans Soler.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona núm. 4, secció 5a, al tom 3553, llibre 253, foli 197, finca 13613.

TÍTOL: Pertany a la Sra. Maria Luz Guerrero Rivas, segons escriptura de segregació i compravenda atorgada davant el Notari de Girona, senyor Enric Brancos Núñez, el dia 18 de juny de 2002.

PARCEL·LES D'ÚS PÚBLIC

VIALITAT

A.3- Superfície de terreny de forma reticular, de mil noranta-dos metres quadrats amb setanta decímetres (1.092,25m²).

VIII. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL

El conjunt de finques que es relaciona en el capítol anterior s'agrupen amb caràcter instrumental, amb la finca que a continuació es descriu i quina inscripció es sol·licita expressament:

Superfície de terreny de forma irregular de superfície noranta-cinc mil set-cents noranta metres quadrats amb quaranta-dos decímetres, que limita al nord amb el giratori sobre l'avinguda de França d'enllaç amb l'avinguda Josep Terradellas; a l'est amb l'avinguda de França; al sud amb sòl urbà i zona esportiva; i a l'oest amb l'avinguda Josep Terradellas.

La Unitat d'actuació que engloba tots aquests terrenys té forma geomètrica irregular, grafiant-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.

VIII. FINQUES RESULTANTS

* Es modifiquen les descripcions de les finques P-3/45/14 i P-5/13 del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 7 de març de 2006, que se substitueixen per la nova descripció de la finca P-3/5/13/14/15; també es modifiquen les descripcions de vialitat i espais lliures.

* S'incorporen els nous titulars, d'acord amb les transmissions efectuades i dades aportades a l'Ajuntament.

FINCA P1/10.- Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, Sector accés nord, de superfície quatre mil set-cents dos metres quadrats amb quaranta-nou decímetres (4.702,49m²), i amb un sostre edificable de 5.642,99m², tots ells destinats a tots els usos previstos en l'art. 3 de les normes del Pla Parcial, a excepció de l'allotjament col·lectiu. Limita, al nord amb la parcel·la assenyalada d'Equipaments (E-1); sud, amb la parcel·la P-4/6/8 de les resultants del projecte de reparcel·lació; a l'est amb la zona verda resultant del projecte; i oest, amb vial de nova creació.

INSCRITA en el Registre de la Propietat núm. 4 de Girona, tom 3.964, llibre 281, foli 170, finca núm. 14.322, inscripció 2a.

TÍTOL: Pertany a Credit Agricole Leasing, Sucursal en España, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Barcelona, Sr. Miguel Alemany Escapa, en data 8 de febrer de 2008, número 372 del seu protocol.

CÀRREGUES: Afecte al pagament del compte provisional de reparcel·lació per 451.950,05€, amb una alíquota final de 0,191017.

* **NOTA:** Inicialment fou adjudicada al Sr. Josep Perxés Santomà, segons drets derivats de les finques núm. 1 i 10 de les aportades al projecte.

FINCA P2/12/16.- Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, Sector accés nord, de superfície quatre mil quaranta-sis metres quadrats amb setanta-tres decímetres quadrats (4.046,73m²), amb un sostre edificable de 4.856,08m², tots els quals es destinaran a la totalitat dels usos previstos a l'art. 3 de les normes del Pla Parcial. Limita al nord amb parcel·la P7/9/11 de les resultants del projecte de reparcel·lació; al sud i oest amb vials de nova creació; i a l'est, amb la zona verda.

TÍTOL: S'adjudica en proindivís als Srs. Martí Barta Soler, en un 34,33%; a Antiga Pérez Xifra SL, en un 44,42%; i al Josep M. Sabench Bosch, en un 21,25%.

CÀRREGUES: Afecte al pagament del compte provisional de reparcel·lació, per un import de - 65.091,93 €, amb una alíquota final de 0,056435 pel que fa als Srs. Martí Barta Soler; per un import de 179.380,32 €, amb una alíquota final de 0,073020 pel que fa a Antiga Pérez Xifra, SL; i per un import de 143.746,21 €, amb una alíquota final de 0,034924 pel que fa a Josep Ma Sabench Bosch.

FINCA P-3/5/13/14/15.- Parcel·la de terreny, de forma sensiblement trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector accés nord, de superfície deu mil cinc-cents vuitanta-cinc metres quadrats amb vint-i-dos decímetres (10.585,22m2), amb un sostre edificable de 7.409,65m2, dels quals 1071m2 es destinaran a tots els usos previstos en l'art. 3 de les normes del Pla Parcial, a excepció de l'allotjament col·lectiu, i la resta a tots els usos previstos. Limita, al nord i a l'oest amb vials de nova creació; al sud i a l'est amb la zona verda.

TÍTOL: Pertany al Patronat Benèfic Santa Creu de la Selva, segons escriptures de compravenda atorgades davant el Notari de Girona Sr. Juan Ramon Palomero Gil, en dates 26 de novembre de 2008, finca registral número 14.324, número 4.997 del seu protocol; 26 de juny de 2007, número 3.554 del seu protocol, finca registral número 14.324; 20 de març de 2007, número 1.718 del seu protocol, finca registral número 14.326; i 25 de març de 2009, número 1.246 del seu protocol, finca registral número 14.324.

CÀRREGUES: Afecte al pagament del compte provisional de reparcel·lació, per un import de 606.751,45€, amb una alíquota final de 0,276413.

* **NOTA:** Inicialment la finca 5/13 fou adjudicada al Bisbat de Girona. I la finca 3/14/15, en un 33,65% en proindivís al Sr. Tomas Dalmau; en un 53,28% en proindivís a la Fundació Privada Bisbe Lorenzana; i en un 13.06% en proindivís al Sr. Antoni Gomèz Bosch.

FINCA P- 4/6/8.- Parcel·la de terreny, de forma rectangular, situada en el terme municipal de Girona, Sector accés nord, de superfície quatre mil metres quadrats (4.000 m2), amb un sostre edificable de 4.800 m2, tots ells amb destinació a tots els usos previstos a l'art. 3 de la normativa del Pla, a excepció dels allotjaments col·lectius. Limita al nord amb parcel·la P 1/10, i al sud amb parcel·la P-7/9/11, ambdues resultants del projecte de reparcel·lació; a l'est amb la zona verda; i a l'oest amb vial de nova creació.

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Girona núm. 4, tom 3.964, llibre 281, foli 185, finca 14.325.

TÍTOL: S'adjudica en proindivís a Cànovas Assessorament i Gestió SL, en un 43,690%; a Inversions Onyar XXI, SL, en un 49,514%; i a Gemfranc, SL, en un 6,796%, segons escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, Sr. Juan Ramón Palomero Gil, en data 26 d'octubre de 2007, número de protocol 5.635

CÀRREGUES: Afecte al pagament del compte provisional de reparcel·lació per un import de 337.313,89€, amb una alíquota final de 0,132770 pel que fa a Cànovas Assessorament i Gestió, SL; per un import de 12.163,16€, amb una alíquota final de 0,003617 pel que fa a Gemfranc; i per un import de 88.008,52€, amb una alíquota final de 0,026095 pel que fa a Inversions Onyar XXI, SL.

* **NOTA:** Inicialment fou adjudicada a Pontajan, SL, en un 81,71% ; i en un 18,29%, en proindivís i en les proporcions que consten en les finques núm. 6 i 8 de les aportades als Srs. Emili Flor Pèrez, Jose Ignacio Flore Perez, Pilar Perez Gomez, Susana Flor Gutierrez i Nuria Carmen Flor Gutierrez

FINCA P- 7/9/11/APR.- Parcel·la de terreny, de forma sensiblement trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, Sector Accés Nord, de superfície cinc mil seixanta-quatre metres quadrats amb dinou decímetres (5.064,19m²), amb un sostre edificable de 6.077,02m², tots ells amb destinació a tots els usos previstos en l'art. 3 de la normativa del Pla Parcial. Limita al nord amb parcel·la P-4/6/8 i al sud P-2/15/16 de les resultants del projecte de reparcel·lació; a l'est, amb part de la zona verda; i a l'oest amb vial de nova creació.

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

CÀRREGUES: afecte al pagament del compte provisional de reparcel·lació per un import de 466.019,08€, amb una alíquota final de 0,205709.

PARCEL·LES D'ÚS PÚBLIC

VIALITAT

A-2.- Superfície de terreny de forma irregular, d'onze mil quatre-cents quaranta-nou metres quadrats amb setanta-cinc decímetres (11.449,75m²), destinada a xarxa viària urbana, que limita al nord amb la rotonda vil·la de Perpinyà, al límit del sector; al sud amb sòl urbà que limita amb el sector; a l'est amb les finques d'aprofitament privat resultants del projecte de reparcel·lació i a l'oest amb superfícies d'equipament, dins i fora del sector i l'avinguda Josep Terradellas.

A-3.- Superfície de terreny de forma rectangular, destinada a xarxa viària de vianants d'extensió cinc-cents seixanta-sis metres quadrats amb vuitanta-quatre decímetres (566,84m²) que limita a nord amb la parcel·la P-2/12/16 i al sud amb la parcel·la P-3/5/13/14/15 de les resultants del projecte de reparcel·lació; a l'est amb la zona verda i a l'oest amb vial de nova creació.

ESPAIS LLIURES

C1.- Superfície de terreny de forma irregular, d'extensió quaranta-nou mil vuitanta-quatre metres quadrats amb vint-i-nou decímetres (49.084,29m²), amb destinació a zona verda, qualificada com a sistema de places, parcs i jardins urbans. Limita al nord amb una zona de dotacions i serveis i part de vialitat del sector, al sud amb una zona de ciutat jardí a l'exterior del sector; a l'est amb la carretera de França i a l'oest amb les parcel·les d'aprofitament privat resultants del projecte de reparcel·lació així com sòl públic d'equipament i vialitat.

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Finca E-1.- Parcel·la de terreny, de forma irregular, de superfície dos mil nou-cents noranta-set metres quadrats amb seixanta un decímetres (2.997,61m²) amb destinació a Equipaments, que limita al nord en part amb zona verda, i part amb vial de nova creació; al sud, amb la finca

P1/10 de les resultants del projecte de reparcel·lació; a l'est amb part de la zona verda; i a l'oest amb part del vial de nova creació.

Finca E-2.- Parcel·la de terreny, de forma irregular, de superfície tres mil dos-cents noranta-tres metres quadrats amb trenta decímetres (3.293,30m²), amb destinació a Equipaments, que limita al nord i est amb vials de nova creació; i al sud i oest amb el límit del sector.

La total superfície destinada a Equipaments (E-1 i E-2) és de sis mil dos-cents noranta metres quadrats amb noranta-un decímetres quadrats (6.290,91m²).

X. ADJUDICACIONS

Les finques resultants, com ja s'ha exposat en la descripció de cadascuna d'elles s'adjudiquen a les entitats o persones que s'indiquen en el quadre adjunt.

La totalitat dels vials, equipaments i espais lliures, se cedeixen urbanitzats i gratuïtament a l'Ajuntament de Girona en compliment de l'obligació legal.

FINCA		PROPIETARIS	ALIQUTA	
P-3/5/13/14/15	3	Patronat B.Sta. Creu de la Selva	0,276413	0,054305
	5	Patronat B.Sta. Creu de la Selva		0,013405
	13	Patronat B.Sta. Creu de la Selva		0,101650
	14	Patronat B.Sta. Creu de la Selva		0,021086
	15	Patronat B.Sta. Creu de la Selva		0,085967
P-2/12/16	2	Martí Barta Soler	0,164379	0,056435
	12	Antiga Pérez Xifra SL		0,073020
	16	Josep Ma. Sabench Bosch		0,034924
P-7/9/11	7	Ajuntament de Girona	0,205709	0,024328
	9	Ajuntament de Girona		0,042222
	11	Ajuntament de Girona		0,039159
	APR	Ajuntament de Girona		0,100000
P-4/6/8	4	Canovas assessorament i gestió SL	0,162482	0,132770
	6	Gemfranc		0,003617
	8	Inversions Onyar XXI SL		0,026095
P-1/10	1	Credit Agricole Leasing	0,191017	0,036474
	10	Credit Agricole Leasing		0,154543

XI. VALORACIÓ DE LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

Als efectes de valorar les diferències d'adjudicació resultants de la reparcel·lació, procedeix valorar la qualitat d'aprofitament considerada, que s'equipara al valor de repercussió admissible per a la unitat de sostre edificable del sector, a la que cal deduir-hi la repercussió resultant dels costos d'urbanització. Aquests, IVA exclòs, d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat, importa la quantia d'1.618.630,12€, que sobre el total d'unitats de valor considerades, 34.465,47 suposen un repercussió de:

$$1.618.630,12€ : 34.465,47 \text{ uv} = 46,96 \text{ €/uv.}$$

La repercussió admissible del sòl sobre el sostre edificat, atesos els usos admissibles i l'emplaçament del sector, s'estimen en 180€/m², el que fa que la valoració de la unitat de valor considerada sigui de:

$$180\text{€/uv} - 46,96\text{€/uv} = 133,04\text{€/uv}$$

S'adjunta com a annex l'informe de valoració dels drets corresponents a la finca aportada número 17. Aquesta indemnització anirà a càrrec de la part indivisa adjudicada a Josep M. Sabench Bosch en la finca P-2/12/16, en concepte d'excés d'adjudicació.

Atès l'avançat estat de gestió del sector, s'han mantingut els valors de la reparcel·lació aprovada en el compte de liquidació provisional. No obstant la indemnització a la Sra. María Luz Guerrero Rivas així com la càrrega sobre la part indivisa adjudicada a Josep M. Sabench Bosch s'ha actualitzat d'acord amb l'informe de valoració, resultant un total de: 57.948,92€.

La suma d'aquesta quantitat a la resta de costos del compte de liquidació provisional aprovat resulta, per la part indivisa adjudicada a Josep M. Sabench Bosch, 61.115,27€ en concepte d'excés d'aprofitament i 82.630,94€ en concepte de costos d'indemnitzacions, urbanització i honoraris, fent un total de 143.746,21€.

XII. INDEMNITZACIONS

Edificacions, construccions i instal·lacions existents

L'ordenació viària proposada pel sector, suposa l'afectació d'una edificació existent, conformada per dos habitatges aparellats, de planta baixa i dos plantes, que incorpora un pati posterior amb tanques i pavimentat amb formigó. Enfront a aquesta edificació es localitzen tres garatges en planta baixa, i un pou i una torre per l'abastament de l'aigua dels habitatges.

Característiques constructives

La unitat constructiva en la que es localitzen els dos habitatges aparellats, de planta baixa i dos pisos, té una estructura de pilars i jàsseres de formigó, amb forjat unidireccionals amb bigues de formigó.

La coberta de l'edificació és de teula àrab a dos vessants.

Els acabats exteriors, són remolinats i pintats pel que fa les plantes primera i segona, i d'obra vista en la planta baixa.

Els tancaments exteriors són de fusta pintada, i estan realitzats amb porticons de llibret i portes massisses per les balconeres, i persianes enrotllables en les finestres.

Les baranes de les terrasses són de barrots de ferro pintats.

La tanca que volta l'edificació i el pati annexa, està conformada per una paret de bloc, de 3 filades, amb una tanca metàl·lica superior de malla de doble torsió, d'1,50 metres, suportada per tubs rodons disposats cada 3 metres.

Pel que fa a la unitat de garatges assenyalada, es conforma per una estructura de parets de càrrega, amb bigues metàl·liques pintades, que suporten la corresponent solera encadellada,

formant pendents juntament amb les bigues, amb un acabat de teula. Les portes de tancament dels garatges són metàl·liques.

La torre annexa als garatges, del pou i dipòsit d'aigua, es feta amb paret de càrrega remolinada i pintada. Aquest mateix acabat és el que tenen els garatges colindants.

Valoració de l'edificació. Registral 1490

La valoració de l'edificació s'ha efectuat en compliment del que determina la Llei 6/1998, de 14 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, on en el seu article 31, apartat 2, estableix que es calcularà amb independència del sòl i es determinarà d'acord amb la normativa cadastral en funció del cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i el seu estat de conservació.

Donat que l'actual ponència de valors cadastrals data de 1989, i que s'ha produït una evident pèrdua de la vigència de valors, s'ha optat per procedir al càlcul de valors pel mètode de reposició, aplicant-se els mòduls oficials del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, i aplicant els coeficients correctors de les normes tècniques de valoració cadastral.

Superfície construïda		125,78m ²
Mòdul bàsic de referència		335€/m ²
Coeficient geogràfic		0,95
Coeficient tipològic		1,10
Coeficient de qualitat		1,00
Coeficient d'ús		1,60
Total cost d'execució material		70.451,89€
Despeses generals de construcció	13	9.158,75€
Benefici Industrial de construcció	6	4.227,11€
Total cost execució per contracte		83.837,75€
Impostos no recuperables en la transmissió	2	1.676,75€
Despeses notariales i registral	3	2.515,13€
Honoraris facultatius	8	6.707,02€
Taxes de llicències i impostos municipals	3,5	2.934,32€
Despeses administració promotor	4	3.353,51€
Total cost de construcció sense IVA		101.024,49€
Impost del valor afegit	16	16.163,92€
Total cost de la construcció amb IVA		117.188,41€
Coeficient H antiguitat de la construcció anys	38	
Coeficient	0,64	42.187,33€
Valor		75.000,58€
Coeficient I estat de conservació	Normal 1	75.000,58€
Total cost de la construcció corregit		75.000,58€
Coeficient de mercat	1,2	90.000,70€
Valor de construcció		90.000,70€

Valoració de l'edificació. Registral 420

La valoració de l'edificació s'ha efectuat en compliment del que determina la Llei 6/1998, de 14 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, on en el seu article 31, apartat 2, estableix que es calcularà amb independència del sòl i es determinarà d'acord amb la normativa cadastral en funció del cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i el seu estat de conservació.

Donat que l'actual ponència de valors cadastrals data de 1989, i que s'ha produït una evident pèrdua de la vigència de valors, s'ha optat per procedir al càlcul de valors pel mètode de reposició, aplicant-se els mòduls oficials del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, i aplicant els coeficients correctors de les normes tècniques de valoració cadastral.

Superfície construïda		125,78m ²
Mòdul bàsic de referència		335€/m ²
Coeficient geogràfic		0,95
Coeficient tipològic		1,10
Coeficient de qualitat		1,00
Coeficient d'ús		1,60
Total cost d'execució material		70.451,89€
Despeses generals de construcció	13	9.158,75€
Benefici Industrial de construcció	6	4.227,11€
Total cost execució per contracte		83.837,75€
Impostos no recuperables en la transmissió	2	1.676,75€
Despeses notarials i registral	3	2.515,13€
Honoraris facultatius	8	6.707,02€
Taxes de llicències i impostos municipals	3,5	2.934,32€
Despeses administració promotor	4	3.353,51€
Total cost de construcció sense IVA		101.024,49€
Impost del valor afegit	16	16.163,92€
Total cost de la construcció amb IVA		117.188,41€
Coeficient H antiguitat de la construcció anys	38	
Coeficient	0,64	42.187,33€
Valor		75.000,58€
Coeficient I estat de conservació	Normal	1
Total cost de la construcció corregit		75.000,58€
Coeficient de mercat	1,2	90.000,70€
Valor de construcció		90.000,70€

Valoració de l'edificació annexa

La valoració de l'edificació s'ha efectuat en compliment del que determina la Llei 6/1998, de 14 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, on en el seu article 31, apartat 2, estableix que es

calcularà amb independència del sòl i es determinarà d'acord amb la normativa cadastral en funció del cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i el seu estat de conservació.

Donat que l'actual ponència de valors cadastrals data de 1989, i que s'ha produït una evident pèrdua de la vigència de valors, s'ha optat per procedir al càlcul de valors pel mètode de reposició, aplicant-se els mòduls oficials del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, i aplicant els coeficients correctors de les normes tècniques de valoració cadastral.

Superfície construïda		38,38 m ²
Mòdul bàsic de referència		335 €/m ²
Coeficient geogràfic		0,95
Coeficient tipològic		1,00
Coeficient de qualitat		0,80
Coeficient d'ús		0,80
Total cost d'execució material		7.817,24 €
Despeses generals de construcció	13	1.016,24€
Benefici Industrial de construcció	6	469,03 €
Total cost execució per contracte		9.302,52 €
Impostos no recuperables en la transmissió	2	186,05 €
Despeses notariales i registral	3	279,08 €
Honoraris facultatius	8	744,20 €
Taxes de llicències i impostos municipals	3,5	325,59 €
Despeses administració promotor	4	372,10 €
Total cost de reposició		11.209,53 €
Impost del valor afegit	16	1.793,53 €
		13.003,06
Total cost de la construcció amb IVA		117.188,41 €
Coeficient H antiguitat de la construcció anys	38	
	Coeficient	0,64
	Valor	4.681,10 €
		8.321,96 €
Coeficient I estat de conservació	Normal	1
		8.321,96 €
Total cost de la construcció corregit		8.321,96 €
Coeficient de mercat	1	8.321,96 €
Valor de construcció		8.321,96 €

Valoració del pou existent finca 2 aportada

Segons estimació parcial del recurs de reposició per acord del Ple de 12 de setembre de 2006. Es preveu una indemnització per l'import de 15.406,40€.

Valoració arbrat finca 13613

En el termini d'exposició pública s'ha presentat una al·legació estimada parcialment que sol·licitava la indemnització de les plantacions i instal·lacions de la finca. Es tracta d'un alzinar

sense individus singulars ni monumentals, que ocupa aproximadament el 60% de la finca. Es valora la plantació en funció del seu aprofitament forestal.

Els experts consultats han estimat per bosc d'alzina d'aquestes característiques, un rendiment màxim, considerant una hipotètica tallada a matarrasa, de 100 Tm/Ha i un dret de bosc per el propietari de 16€/Tm.

Valor de l'arbrat de la finca: $0,06 \text{ Ha} \times 100 \text{ Tm/Ha} \times 16 \text{ €/Ha} = 96\text{€}$

Que amb l'IVA resulta un total de 111,36€ (IVA inclòs)

Indemnització llogaters

Dels dos habitatges existents, situats en la finca número 2 de les aportades, un d'ells resulta llogat, amb un contracte de 5 anys, dels que resten per finalitzar-ne dos anys.

En la compareixença de u d'agost de 2007, es determina la indemnització per la llogatera de la finca situada a l'Avinguda de França núm 31, baixos de Girona, Sra. Sussanna López Bayo en 34.000,00€.

Resum indemnitzacions

Indemnització Pou finca 2 aportada	15.406,40 €	
Edificació principal registral 1490	90.000,70 €	
Edificació principal registral 420	90.000,70 €	
Edificació annexa	8.321,96 €	
Arbrat finca registral 13613	111,36 €	
Indemnització llogaters	34.000,00 €	
Total indemnitzacions	237.841,12 €	

XIII. COSTOS D'URBANITZACIÓ I PROJECTES

De conformitat amb el que disposa l'article 100 del Reglament de Gestió Urbanística, en el compte de liquidació provisional s'inclouran els costos de les obres d'urbanització, que d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat importa la quantia de 1.875.426,46€ incrementats en 103.530,00€ per l'adequació d'espais lliures i les despeses de redacció dels diferents projectes i actuacions que s'han de dur a terme 149.224,01€, a tot això s'hi ha d'afegir els costos d'indemnitzacions, 237.729,76€.

Aquest costos es repartiran a prorrata i de conformitat amb les alíquotes del projecte calculat per cadascuna de les finques resultants.

XIII. COSTOS D'URBANITZACIÓ I PROJECTES

De conformitat amb el que disposa l'article 100 del Reglament de Gestió Urbanística, en el compte de liquidació provisional s'inclouran els costos de les obres d'urbanització, que d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat importa la quantia de 1.875.426,46€, incrementats en 103.530,00€ per l'adequació d'espais lliures, i les despeses de redacció dels diferents projectes i actuacions que s'han de dur a terme 149.224,01€, a tot això s'hi ha d'afegir els costos d'indemnitzacions, 237.841,12€.

Aquest costos es repartiran a prorrata i de conformitat amb les alíquotes del projecte calculat per cadascuna de les finques resultants.

XIV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Segons quadre adjunt

XV.- NOTIFICACIONS I PRECS REGISTRALS

A efectes de l'audiència dels interessats a que es refereix l'article 113 del DL 1/2005, de 26 de juliol, 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 hi constin. Així mateix, l'expedient es sotmetrà a informació pública pel termini d'un mes.

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

- a) Conforme disposa l'article 146 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) 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.
- d) L'afecció a la construcció d'habitatges de protecció oficial que consta en les finques resultants i a la construcció d'habitatges de promoció pública.

Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme

Anna Barceló, arquitecta cap de l'Àrea

Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Sagner, arquitecta

Joana Mendieta Bosch, advocada
Girona, juliol 2009

ANNEX I. Informe-valoració finca 13613