

8.134

● ● Agència Tributària
● de Catalunya

Delegació Territorial a Girona
Núm. d'expedient: 20150001067141
Data de presentació: 23 de Desembre de 2015
Impresos adjunts:



Document:

OPERACIONS JURÍDICAS COMPLEMEN 17/11/2015 AJ
● ● ● ●

URBANISME

UNITAT : GESTIÓ URBANÍSTICA I OBRES
EXPEDIENT : 2010010752
CODI : 02.032.146
SÈRIE : PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ



INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA
NIF : P1708500B
ASSUMPTE : MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA DE
BAIX DE DOMENY (8.134)

INICI: 08/10/2010

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDESSA PRESIDENTA:
SECRETÀRIA GENERAL:

ANNA PAGANS GRUARTMONER
M. GLÒRIA GOU CLAVERA



**OPERACIONS JURÍDIQUES COMPLEMENTÀRIES DE LA
MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL SECTOR PLA DE BAIX DE DOMENY (apr 16/01/2012)**

Abril 2015
Modificat juliol 2015

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, **es va tramitar i aprovar** la modificació puntual del text refós del PGOU núm. 38 – Pla de Baix de Domeny (**acord CTU de Girona de 25/05/2011**), i la modificació puntual del Pla Parcial (**acord de Ple de 16/01/2012**), 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 assenyalada 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 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.

Al efectes d'establir l'increment de sostre equivalent a la indemnització cal deduir l'aprofitament adjudicat per la 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. Els 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. [El sostre corresponent al 10% de l'increment d'aprofitament és ubicat per la MP del PPU en finques adjudicades a l'ajuntament en forma de HPO.](#)

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 la consideració d'obra vinculada), 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.

708.14492

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, aprovada per [acord de Ple de 16/01/2012](#). 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 parcel·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 | núm 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 gàlils fixats i fora de l'àrea ocupada per la PB restarà enterrada totalment.

3. Condicions d'ordenació

Les edificacions es col·locaran dintre del gàlib 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 ve 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'alinearàn 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 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 complet 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, hoteler, 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 Ctra. 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 |
| | <hr/> |
| | 1.250,04 |
| Obres vinculades (fora sector) | |
| | 45,13 |
| | 48,60 |
| | <hr/> |
| | 93,73 |
| Replanteig segons tanca existent finques 19 i 25 | |
| | - 100,07 |
| <hr/> | |
| 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 – 17130 Lloret de Mar

Vimodesarrollos, SL
C/ Pujades, 158, bis, 3a – 08005 Barcelona

Emília Carreras Capell

[REDACTED]

Buildingcenter, SA
C/ Provençals, 35-37 – 08019 Barcelona

Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA
(SAREB)
Paseo de la Castellana, 89, 8ª planta – 28046 Madrid

Ma. Lluïsa Vidal Mercader

[REDACTED]

Acciona Inmobiliaria, SLU

[REDACTED]

Concepció Morell Carreras

[REDACTED]

Maria Pilar Cullell Morell

[REDACTED]

Carme Molas Mutjé

[REDACTED]

Anna Bonet Vicens

[REDACTED]

Bankia, SA

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, és 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'han 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 consideració de les finques inicialment aportades, 19 en part i 25a com 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 llinda, 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.

És 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 superfície que llinda, al sud amb parcel·la de la que se segrega incorporada al projecte de reparcel·lació; a l'est amb Josep Morell i Emilia Carreras, al sud amb M. Lluïsa Vidal i altres i a l'oest amb Ma. Lluïsa Vidal i altres. En aquesta finca es troba construït 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 donatària i en el seu cas els successors 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 mare de la donatària Emília Carreras Capell.

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

Servitud perpetua mútua i recíproca de llums i vistes.

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

750 m²

1570

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·ladori.

Inscripció: Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona núm. 4, finca 13497, Secció 5a., 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 Brancós 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 el 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 4.043,99 i en realitat, segons nou amidament 3.943,92, que conformen els accessos a les finques existents, dels quals:

a) Es segreguen, restant fora del sector, 93,73 m2 de voreres de la carretera de Sant Gregori de titularitat municipal. Finca discontinua amb dues peces rectangulars que limiten pel sud, amb els fronts a la carretera de Sant Gregori dels dos sistemes vinculats; i per l'oest, nord i est, amb la finca municipal de la carretera de Sant Gregori.

b) Resta de finca situada en el terme municipal de Girona sector de Domeny, de forma reticular i extensió 3.850,19 m2, que conformen els camins d'accés a les finques existents i s'aporten al projecte de reparcel·lació.

S'adjunta quadre del total de l'àmbit no modificat en relació al document aprovat el 16/01/2012.

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

FINQUES APORTADES

| PROPIETARI | | | FINQUES APORTADES | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--------------|-------------------|------------|-------|-------|------------------|-------|--------------------------|----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--|--|
| Registre | Assentaments pendents | Participació | NUM. Finca Plànol | CADASTRE | | | DADES REGISTRALS | | | | | DRETS APORTACIÓ | | | |
| | | | Pol-Parc | sup | Tom. | Libre | Foli | Finca | Sup. m2 | Sup parcial m2 | Sup total finca m2 | coef dret % | Valor ad teòric | | |
| VIMODESARROLLOS SL | | 45,134% | 1 | 3439301 | | | | | 9847,00 | 9.402,51 | 9.402,51 | 3,3756% | 2929,12 | | |
| PROMO SERVEIS DAMSEL SL | | 54,866% | | | | | | | | | | | | | |
| VIMODESARROLLOS SL | | 50,000% | 2 | 3748201 | 10370 | | | | 12028,00 | 9.831,47 | 9.831,47 | 3,5296% | 3062,75 | | |
| Emília Carreras Capell | Concepció Morell Carreras | 50,000% | | | | | | | | | | | | | |
| PROMO SERVEIS DAMSEL SL | | | 3 | 3748216 | | | | | 141969,00 | 1.357,14 | 1.357,14 | 0,4872% | 422,78 | | |
| | | | 4 | 3439303 | | | | | 2915,57 | 2.915,57 | | 1,0467% | | | |
| | | | 5 | 3748202 | | | | | 19133,68 | 19.076,78 | | 6,8487% | | | |
| | | | 16 | 3439311 | | | | | 5064,82 | 4.064,83 | | 1,4593% | | | |
| | | | 17 | 3748207 | | | | | 61901,35 | 62.108,43 | | 22,2973% | | | |
| | | | 22 | 3748209 | | | | | 3953,35 | 3.947,75 | | 1,4173% | | | |
| | | | 26 | 3748218 | | | | | 19032,84 | 19.521,15 | | 7,0082% | | | |
| | | | 38 | 3748230 | | | | | 6251,45 | 6.172,05 | 117.806,56 | 42,2934% | 36699,70 | | |
| URBAGEST SLU | | | | | | | | | 1038 22 209 14118 | | | | | | |
| | | | 6 | 3439304 | | | | | 4364,00 | 2.995,62 | 2.995,62 | 1,0754% | 933,21 | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 7 | 3748203 | | | | | 9183,00 | 11.495,15 | | 4,1268% | | | |
| | | | 14 | 3439308 | | | | | | 779,91 | 12.275,06 | 4,4068% | 3823,99 | | |
| | | | 8 | 3439305 a | | | | | | 1.532,55 | | 0,5502% | | | |
| | | | 9 | 3748204 | | | | | 9153,72 | 7.539,71 | | 2,7068% | | | |
| | | | 12 | 3439307 | | | | | | 630,28 | | 0,2263% | | | |
| | | | 13 | 3748206 | | | | | 3171,00 | 2.939,07 | | 1,0551% | | | |
| | | | 20 | 3748208 | | | | | | 11.400,13 | | 4,0927% | | | |
| | | | 21 | 3748217 | | | | | 13576,50 | 2.823,03 | | 1,0135% | | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | 23,45% | 24 | 3748212 | | | | | 4841,00 | 4.842,48 | | 1,7385% | | | |
| ACCIONA INMOBILIARIA | | 18,66% | 36 | 3748228 | | | | | 16893,00 | 16.878,08 | | 6,0593% | | | |
| Vidal Mercader, Ma Lluïsa | | 57,89% | 39 | 3748231 | | | | | 12075,00 | 13.057,29 | 61.642,62 | 22,1301% | 19203,22 | | |
| | | | 10 | 3439306 | | | | | | 1.621,66 | | 0,5822% | | | |
| | | | 11 | 3748232 | | | | | | 6.440,45 | | 2,3122% | | | |
| | | | | | | | | | 1295 25 95 944 8581,7316 | | 8.062,11 | 2,8944% | 2511,55 | | |
| | | | 15.a | 3439309 | | | | | 1693,50 | 1.911,34 | 1.911,34 | 0,6862% | 595,43 | | |
| | | | 15.b | | | | | | 232,28 | 262,16 | 262,16 | 0,0941% | 81,67 | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 18 | 3439305 b | | | | | 720 | 264,91 | 264,91 | 0,0951% | 82,53 | | |
| | | | | | | | | | 3890911 | | | | | | |
| Concepció Morell Carreras | | | 19 | 3748210 | | | | | 5238,00 | 2.040,26 | 2.040,26 | 0,7325% | 635,59 | | |
| Josep Morell i Emília Can Concepció Morell i Emília Carreras per meitats | | | 23 | 3748211 | | | | | 3106,00 | 2.808,72 | 2.808,72 | 1,0083% | 874,99 | | |
| | | | 25.b | 3748213 | | | | | 13498 | 3.035,09 | 3.035,09 | 1,0896% | 945,51 | | |
| PROMO SERVEIS DAMSEL SL | | | 25.c | | | | | | 1944,40 | 1.565,07 | 1.565,07 | 0,5619% | 487,56 | | |
| PROMO SERVEIS DAMSEL SL | | | 25.d | 4091108 | | | | | 2577,4 | 2.389,57 | 2.389,57 | 0,8579% | 744,41 | | |
| PROMO SERVEIS DAMSEL SL | | | 27 | 3748221 | 826 | | | | 600,00 | 839,90 | 839,90 | 0,3015% | 261,65 | | |
| Molas Mutjé, Carme | | | 28 | 3748220 | 641 | | | | 660,00 | 706,01 | 706,01 | 0,2535% | 219,94 | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 29 | 3748233 | 694 | | | | 694,00 | 714,53 | 714,53 | 0,2565% | 222,59 | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 30 | 3748219 | 363 | | | | 363,00 | 388,52 | | 0,1395% | | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 31 | 3748222 | 343 | | | | 9688 | 391,93 | 780,45 | 0,2802% | 243,13 | | |
| VIMODESARROLLOS SL | | | 32 | 3748234 | 781 | | | | 746,00 | 779,43 | 779,43 | 0,2798% | 242,81 | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 33 | 3748223 | 326 | | | | 555,00 | 765,34 | 765,34 | 0,2748% | 238,42 | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 34 | 3748226 | 462 | | | | 570,00 | 762,70 | 762,70 | 0,2738% | 237,60 | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 35 | 3748227 | 2417 | | | | 2607,00 | 2.998,80 | 2.998,80 | 1,0766% | 934,20 | | |
| Bonet Vicenç, Anna | | | 37 | 4189111 | | | | | 5467,00 | 3.073,47 | 3.073,47 | 1,1034% | 957,46 | | |
| | | | 40.a | | | | | | 132,00 | 132,00 | 132,00 | 0,0474% | 41,12 | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 40.b | 3891803 | | | | | 168,00 | 269,02 | 269,02 | 0,0966% | 83,81 | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 41 | Rús 15-193 | | | | | 7029,00 | 545,10 | 545,10 | 0,1957% | 169,81 | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 42 | Rús 15-45 | | | | | 674,00 | 674,67 | 674,67 | 0,2422% | 210,18 | | |
| | | | | | | | | | | 250.691,63 | | | | | |
| Ajuntament de Girona | | | | | | | | | | 3.850,19 | | 10,0000% | 8677,41 | | |
| Total sector | | | | | | | | | | 254.541,82 | 250.691,63 | 100,0000% | 86774,14 | | |
| Sistemes vinculats | | | | | | | | | | | | | | | |
| Concepció Morell Carreras | | | 19 | 3748210 | | | | | 5238,00 | 750,00 | | | | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL SL | | | 25.a | 3748213 | | | | | 500,00 | 500,04 | | | | | |
| Total àmbit | | | | | | | | | | 255.791,86 | | | | | |

Girona, febrer 2011
 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 per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 31/07/2015.
 EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,

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 sòls 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.

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.

S'adjunta quadre explicatiu.

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

menys)

VIII.- CLASSIFICACIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Els criteris, metodologia de càlcul i coeficients d'homogeneïtzació 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 de 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'homogeneïtzació 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 | PVP |

| | | | |
|------------------|---------|---------|-------------------------|
| 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 | PVP |

| | | | |
|----------|---------|---------|-------------------------|
| 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 | PVP |

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'homogeneïtzació 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 |
| Terciari | 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 | Repercussió |
|---------------------------------|-------------------------|---------------|-------|---------------|
| Costos urbanització | (Obres bàsiques) | 9.807.981,42 | | |
| Costos urbanització | (Obres complementàries) | 1.897.436,00 | | |
| | | 11.705.417,42 | 85787 | 136,45 € / UV |
| Projectes | Pla Parcial | 98.843,04 | | |
| | P Reparcel·lació | 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 no modificat en relació al document aprovat el 16/01/2012.

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 la parcel·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 addicional 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, llibre 286 de Girona secc. 5a.

Atenent a la identitat de característiques d'aprofitament del sostre addicional i del inicialment adjudicat, resulta una participació en la finca adjudicada 4c, que com que el sostre addicional està lliure de càrregues d'urbanització, no altera les al·lquotes, de:

Titulars actuals:

Nom: PROMO SERVEIS DAMSEL SL

Forma i/o proporció:

Participació en els drets de la total finca: ~~3,45 %~~ — 3'4896%
Quota d'urbanització de la part corresponent a la total finca: 3,85 %

Nom: MARIA PILAR CULLELL MORELL

Forma i/o proporció:

Participació en els drets de la total finca: ~~1/2 indivisa del 17,99%~~ 17,9918%
Quota d'urbanització de la part corresponent a la total finca:
1/2 indivisa de un 19,85%

Nom: CONCEPCIÓ MORELL CARRERAS

Forma i/o proporció:

Participació en els drets de la total finca: ~~58,80 %~~ 58,8047%
Quota d'urbanització de la part corresponent a la total finca: 54,55 %

Nom: CONCEPCIÓ MORELL CARRERAS

Forma i/o proporció:

Participació en els drets de la total finca: ~~1/2 indivisa del 17,99%~~ 17,9918%
Quota d'urbanització de la part corresponent a la total finca:
1/2 indivisa de un 19,85%

Nom: ANNA BONET VICENÇ

Forma i/o proporció:

Participació en els drets de la total finca: ~~19,72 %~~ 19,7139%
Quota d'urbanització de la part corresponent a la total finca: 21,75%
de la finca

Càrregues: No es modifiquen.

Cou
aut 30
15/3/2010

14468

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 addicional 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, llibre 286 de Girona secc. 5a.

Atenent a la identitat de característiques d'aprofitament del sostre addicional i del inicialment adjudicat, resulta una participació en la finca adjudicada 5c, que com que el sostre addicional està lliure de càrregues d'urbanització, no altera les alíquotes, de:

Titulars actuals:

Nom: PROMO SERVEIS DAMSEL SL (Part corresponent a la subrogació real 1a)

Forma i /o proporció:

Participació en els drets de la total finca: 17,3870 %

Quota d'urbanització de la part corresponent a la total finca: 6,6764%

Nom: PROMO SERVEIS DAMSEL SL (Part corresponent a la subrogació real 2a)

Forma i /o proporció:

Participació en els drets de la total finca: 35,8728 %

Quota d'urbanització de la part corresponent a la total finca: 40,5236%

Nom: PROMO SERVEIS DAMSEL SL (Part corresponent a la subrogació real 3a)

Forma i /o proporció:

Participació en els drets de la total finca: 18,5013 %

Quota d'urbanització de la part corresponent a la total finca: 20,90 %

Nom: Nom: PROMO SERVEIS DAMSEL SL (Part corresponent a la subrogació real 4a)

Forma i /o proporció:

Participació en els drets de la total finca: 28,2389%

Quota d'urbanització de la part corresponent a la total finca: 31,90 %

Càrregues: No es modifiquen.

100% part. drets total fco.
100% quota urbanit. total finca.

VIALITAT

Superfície de terreny de forma reticular, que conforma la vialitat del Sector de 50.077,96 m2., que resulta afectada per la servitud de pas de gasoducte a favor de Gas Natural SDG, S.A. actualment existent, soterrada en el vial que conforma la carretera principal.

fco. 14488

can. aut 15/03/20

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.

fco. 14492

can. aut 15/03/2020

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 no modificat en relació al document aprovat el 16/01/2012, excepte pel que fa a l'actualització dels propietaris

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

ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS (PER FINQUES)

| FINQUES RESULTANTS | | | | | | | | | | ADJUDICACIÓ | | | | |
|--------------------|--------|----------|-----------|----------------|-----------------|-------------|-----------|-----------|-----------|--------------|---------------------------|---------------------------|--|--|
| Zona | Ill·la | Parc | Sup (m2) | Sostre (m2 st) | Hab P Concertat | HPPúbl (st) | Valor | Q Valor | Q urb | Urbanització | Sostre adicional | 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 | | |
| | 1 | d | 4.472,11 | 3.711,85 | - | - | 3.711,85 | 4,3265% | 4,5679% | 100,00% | | URBAGEST SLU | BUILDINGCENTER SA | |
| 2.5.c | 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 | 3,8739% | 4,0897% | 50,00% | | Promo-servels DAMSEL | | |
| | 2 | c | 3.262,39 | 3.458,13 | - | - | 3.387,62 | 3,9459% | 4,1688% | 100,00% | | Promo-servels DAMSEL | | |
| | 2 | d | 3.262,32 | 3.458,06 | - | - | 3.387,54 | 3,9458% | 4,1688% | 100,00% | | Vidal Mercader, Mª Lluïsa | | |
| | 3 | a | 3.202,61 | 3.394,77 | 3.394,77 | - | 1.196,88 | 1,3953% | 1,4729% | 100,00% | | URBAGEST SLU | SAREB | |
| | 3 | b | 3.141,17 | 3.329,64 | - | - | 3.261,74 | 3,8022% | 4,0139% | 100,00% | | URBAGEST SLU | SAREB | |
| | 3 | c | 3.181,68 | 3.372,58 | - | - | 3.303,81 | 3,8512% | 4,0657% | 100,00% | | URBAGEST SLU | BUILDINGCENTER SA | |
| | 3 | d | 3.181,67 | 3.372,57 | - | - | 3.303,80 | 3,8512% | 4,0657% | 100,00% | | URBAGEST SLU | BUILDINGCENTER SA | |
| | 4 | a | 2.450,57 | 2.597,60 | - | 2.597,60 | 676,31 | 0,7664% | 0,8323% | 100,00% | 168,96 | Ajuntament de Girona | | |
| | 4 | b | 3.049,74 | 3.232,72 | - | 3.232,72 | 841,67 | 0,9811% | 1,0358% | 100,00% | 210,27 | Ajuntament de Girona | | |
| | 4 | c | | 4.180,47 | 4.431,30 | | | 4.340,94 | 5,0601% | 5,3420% | 34,80% | 457,68 | Morell Carreras, Concepció | Morell Carreras, Concepció i Carreras Capell, Emilia per meitats indivises |
| | | | | | | | | | | | 19,75% | | Morell Carreras, Concepció | |
| | | | | | | | | | | | 19,85% | | Morell Carreras, Concepció i Carreras Capell, Emilia per meitats indivises | |
| | | | | | | | | | | | 21,75% | | Bonet Vicenç, Anna | |
| | | | | | | | | | | | 3,85% | | Promo-servels DAMSEL | |
| | | | | | | | | | | | 95,80% | | Promo-servels DAMSEL | |
| | 5 | a | 4.988,17 | 5.287,46 | - | - | 5.179,64 | 6,0378% | 6,3741% | 4,20% | 305,14 | Molas Mutjé, Carme | | |
| | 5 | b | | 2.220,39 | 2.353,61 | | | 2.305,62 | 2,6876% | 2,8373% | 47,20% | 305,14 | Promo-servels DAMSEL | |
| 20,90% | | | | | | | | | | | Promo-servels DAMSEL | | | |
| 6 | c | 2.162,33 | 2.292,07 | - | 2.292,07 | 596,76 | 0,6956% | 0,0000% | 31,90% | | Promo-servels DAMSEL | | | |
| 7 | c | 2.016,56 | 2.137,55 | - | - | 2.093,97 | 2,4409% | 2,5769% | 100,00% | | Ajuntament de Girona | | | |
| 7 | d | | 2.950,19 | 3.127,20 | | | 3.063,43 | 3,5710% | 3,7699% | 74,00% | | Promo-servels DAMSEL | | |
| | | | | | | | | | | 26,00% | | Ajuntament de Girona | | |
| 7 | e | 3.413,11 | 3.617,90 | - | - | 3.544,12 | 4,1313% | 4,3614% | 100,00% | | VIMODESARROLLO SL | | | |
| 7 | f | 3.409,19 | 3.613,74 | - | - | 3.540,05 | 4,1266% | 4,3564% | 100,00% | | Vidal Mercader, Mª Lluïsa | | | |
| 2.5.c | 8 | c | 2.950,16 | 3.127,17 | | | 3.063,40 | 3,5709% | 3,7699% | 100,00% | | URBAGEST SLU | SAREB | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | URBAGEST SLU | | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | URBAGEST SLU | | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | URBAGEST SLU | | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | URBAGEST SLU | | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | URBAGEST SLU | | |
| 9 | a | 3.614,11 | 2.999,71 | 2.999,71 | - | 1.057,59 | 1,2328% | 1,3015% | 100,00% | | URBAGEST SLU | SAREB | | |
| 9 | b | 2.929,26 | 2.431,29 | - | - | 2.431,29 | 2,8341% | 2,9920% | 100,00% | | URBAGEST SLU | SAREB | | |
| 2.4.c ht | 6 | a | 1.209,58 | 2.695,00 | | 1.911,00 | 972,53 | 1,1337% | 0,0000% | 100,00% | | Ajuntament de Girona | | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | Ajuntament de Girona | | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | Ajuntament de Girona | | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | Ajuntament de Girona | | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | Ajuntament de Girona | | |
| | | | | | | | | | | 100,00% | | Ajuntament de Girona | | |
| 8 | a | 1.298,01 | 2.750,00 | - | 1.950,00 | 992,38 | 1,1668% | 1,2212% | 100,00% | | Ajuntament de Girona | | | |
| 8 | b | 1.298,02 | 2.750,00 | - | 1.950,00 | 992,38 | 1,1668% | 1,2212% | 100,00% | | Ajuntament de Girona | | | |
| 3.2.l | 1 | a | 2.341,02 | 4.682,04 | - | - | 3.078,75 | 3,5888% | 3,7887% | 100,00% | | Promo-servels DAMSEL | | |
| 3.2.l | 1 | b | 2.659,31 | 5.318,62 | - | - | 3.497,34 | 4,0768% | 4,3039% | 100,00% | | URBAGEST SLU | SAREB | |
| | | | 97.817,71 | 113.287,98 | 9.852,18 | 19.744,40 | 85.786,80 | 100,0000% | 100,0000% | | | | | |
| | | | 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 |

| | |
|----------------------|--|
| 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 | Total | 51.421,73 |
| | | Finca inscrita |

Girona, febrer 2011
Actualitzat inscripcions, juliol 2015

Serveis tècnics municipals

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 per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 31/07/2015.
EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,



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 compensarà en el Compte de Liquidació Definitiu.**

S'adjunta quadre del total de l'àmbit no modificat en relació al document aprovat el 16/01/2012.

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 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. D'acord amb aquestes valoracions l'increment es concreta en **1.142,04** 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 homogeneïtzació

| 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 addicional 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 addicional 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 registrats 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 no modificat en relació al document aprovat el 16/01/2012.

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

QUADRE COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (IVA INCLÓS)

| PROPIETARI | FINQUES ADJUDICADES | | | COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|----------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|------------|------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | INDEMNITZACIONS | | | COSTOS URBANITZACIÓ | | COMPTE LIQUIDACIÓ PROV | | | | |
| | | | | Finca aport | Construc i plantac | Ocupant habitatge | Repartiment | Projectes | | Urbanització | | | |
| | | Participació | Quota urb | € | € | € | € | € | € | | | | |
| URBAGEST SLU | 1 b | 100,00% | 4,3039% | | | | 33.876,71 | 29.350,14 | 584.392,35 | 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 | 769.861,77 | | | |
| 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 | | | | |
| | | | 44,4131% | | | | | | | 6.682.997,38 | | | |
| PROMO-SERVEIS DAMSEL | 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 | | | |
| | | | | 20,5838% | Total | - | 410.840,09 | | | | 2.686.482,76 | | |
| Vidal Mercader Ma Lluïsa | 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 | | | |
| | | | 13,4492% | | | | | | | 2.023.741,71 | | | |
| Ajuntament de Girona | 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 | | | | |
| | | | 4,9805% | | | | | | | 749.431,99 | | | |
| ACCIONA INMOBILIARIA | 7 f | 100,00% | 4,3564% | | | | 34.290,44 | 29.708,59 | 591.529,48 | 655.528,51 | | | |
| Concepció Morell Carreras | 4 c | 34,80% | 1,8590% | 2 | - | 616,91 | 14.632,76 | 12.677,55 | 252.423,36 | 279.116,75 | | | |
| Concepció Morell Carreras | 4 c | 19,75% | 1,0550% | 19 | - | 28.327,76 | 8.304,51 | 7.194,87 | 143.257,51 | 130.429,14 | | | |
| Concepció Morell i Emília Carreras pe | 4 c | 19,85% | 1,0604% | | | | 8.346,56 | 7.231,30 | 143.982,87 | 159.560,73 | | | |
| VIMODESARROLLO SL | 7 d | 100,00% | 3,7699% | | | | 29.673,71 | 25.708,74 | 511.888,27 | 566.653,81 | | | |
| Promo-serveis DAMSEL SL | 5 b | 47,20% | 1,3392% | 25 a / b | - | 22.815,29 | 10.541,27 | 9.132,76 | 181.842,94 | 178.701,69 | | | |
| Promo-serveis DAMSEL SL | 5 b | 20,90% | 0,5930% | 25 c | - | 10.100,77 | 4.667,64 | 4.043,96 | 80.519,44 | 79.130,27 | | | |
| Promo-serveis DAMSEL SL | 5 b | 31,90% | 0,9051% | 25 d | - | 15.421,99 | 7.124,29 | 6.172,35 | 122.898,09 | 120.772,75 | | | |
| #REF! | | | | | | | - | - | - | 124.777,33 | | | |
| Molas Mutjé, Carme | 5 a | 4,20% | 0,2677% | | | | 43.848,00 | 2.107,23 | 36.350,95 | 3.564,15 | | | |
| Bonet Vicenç, Anna | 4 c | 21,75% | 1,1619% | | | | 4.978,70 | 9.145,47 | 157.764,60 | 169.854,84 | | | |
| Promo-serveis DAMSEL SL | 4 c | 3,85% | 0,2057% | | | | 1.618,85 | 1.402,54 | 27.926,15 | 30.947,55 | | | |
| J Sobrerroca i M Daranes | | | | 30 | - | 124.777,33 | | | | 124.777,33 | | | |
| | | 100,0000% | | | - | 537.566,42 | - | 249.554,67 | 787.121,09 | 681.946,84 | 13.578.284,20 | 14.260.231,04 | |
| | | | | | - | | | | | 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 Peralta Sagner, arquitecta

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 31/07/2015.
EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,

Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament per la Junta de Govern Local, en sessió del dia 31/07/2015.

EL SECRETARI GENERAL EN FUNCIONS,



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, 24 d'abril de 2015
Modificat juliol de 2015

Serveis tècnics municipals

Joana Mendieta Bosch, advocada
Pep de Solà- Morales Capdevila, arquitecte

Two handwritten signatures in blue ink. The first is a long horizontal line with a vertical tick at the end. The second is a more complex, circular scribble.

