

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA 20 MONTBÓ

Desembre 2009

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA 20 MONTBÓ.....	1
MEMÒRIA.....	3
I.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS	3
II. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	3
III.- UNITAT REPARCEL·LABLE.....	4
IV.- PROPIETARIS DE TERRENYS I DRETS INCLOSOS EN EL SECTOR	4
V.- CRITERIS PER DEFINIR ELS DRETS DELS PROPIETARIS	5
VI.- FINQUES APORTADES	5
FINCA NÚM. 1.- ANA BONET VICENS.	5
VII. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL	6
VIII.- CLASSIFICACIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	6
IX.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.....	9
X. FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIÓ	9
PARCEL·LES D'ÚS PRIVAT	9
PARCEL·LES D'US PÚBLIC.	10
XI.- VALORACIÓ DE LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ.....	11
XII.- INDEMNITZACIONS.....	12
XIII. COSTOS D'URBANITZACIÓ I PROJECTES	13
XIV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	15

MEMÒRIA

I.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS

La Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió celebrada el dia 30 d'abril de 2007 va aprovar definitivament la modificació puntual número 11 del TR del PGOU de Girona, publicada al DOGC núm.4900 del 8 de juny de 2007 on s'aprovava la nova delimitació del PA 20 Montbó. Aquest acord i segons l'art.119 del TR de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 14 de març dóna inici a l'expedient de reparcel·lació d'aquest PA 20 Montbó, 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 la modificació de Pla General aprovada, el repartiment de càrregues d'urbanització, incloses afeccions, que es deriven de l'ordenació que el planejament general fixa pel sector de referència.

En data 15 de gener de 2008 el Ple de l'Ajuntament va acordar aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació del PA 20 Montbó i sotmetre l'expedient a informació pública. Aquest acord es va publicar al DOGC número 16 del 23 de gener de 2008.

A raó de les modificacions introduïdes en el document inicial i a resultes, tant d'al·legacions, com de converses amb les propietàries, que tenen consideració de canvis substancials, el document se sotmetia a una nova exposició pública, aprovada al ple de 15 de desembre de 2009 i publicada al DOGC el 4 de gener de 2010.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Es transcriu la normativa corresponent a l'ordenació urbanística de cada zona del polígon d'actuació delimitat. La resta d'aspectes es regularan a la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona o bé a la normativa establerta al PA-20 Montbó.

Determinacions del PGOU ***Sistemes i zones***

El PA Montbó, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el Pla General de Girona:

Sistemes:

- *Sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1)*
- *Sistema viari, xarxa viària urbana (clau A.2)*

Zones:

- *Zona residencial d'edificació en filera (clau 1.3)*
- *Zona residencial amb volumetria vinculant (clau 2.4)*

Regulació detallada dels sistemes

La normativa del PA-20 Montbó manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el Pla General d'Ordenació de Girona corresponents al sistema d'espais lliures en la categoria de places, parcs i jardins urbans (clau C.1) i al sistema

viari, en les categories de xarxa viària urbana (clau A.2), així com les condicions normatives que li són d'aplicació en funció del planejament general.

Regulació detallada de les zones

Pel que fa a la normativa de caràcter general, així com dels sistemes inclosos en el present pla, s'estarà a allò que disposen les normes urbanístiques del Pla general d'Ordenació de Girona.

I en referència concreta a la normativa de les zones d'aprofitament privat, claus 1.3 i 2.4, ambdues residencials, es determina el següent:

Determinacions particulars per a les zones d'aprofitament privat del PA-20 Montbó

1. Alineacions

Les alineacions de l'edificació seran les definides de forma suficient en el plànol d'ordenació.

2. Condicions d'edificació

- *El sostre màxim edificable serà de 1.502 m2.*
- *L'ocupació i posició de l'edificació son les definides de forma suficient en els plànol d'ordenació.*

III.- UNITAT REPARCEL·LABLE

L'àmbit de la Unitat d'Actuació és el delimitat als plànols i es correspon amb la part de la parcel·la 418911 no inclosa dins el sector PPU Pla de Baix de Domeny, que el limita per l'oest, sud i est. El seu límit nord són les darreres edificacions del carrer Montbó.

La superfície total objecte de reparcel·lació és de 2.348,09 m2.

IV.- PROPIETARIS DE TERRENYS I DRETS INCLOSOS EN EL SECTOR

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

Ana Bonet Vicens

Ajuntament de Girona
Plaça del Vi 1
17004 Girona

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. S'utilitza la figura de reparcel·lació per cooperació.

D'acord amb l'art. 43.1 del DL 1/2005 TRLU se cedirà a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit de la reparcel·lació. D'acord amb l'art.8 D1/2007 del 16 d'octubre (mod.art.46 TRLUC) *"l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats"*,

VI.- FINQUES APORTADES

Finca núm. 1.- Ana Bonet Vicens.

RÚSTICA: porció de terreny en el terme de Domeny, municipi de Sant Gregori, avui Girona, de cabuda unes dues vesanes i mitja, aproximadament, equivalents a CINQUANTA-QUATRE ÀREES, SEIXANTA-SET CENTIÀREES, dintre de la qual hi consta edificada una casa de planta baixa i un pis sense numerar, avui amb front al carrer Montbó, a on està assenyalada amb el número 29, i en la que hi ha dos habitatges assenyalats com A i B, segons la nomenclatura del plànol que es dirà. L'habitatge lletra A ocupa en el total solar una superfície decent un metres, amb quinze decímetres quadrats en planta baixa, i setanta-nou metres amb cinquanta-quatre decímetres quadrats en la planta pis, i disposa d'uns annexes que responen a les següents característiques i superfícies: Un cobert de superfície cinc metres amb vuitanta decímetres quadrats, un garatge, de superfície i divuit metres amb quaranta decímetres quadrats i un altre garatge que té una superfície de vint metres amb cinquanta-set decímetres quadrats. L'habitatge lletra "B", que correspon a un antic paller reconvertit en habitatge l'any 1979, es compona de planta pis, i ocupa en el total solar una superfície de noranta-sis metres amb vint decímetres quadrats, que és la superfície de la planta baixa, ocupant la planta pis una superfície de noranta-sis metres amb vint decímetres quadrats, més una terrassa que té set metres amb deu decímetres quadrats. Limita en conjunt: a Orient, Est, Ponent, Oest i Migdia, Sud, amb Camilo Bru; i al Nord, part amb Francisco Amador i part amb Francisco Ferrer Fàbrega, avui amb els seus successors.

NOTA: SEGREGADA d'aquesta finca una porció de 3.073,47m2, que ha passat a formar la finca 14449, al foli 10 del tom 4064, llibre 286 de Girona secc.5a, essent una de les finques aportades al Projecte de Reparcel·lació del Pla de Baix de Domeny.

L'anterior finca, segons recent medició del projecte és de 2.348,09 m2.

Títol: Pertany a Ana Bonet Vicens a títol d'escriptura extinció d'usufructe, segons escriptura pública autoritzada pel Notari de Girona, el Sr. José V. Alberola Vázquez, el dia 16 de desembre de 2.002 .

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat número 4 de Girona, Tom 3.588, llibre 256, foli 111, la registral 13.703.

PROPIETARI	FINQUES APORTADES										
	Registre	NUM. Finca Plànol	CADASTRE		DADES REGISTRALS					DRETS APORTACIÓ	
		Pol-Parc	sup	Registre de Girona secc 5a					Sup m2	coef dret %	Valor ad teòric
				Tom.	Libre	Foli	Finca	Sup. m2			
ANA BONET VICENS Ajuntament de Girona	1	4189111	0	3588	256	111	13706	2.347,98	2.348,09	90,0000%	1219,77
										10,00%	135,53
									2.348,09	100,00%	1355,30

VII. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL

Superfície de terreny de forma irregular de superfície 2.369,48 que limita a l'oest, sud i est amb el sector PPU Pla de Baix de Domeny i al nord amb les darreres edificacions del carrer Montbó.

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.- CLASSIFICACIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Les finques resultants es valoren en funció del seu aprofitament urbanístic, d'acord amb l'establert als arts. 37 i 120 de la LU i l'art. 36 del seu reglament.

En els 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 5-Classificació i valoració de finques, atenent a la qualificació urbanística de cada zona i a la localització concreta de l'habitatge protegit.

PREUS DE VENDA BRUTS

Us	unitat	€/m2 útil	€/m2 st	Font
habitatge lliure		2.761,00	2.208,80	1
Aparcaments lliures	21.000,00		954,55	2
HPO preu concertat		2.346,85	1.877,48	3
HPO règim general		1.940,48	1.552,38	4

- 1 Informe sectorial Gremi Promotors Girona. Abril 2.009
- 2 Estudi mercat
- 3 S'adopta com a preu màxim de venda el 85% del de mercat de l'HLL
- 4 Pla per al dret a l'habitatge D 244/2005, D 262/2008 i D 152/2008

COSTOS COMERCIALIZACIÓ (4 % PVP)		€/m2 st
habitatge lliure		88,35
Aparcaments lliures		38,18
HPO preu concertat		75,10

MARGE PROMOTOR MÍNIM (INCLÓS FINANÇAMENT)		€/m2 st	
habitatge lliure 1a res	18,00%	397,58	ECO/85/2003
Aparcaments lliures	20,00%	190,91	
HPO preu concertat	18,00%	337,95	
HPO règim general	18,00%	279,43	

COSTOS CONSTRUCCIÓ	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu (us)	PEM € / m2 st	Contracta
Habitatge lliure	485	0,95	1,20	1,00	1,40	774,06	921,13
HPO preu concertat			1,10	1,00	1,40	709,56	844,37
HPO règim general			1,10	1,00	1,40	709,56	844,37
Aparcaments sot			1,10	1,00	1,00	506,83	603,12

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	110,54	18,42	36,85	22,09	187,89
Aparcaments sot lliure	72,37	12,06	24,12	9,55	118,11
HPO preu concertat	101,32	16,89	33,77	18,77	170,76
HPO règim general	101,32	16,89	33,77		151,99

VALOR RESIDUAL URBANITZAT PER USOS

Habitatge lliure	2208,80	€/m2 st	Preu de venda
	88,35	€/m2 st	Costos comercialització
	397,58	€/m2 st	Benefici brut
	921,13	€/m2 st	Construcció
	187,89	€/m2 st	Promoció
	613,84	€/m2 st	PVP

Aparcament lliure	954,55	€/m2 st	Preu de venda
	38,18	€/m2 st	Costos comercialització
	190,91	€/m2 st	Benefici brut
	603,12	€/m2 st	Construcció
	118,11	€/m2 st	Promoció
	4,23	€/m2 st	PVP

HPO preu concertat	1877,48	€/m2 st	Preu de venda
	75,10	€/m2 st	Costos comercialització
	337,95	€/m2 st	Benefici brut
	844,37	€/m2 st	Construcció
	170,76	€/m2 st	Promoció
	16,48	€/m2 st	Subvenció Gene sostenib (1500 / hab)
	10,99	€/m2 st	Subvenció Gene mobilitat (1000 / hab)
	476,78	€/m2 st	

HPO règim general	1552,38	€/m2 st	Preu de venda
Hab 70 m2 c	279,43	€/m2 st	Benefici brut
	844,37	€/m2 st	Construcció
	151,99	€/m2 st	Promoció
	20,83	€/m2 st	Subvenció Gene sostenib (1500 / hab)
	13,89	€/m2 st	Subvenció Gene mobilitat (1000 / hab)
	311,32	€/m2 st	PVP

HPO règim general	1552,38	€/m2 st	Preu de venda
Hab 85 m2 c	279,43	€/m2 st	Benefici brut
	844,37	€/m2 st	Construcció
	151,99	€/m2 st	Promoció
	16,48	€/m2 st	Subvenció Gene sostenib (1500 / hab)
	10,99	€/m2 st	Subvenció Gene mobilitat (1000 / hab)
	304,07	€/m2 st	PVP

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

COEFICIENT D'HOMOGENEITZACIÓ

Aparcaments	M2 unitat	m2 st ap	m2 ap / m2 ús
Habitatges	80,00	22,00	0,28

Coeficient homogeneïtzació (sòl urbanitzat)

	V ús urbanitzat	Aparc min	Valor m2 st s/rasant	Coef homog	
Habitatge lliure	613,84	1,00	0,28	615,00	1,0000
Aparcaments sot lliure	4,23				
HPO preu concertat	476,78			476,78	0,7752
HPO règim general (70 m2)	311,32			311,32	0,5062
HPO règim general (85 m2)	304,07			304,07	0,4944

Valor de la UV urbanitzada:

615,00 € / UV

VALOR RESIDUAL SÒL SENSE URBANITZAR

Aprofitament polígon

1355,30 UV

Aprofitament amb càrregues d'urbanització: (art. 45 LUC) 90% apr polígon

1219,77 UV

Costos urbanització

		Contracta	
Costos urbanització		166.640,72	€
Projectes i gestió	P Reparcelació	11.100,40	€
	P Urbanització	13.414,07	€
	Notari i registre	5.000,00	€
		29.514,47	€
Indemnització contruccions a enderrocar		145.441,30	€
TOTAL		341.596,50	€

Repercussió costos

280,05 € / UV

Valor de la UV deduïts els costos d'urbanització, a efectes de la indemnització de defectes d'adjudicació

334,95 € / UV

Els habitatges socials fixats en el PGOU s'han qualificat adoptant el criteri general de la Llei d'Urbanisme, aplicant la proporció del 10 % del sostre residencial d'habitatge de preu concertat i el 20 % del sostre residencial d'habitatge de protecció pública.

En el quadre adjunt es justifica l'aplicació del criteri així com el compliment del destí del 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector a habitatge social, fixat en el PGOU.

Amb aprofitament

Zona	Finca	Sup (m2)	Sostre (m2 st)	N hab	H lliure (st)	núm.	HPO C (st)	núm.	HPO G (st)	núm.	Valor UV	Valor %	Quota urb
1.3	1	103,02	170,00	2			85,00	1	85,00	1	107,92	7,9629%	3,2294%
1.3	2	105,12	141,00	2					141,00	2	71,38	5,2664%	-
2.4	3	1.201,55	1.176,00	12	1176,00	12					1.176,00	86,7706%	96,7706%
			1.487,00	16	1176,00	12	85,00	1	226,00	3	1.355,30	100,0000%	100,0000%

Sense aprofitament

Sistema

A.2	4	664,19
C.1	5	274,21

2.348,09

IX.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

A través d'aquesta reparcel·lació s'adjudica el sòl susceptible d'aprofitament privat destinat a habitatge lliure a la propietària de la finca. A raó de la quantia de drets i la millora de la política de sòl, s'adjudica el sòl d'aprofitament privat destinat a HPP i HPC a l'Ajuntament de Girona. També se li adjudiquen els sistemes urbanístics destinats a vials i espais verds com a cessió lliure i gratuïta en compliment de l'obligació legal.

D'altra banda i en compliment de l'art. 43.1 del DL 1/2005 TRLU se cedirà a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl urbanitzat corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit de la reparcel·lació.

X. FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIÓ

Parcel·les d'ús privat

FINCA NÚM.1. Parcel·la de terreny, de forma rectangular, situat al terme municipal de Girona, de superfície cent tres metres amb dos centímetres quadrats (103,02 m2.), que limita al nord amb el límit del PA 20 Montbó, sud i est amb vial de nova creació, i oest amb el límit del sector Pla de Baix de Domeny.

Es correspon amb part de la finca núm.1 única aportada al projecte de reparcel·lació

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona. Es destina a habitatges de protecció pública

Càrregues: Afecta amb caràcter real al saldo de la liquidació definitiva, essent la seva quota de participació en pagament dels costos d'urbanització del 3,2294% corresponent a 12.706,41 €.

Afecta en concepte d'excés d'aprofitament adjudicat, al pagament adicional de 17.005,62 €.

FINCA NÚM.2. Parcel·la de terreny, de forma rectangular, situat al terme municipal de Girona, de superfície cent cinc metres amb dotze centímetres quadrats (105,12 m²), que limita al nord amb el límit del PA 20 Montbó, sud i oest amb vial de nova creació, i est amb el límit del PA 20 Montbó.

Es correspon amb part de la finca núm.1 única aportada al projecte de reparcel·lació.

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona. Es destina a habitatges de protecció pública

Lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA NÚM.3. Parcel·la de terreny, de forma sensiblement rectangular, situada al terme municipal de Girona, de superfície mil dos-cents un metres amb cinquanta-cinc centímetres quadrats (1.201,55 m².), que limita al nord amb la finca assenyalada amb el núm. 5 de les resultants del projecte, i qualificada de zona verda (C5) ; a l'est , sud i oest, amb el límit del PA20 Montbó col·lidants amb el Sector Pla de Baix de Domeny.

Es correspon amb part de la finca núm.1 única aportada al projecte de reparcel·lació

S'adjudica a la Sra. Anna Bonet Vicens.

Càrregues: Afecta amb caràcter real al saldo de la liquidació definitiva, essent la seva quota de participació en el pagament dels costos d'urbanització del 96,7706 % corresponent a 214.747,62 €.

Parcel·les d'us públic.

VIALITAT

FINCA NUM.4. Superfície de terreny de forma reticular, que conforma la vialitat del Polígon d'Actuació, de sis-cents seixanta-quatre metres amb dinou centímetres quadrats (664,19 m².)

Es correspon amb part de la finca núm.1 única aportada al projecte de reparcel·lació

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

Lliure de càrregues i gravàmens.

ESPAIS LLIURES

FINCA NÚM.5. C1. Superfície de terreny de forma rectangular, d'extensió dos-cents setanta-quatre metres amb vint-i-un centímetres quadrats (274,21 m2.) amb destinació a zona verda, qualificada com a sistema de places, parcs i jardins urbans, que limita al nord amb vial de nova creació, al sud, amb la finca num. 3 de les resultants del projecte, i a l'est i oest amb els límits del Polígons d'Actuació col.lindants ambdós amb el Sector Pla de Baix de Domeny.

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

Lliure de càrregues i gravàmens.

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 que segueix:

ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS

PROPIETARI	FINQUES ADJUDICADES									
	Parc	Participació %	Sup m2	qualif urb	Valor finca adjudicada			Valoració		
					Sostre (m2)			UV	Quota adj	Quota urb
Ana Bonet Vicens	3	100,00%	1201,55	2.4	1176,00			1176,00	86,7706%	96,7706%
Ajuntament de Girona	1	100,00%	103,02	1.3	85,00		85,00	107,92	7,9629%	3,2294%
	2	100,00%	105,12	1.3			141,00	71,38	5,2664%	0,0000%
Ajuntament de Girona	4		664,19	A.2					100,0000%	100,0000%
	5		274,21	C.1						

2348,09

XI.- 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 (m2 de sostre) que correspondria a cada propietari i la que finalment se li adjudica.

D'acord amb l'art. 8 del D 1/2007 i l'art.16.1 de la Llei de Sòl 8/2007, que estableixen "l'obligació de lliurar a l'administració competent i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitja ponderada de l'actuació que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística", la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic serà lliure de càrregues d'urbanització.

S'estableix en el quadre que segueix el càlcul de les indemnitzacions per diferències d'aprofitament resultant:

Propietari	Finques Adjudicades			INDEMNITZACIONS PER DIFERÈNCIES D'APROFITAMENT		
	Parc	Participació	Quota urb	Diferència apr (excés)		
				UV	€ (sense IVA)	€ (IVA inclòs)
Ana Bonet Vicens	3	100,00%	96,7706%	-	43,77	- 14.660,02 - 17.005,62
Ajuntament de Girona	1	100,00%	3,2294%	43,77	14.660,02	17.005,62
	2	100,00%	0,0000%			

XII.- INDEMNITZACIONS

Els criteris del projecte de reparcel.lació segueixen l'establert en l'art. 120 del D.L. 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

Edificacions, construccions i instal.lacions existents

L'ordenació proposada pel sector, suposa l'afectació de els edificacions existents, conformada per dos habitatges, de planta baixa i una planta, propietat d'Anna Bonet Vicenç, valorats en 145.411,30€, segons informe tècnic que s'adjunta.

XIII. COSTOS D'URBANITZACIÓ I PROJECTES

Per la determinació de la càrrega econòmica que ha de gravar les parcel·les adjudicades, és precís realitzar un càlcul previ que permeti conèixer amb suficient aproximació el cost de l'actuació urbanística, en quan a l'import de les obres, els honoraris professionals, el cost de les indemnitzacions procedents i de les compensacions en metàl·lic.

VALORACIÓ ESTIMADA DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL TRAM DE VIAL (EIX 3) DEL PA 20 CARRER MONTBÓ

Superfície total de vials			38154,33	m2
Superfície total vial Eix 3	16	1092	17472	m2
Superfície vial PA 20			662,24	m2

Urbanització c/Montbó			
Treballs previs i demolicions			22.306,89 €
	Treballs previs	2.695,08 €	
	Demolicions	19.611,81 €	
Moviment de terres			15.169,06 €
	Desmunts	7.678,54 €	
	Demolicions	7.490,52 €	
Xarxa sanejament aigües pluvials			9.656,49 €
	Col.lectors	6.178,95 €	
	Pericons i pous de registre	3.477,54 €	
Xarxa sanejament aigües residuals			3.280,16 €
	Col.lectors	2.084,33 €	
	Pericons i pous de registre	1.195,83 €	
Afermats			44.479,40 €
	Aglomerats bituminosos	7.729,91 €	
	Voreres i vorades	28.622,88 €	
	Materials granulars	6.227,95 €	
	Plataforma elevada	1.898,66 €	
Instal·lacions			28.425,23 €
	Xarxa de gas	6.574,77 €	
	Xarxa de telefonia	2.902,41 €	
	Xarxa d'enllumenat	9.547,34 €	
	Xarxa aigua potable	7.299,89 €	
	Xarxa baixa i mitja tensió	2.100,82 €	
Mobiliari urbà			2.429,97 €
Senyalització			5.226,46 €
	Senyalització horitzontal	848,79 €	
	Senyalització vertical	4.377,67 €	
Jardineria			3.692,19 €
Xarxa de reg			1.868,37 €

No tramificat

3.500,00 €

**Total PEM obres urbanització carrer
Montbó**

140.034,22 €

ESTIMACIÓ DEL PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL		140.034,22
Despeses generals	13%	18.204,45
Benefici industrial	6%	8.402,05
		166.640,72
IVA	16%	26.662,52
ESTIMACIÓ DEL PRESSUPOST EXECUCIÓ PER CONTRACTE		193.303,24

COSTOS PROJECTES I GESTIÓ

Obres bàsiques	PEM	Contracta	IVA inclòs
Urbanització	140.034,22	166.640,72	193.303,24

Projecte de reparcel·lació	Rs	N	Rd	Ka
	5000	1	1,05	1,31

H = (Rs + N x 400) Rd x Ka	Contracta	IVA inclòs	TOTALS
Treballs tècnics	5.550,20		
Treballs jurídics	5.550,20		
	11.100,40	12.876,46	12.876,46

Projecte d'urbanització	Cb	PEM	Ka
Hu = (Pb x Cb/100)	6,62	140.034,22	1,31

	Contracta	IVA inclòs	TOTALS
Projecte	6.489,19	7.527,46	
DO	2.781,08	3.226,05	
	9.270,27	10.753,51	

DET	2.781,08	3.226,05	
CSS	695,27	806,51	
Estudi SS	417,16	483,91	
Control Qualitat	250,30	290,34	
	13.414,07	15.560,33	15.560,33

Notari i registre	5.000,00	5.800,00	5.800,00
--------------------------	----------	----------	-----------------

XIV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Segons quadre adjunt

QUADRE COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (SENSE IVA)

PROPIETARI	ADJUDICADES		INDEM DEFECTES	COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL					RESUM		
				COSTOS URBANITZACIÓ		INDEMNITZ.		SUBTOTAL			
				Projectes € (sense IVA)	Urbanització € (sense IVA)	Construcció € (sense IVA)	repartiment € (sense IVA)			cost urb € (sense IVA)	
Anna Bonet	3	96,7706%	- 14.660,02	28.561,34	161.259,29	-	145.441,30	140.744,47	185.123,81	Costos Indemnitzacions € (sense IVA)	170.463,79
Aj Girona	1	3,2294%	14.660,02	953,13	5.381,43			4.696,83	11.031,39		25.691,40
	2	0,0000%		-	-			-	-		

QUADRE COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (IVA INCLÓS)

PROPIETARI	ADJUDICADES		INDEM DEFECTES	COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL					RESUM		
				COSTOS URBANITZACIÓ		INDEMNITZ.		SUBTOTAL			
				Projectes € (IVA inclós)	Urbanització € (IVA inclós)	Construcció € (IVA inclós)	repartiment € (IVA inclós)			cost urb € (IVA inclós)	
Anna Bonet	3	96,7706%	- 17.005,62	33.131,16	187.060,78	-	168.711,91	163.263,59	214.743,62	Costos Indemnitzacions € (IVA inclós)	197.738,00
Aj Girona	1	3,2294%	17.005,62	1.105,63	6.242,46			5.448,32	12.796,41		29.802,03
	2	0,0000%		-	-			-	-		

Girona, març de 2010

Serveis tècnics municipals

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

Joana Mendieta Bosch, advocada

XV.- NOTIFICACIONS I PRECS REGISTRALS

A efectes de l'audiència dels interessats a que es refereix l'article 113 del D.L. 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. Es 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 gravamens incompatibles amb l'ordenació o confusió de drets i al trasllat dels gravamens 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:

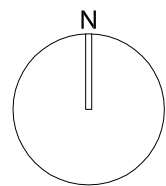
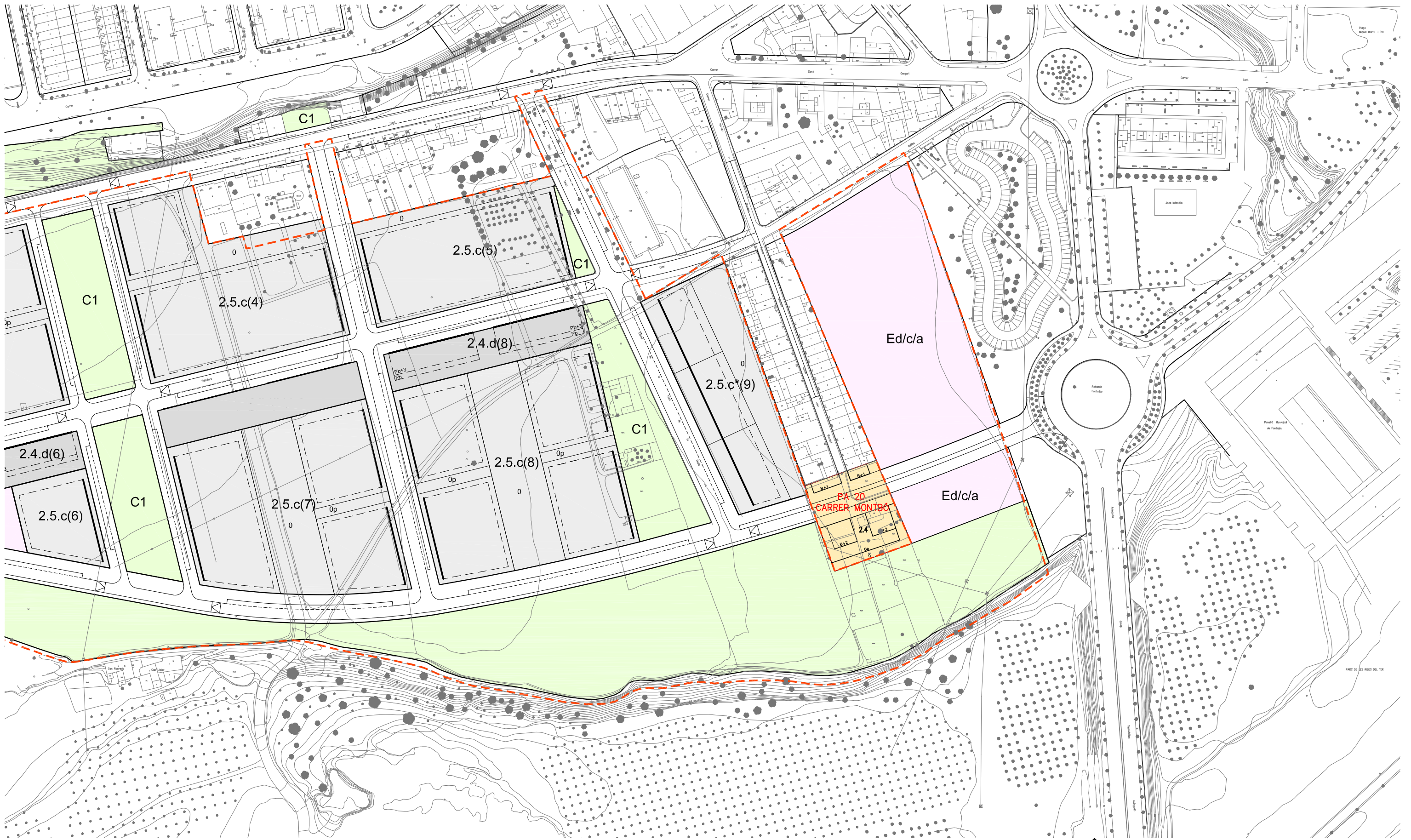
Oficina del Pla / Àrea d'Urbanisme
Anna Barceló, arquitecta cap de l'Àrea

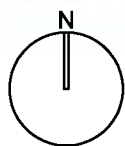
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

Joana Mendieta Bosch, advocada

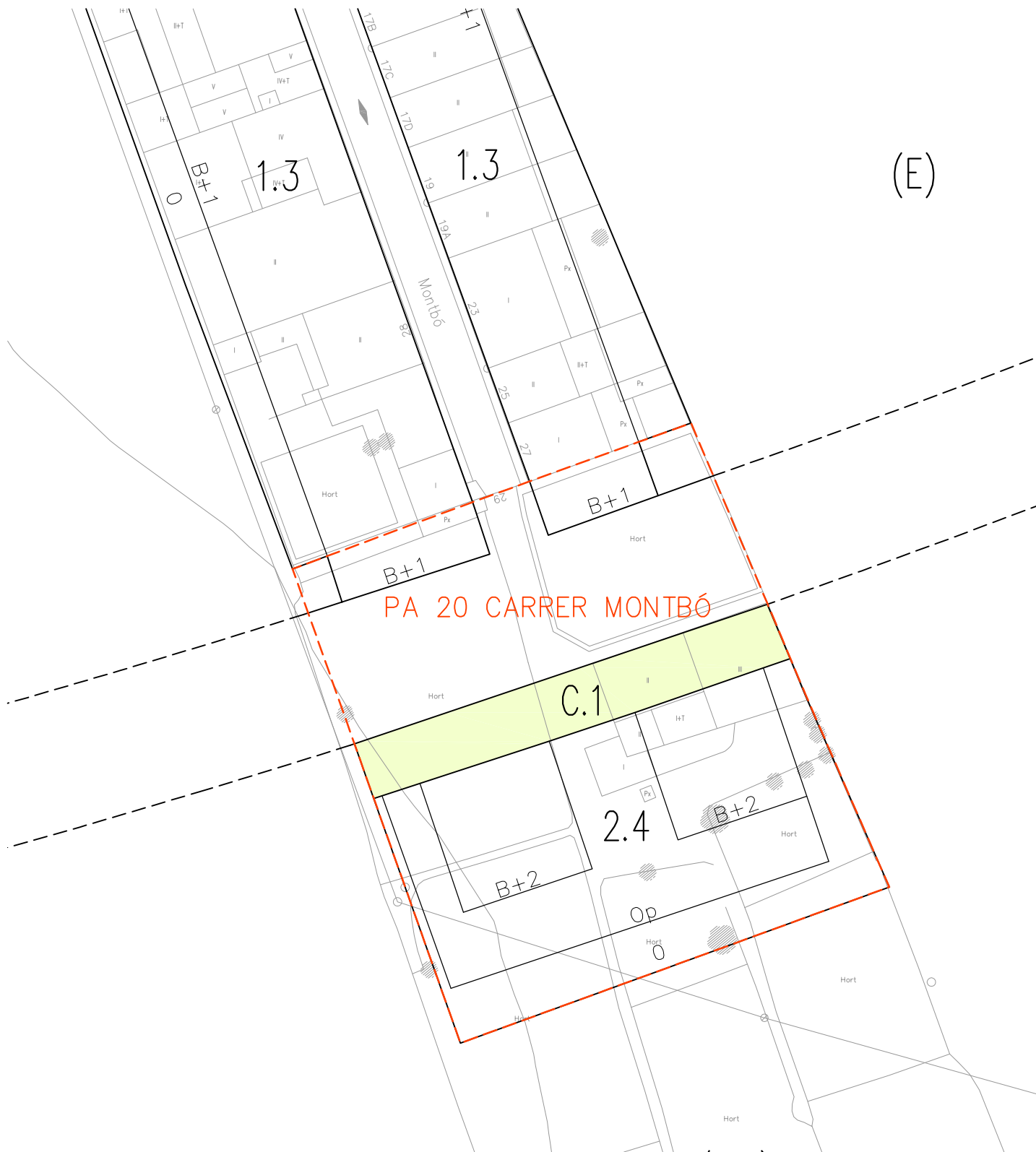
Girona, desembre 2009
modificat març 2010

5. PLÀNOLS



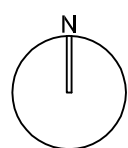


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ AL C/ MONTBÓ



(E)

PA 20 CARRER MONTBÓ



----- Polígon Actuació

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ AL C/ MONTBÓ

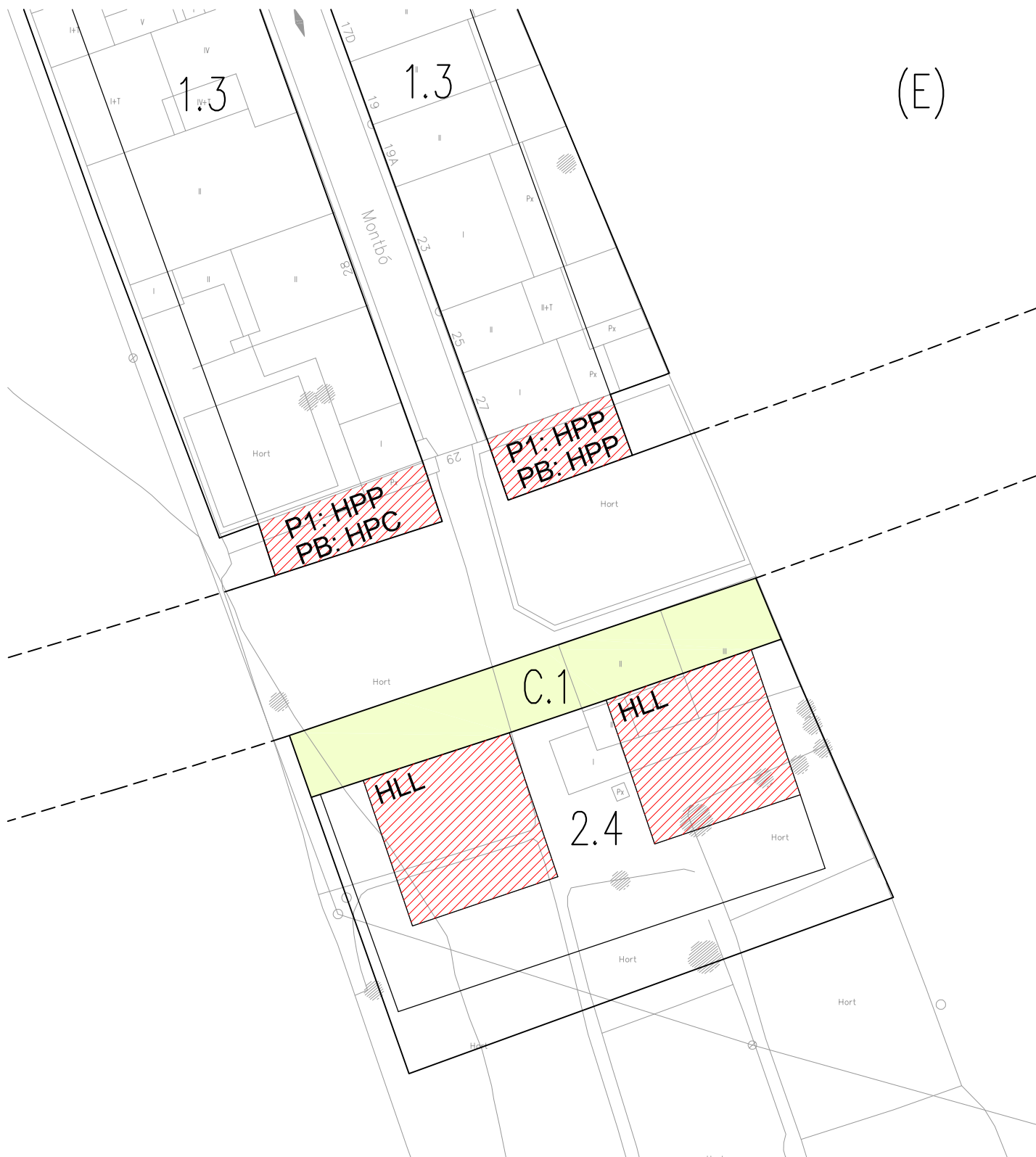
PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA
 (Mod. puntual n.11 del TR del PGOU PA 20 C/ Montbó - Proposta)

3a

Girona, desembre 2009

E. 1/500

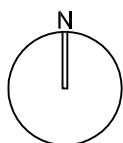
Serveis Tècnics Municipals



(E)

OCUPACIÓ PB: - HPC 85,00 m²
HPP 71,00 m²

OCUPACIÓ P1: - HPP 85,00 m²
HPP 71,00 m²



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ AL C/ MONTBÓ

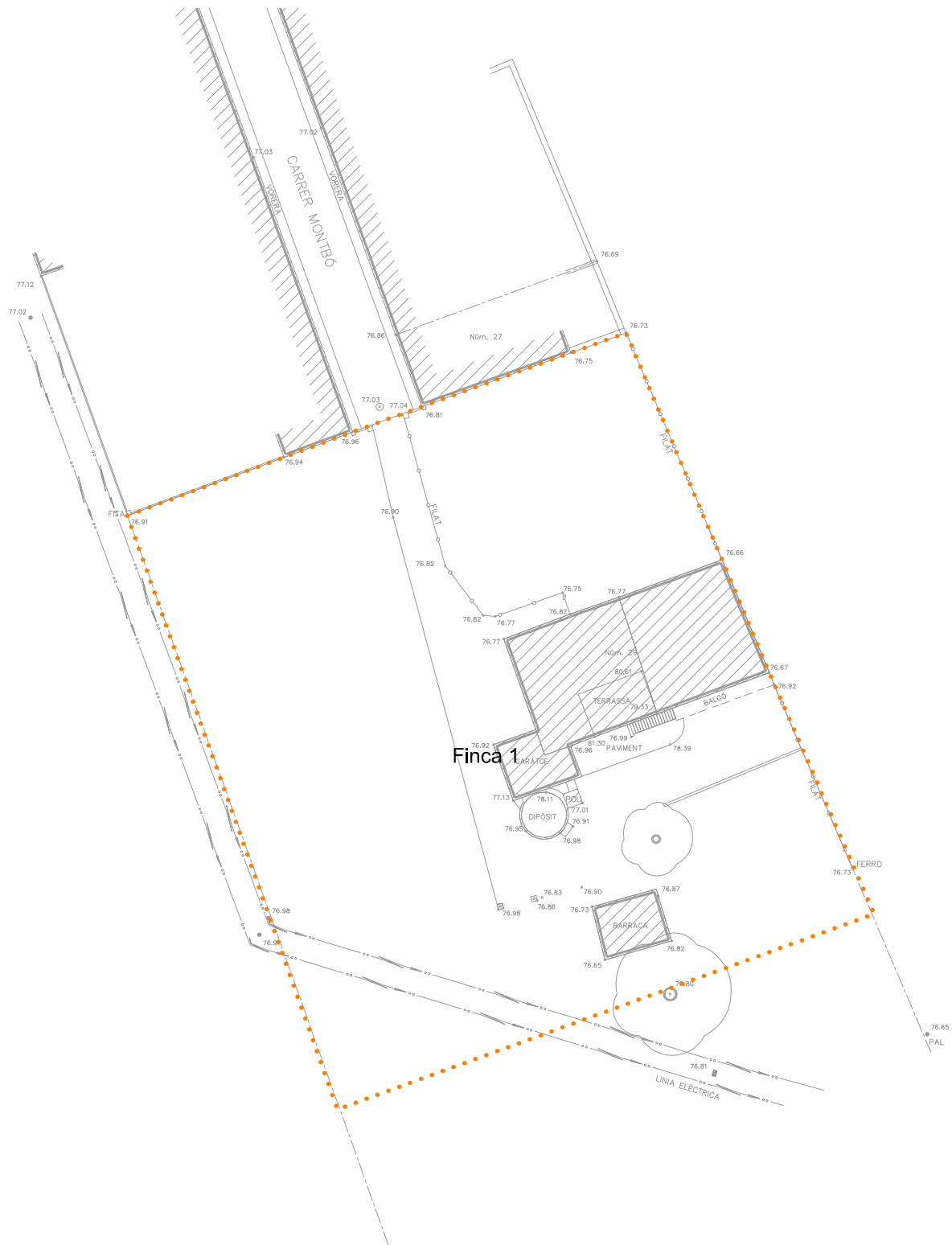
PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA
(Mod. puntual n.11 del TR del PGOU PA 20 C/ Montbó - Ocup. tipus habitatge)

3b

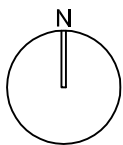
Girona, desembre 2009

E. 1/500

Serveis Tècnics Municipals



Num.	Propietari	Superfície m2
1	Ana Bonet Vicens	2.348,09

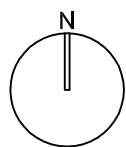
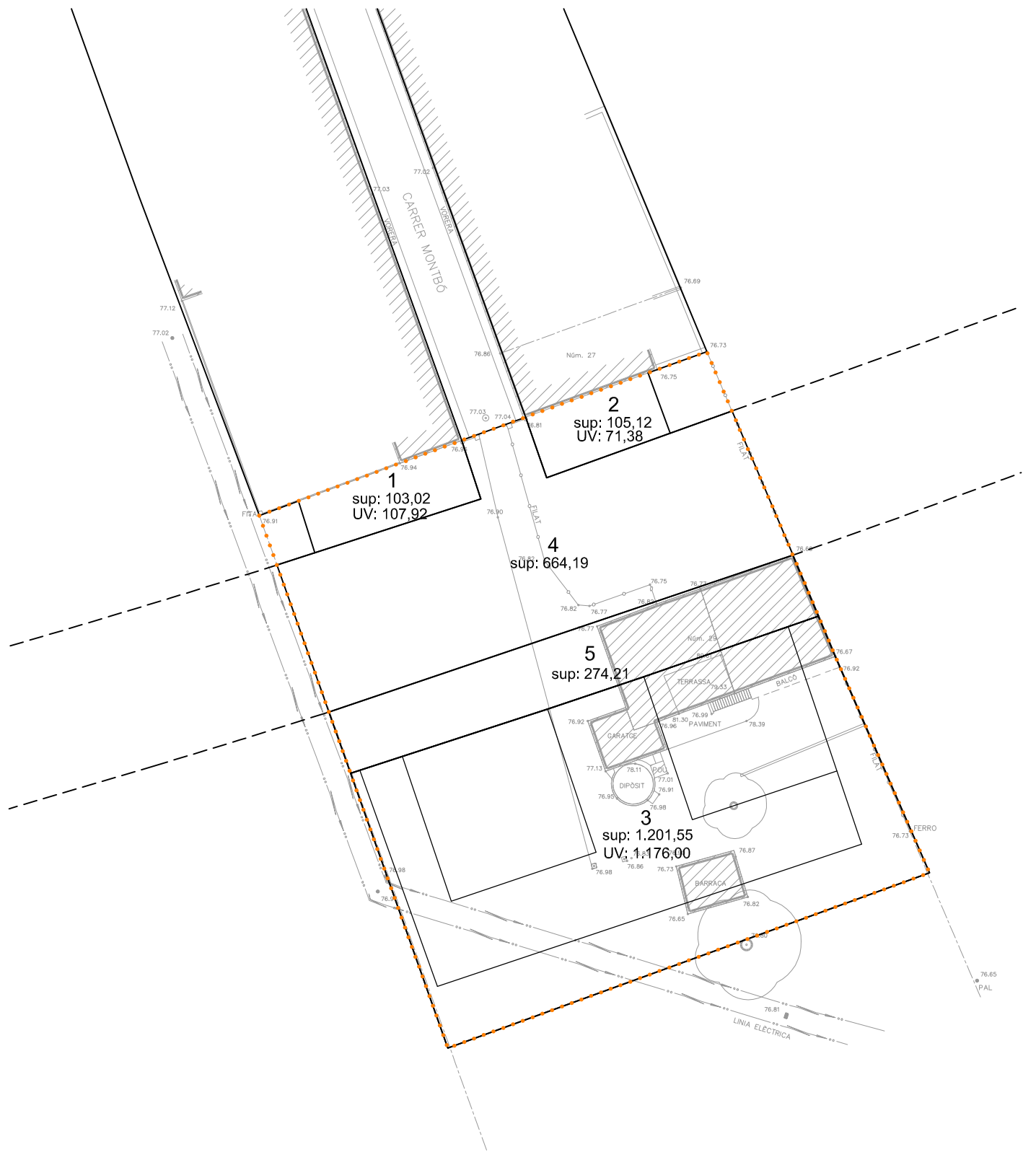


Ajuntament de Girona



Àmbit

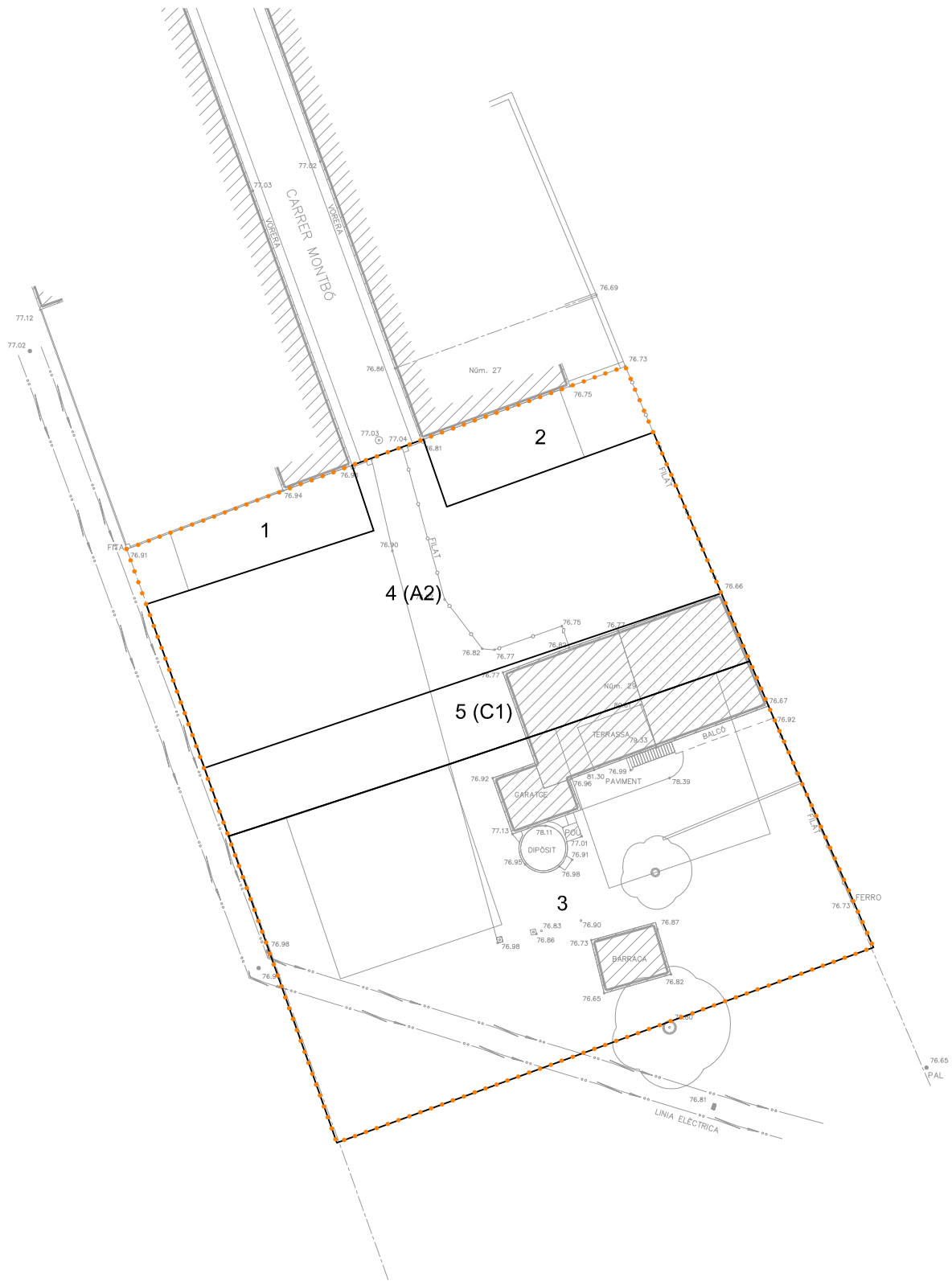
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ AL C/ MONTBÓ



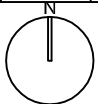
..... Àmbit



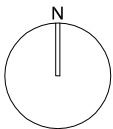
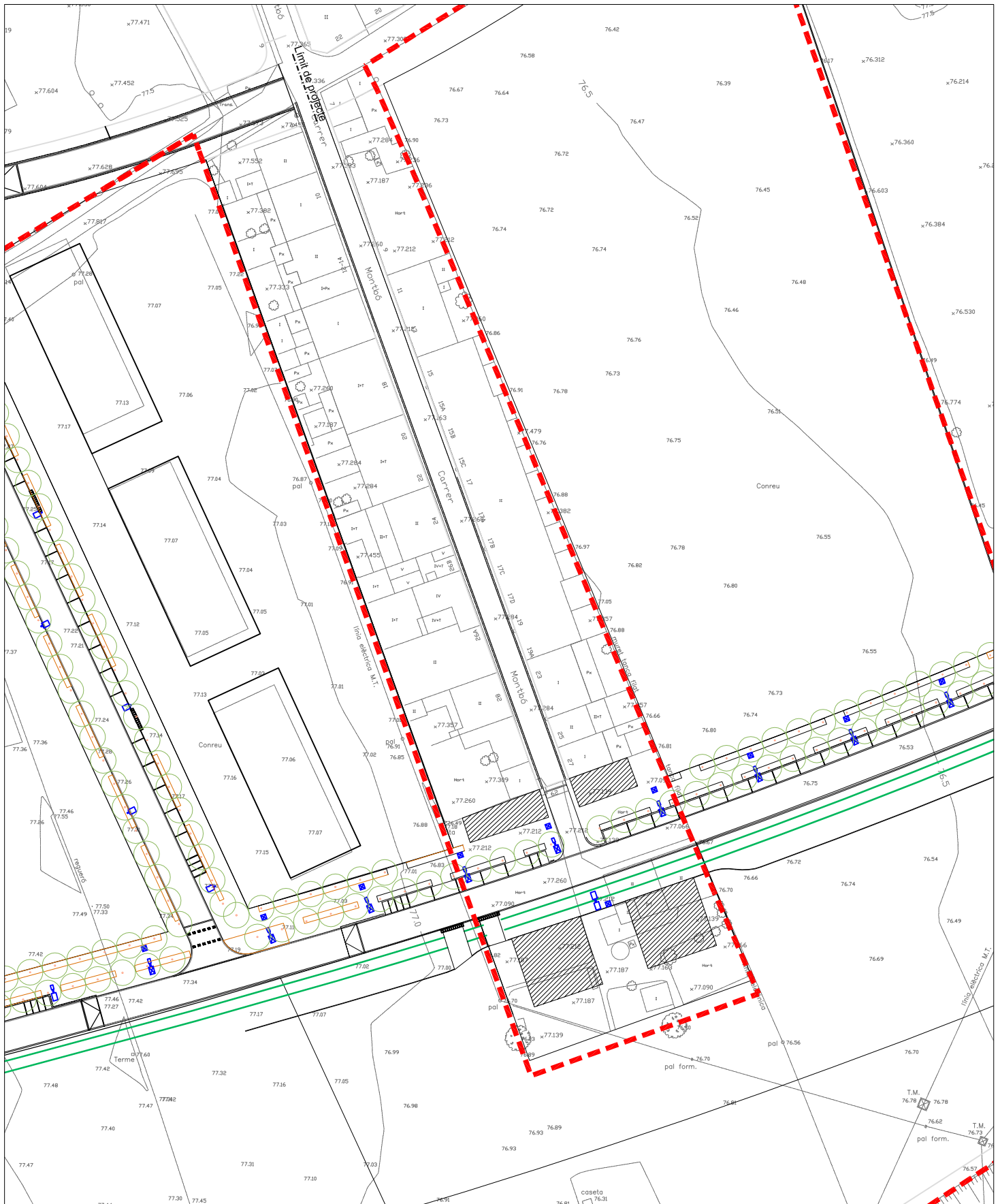
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ AL C/ MONTBÓ



Núm.	Finca adjudicada	Superficie m2
1	Ajuntament de Girona	103,02
2	Ajuntament de Girona	105,12
3	Ana Bonet Vicens	1.201,55
4	Ajuntament de Girona	664,19
5	Ajuntament de Girona	274,21



..... Àmbit



Ajuntament de Girona

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ AL C/ MONTBÓ

INFORME

Adreçat a: Oficina del Pla General
Relatiu a: la valoració econòmica de la construcció de l'habitatge situat al carrer Montbó 29.
Emès per: Joaquim Roura Poch, arquitecte municipal

ANTECEDENTS

Edifici ocupat per a dos habitatges de superfície construïda total, segons un certificat de l'arquitecte Josep Riera i Micaló de data 11 de desembre de 2002 que s'adjunta al present informe, de 371'09 m².

FETS

D'acord amb les prescripcions del Projecte de reparcel·lació al carrer Montbó es necessari determinar el valor de la construcció independentment del valor de repercussió del terreny.

FONAMENTS

Per a determinar el valor de la construcció es consulta el BEC número 278 del segon trimestre de 2009 i es determina que el valor a nou d'una construcció de similars característiques és de:

$$V \text{ construcció} = 1.119'81 \text{ €/m}^2 \text{ construït}$$

Malgrat tot aquest valor no és directament aplicable i cal corregir en aplicació del concepte antiguitat i manteniment:

$$\begin{aligned} \text{Antiguitat mitjana} &= 0'50 \\ \text{Manteniment} &= 0'70 \end{aligned}$$

VALORACIÓ

El valor de construcció a nou aplicable a l'edificació situada al carrer Montbó número 29 és el següent:

$$\begin{aligned} V \text{ construcció} &= 391'93 \text{ €/m}^2 \text{ construït} \\ V \text{ construcció total} &= 391'93 \text{ €/m}^2 \text{ construït} \times 371'09 \text{ m}^2 \text{ construït} = 145.441'30 \text{ €} \end{aligned}$$

El valor de la construcció de l'habitatge ubicat al carrer Montbó 29 de Girona és de CENT QUARANTA-CINC MIL QUATRE-CENTS QUARANTA-UN EUROS I TRENTA CÈNTIMS.

Girona, 26 de novembre de 2009

L'arquitecte municipal,
Joaquim Roura Poch

