

EV3433245



06/2019

TCAT P Jose  
Ignacio Araujo  
Gomez - DNI  
38108484Z

DILIGÈNCIA: Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament per acord de Junta de Govern Local de data 22 de novembre de 2019. Certifico El secretari 2019.12.10 08:31:03 +01'00'

NUMERO DOS MIL CINC-CENTS QUARANTA-NOU .-----

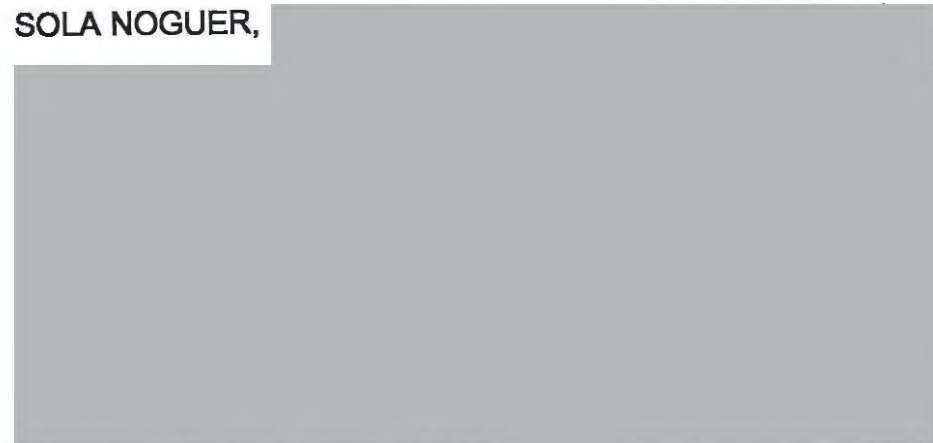
**RECTIFICACIÓ.**-----

GIRONA, la meva residència, a quinze d'octubre de dos mil dinou .-----

Davant meu, JUAN RAMON PALOMERO GIL, Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya,-----

-----**COMPAREIXEN:**-----

Els consorts senyors **ALBERTO PARES HEREU i GEMMA SOLA NOGUER,**



El senyor **JORDI ESTRADA BUJ,**



-----**INTERVENEN,**-----

En nom propi. -----

Els conec i , i tenen al meu entendre, capacitat legal necessària per formalitzar la present escriptura i -----

**EXPOSEN:**-----

**I.- Objecte d'aquesta escriptura:** -----

La rectificació de l'escriptura de PROTOCOL·LITZACIÓ DE PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA per mi autoritzada el dia quinze de març de dos mil divuit, numero 690 del protocol, esmenada per una altra que vaig autoritzar el 5 de juliol de 2018, amb el número 1.792 de protocol, i novament esmenada per una altra que vaig autoritzar el dia quatre de juny de dos mil dinou, amb el numero 1435 de protocol.-----

**II.- Antecedents:** -----

\*.- Que a primera de les citades escriptures els compareixents van protocol·litzar el projecte de reparcel·lació voluntària del Sector de Planejament UA-80 del Pla General de Girona per a la seva posterior aprovació per part de l'Ajuntament de Girona, un cop seguida tota la tramitació legalment establerta. -----

\*.- Advertits que el projecte de reparcel·lació redactat i elaborat pel senyor JORDI ESTRADA BUJ, protocol·litzat a la primera de les citades escriptures era incorrecte, el 5 de juliol de 2018 davant del meu testimoni varen atorgar la corresponent escriptura de rectificació-, fent-me entrega d'un nou projecte de relarcel·lació que esmenava l'anterior. -----

EV3433246

06/2019



\*.- Advertits novament que el nou projecte de reparcel·lació redactat i elaborat pel mateix senyor Estrada, protocol·litzat tenia algunes incorreccions, el quatre de juny de dos mil dinou davant del meu testimoni varen atorgar la corresponent escriptura de rectificació-, fent-me entrega d'un nou projecte de reparcel·lació que esmenava l'anterior. -----

\*.- Degut a nous canvis de criteris ha calgut redactar un nou projecte de reparcel·lació voluntària que substitueixi l'anterior. --

\*.- Per això els senyors ALBERTO PARES HEREU i GEMMA SOLA NOGUER, m'entreguen el projecte de reparcel·lació voluntària del Sector de Planejament UA-80 del Pla General de Girona redactat i elaborat pel senyor JORDI ESTRADA BUJ, per a la seva protocol·lització amb la present, el qual substitueix al què es va protocol·litzar a les escriptures que per la present es rectifiquen. -----

I exposat el qual, els compareixents, tal com intervenen, -----

-----**ATORGUEN**-----

**PRIMER.-** Els senyors compareixents, segons intervenen, en allò que calgui, rectifiquen les escriptures assenyalades a la part expositiva en el sentit que el projecte de reparcel·lació

redactat i elaborat pel senyor JORDI ESTRADA BUJ correcte és el què es queda protocol·litzat amb la present escriptura i que substitueix als incorporats a les escriptures rectificades. ----

**SEGON.-** Així mateix els senyors **ALBERTO PARES HEREU** i **GEMMA SOLA NOGUER** reiteren la sol·licitud de cancel·lació del dret d'adquisició preferent que grava la finca aportada, la registral 10.764 de Girona, que ja varen efectuar a la senyora Registradora de la Propietat en l'escriptura que per la present es rectifica, per no donar-se les condicions establertes en el seu dia per poder operar el dret de preferència i especialment per haver transcorregut el termini que disposa l'article 568-14.4 i 568-15. 1 i 2 del CCcat. -----

**TERCER.-** Resten plenament subsistents els demés aspectes, pactes i condicions de les escriptures rectificades.-----

**PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS.** Adverteixo expressament als compareixents que les seves dades van a ser incorporats al fitxer del Protocol i documentació notarial i al fitxer d'Administració i organització, així com del fet que, si escau, tals dades poden ser cedits a aquelles Administracions públiques que segons una norma amb rang de llei tinguin dret a això. Fetes els advertiments dels seus drets al respecte. -----

**RESERVES I ADVERTIMENTS LEGALS.-** He fet les reserves i advertiments legals, en especial els tràmits administratius a seguir. -----

EV3433247

06/2019



*[Handwritten signature]*

**ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ**

Els llegeixo, per la seva elecció, aquesta escriptura, advertits de la seva dret a llegir-la per si, del que no usen i, després de fer-los les oportunes explicacions verbals per al seu total coneixement, manifesten quedar assabentats, l'accepten, es ratifiquen i signen.

Que el consentiment ha estat lliurement prestat, que l'atorgament s'adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada dels atorgants i en general de quant per mi afirmo en aquest instrument públic que queda estès en tres folis de paper exclusiu per a documents notariais, sèrie EV números 3433225, 3433226 y el 3433227, jo el Notari, dono fe.

SEGUEIXEN LES FIRMES DELS COMPAREIXENTS.  
SIGNAT: JUAN RAMON PALOMERO GIL. RUBRICATS I SEGELLAT.

-----  
-----  
-----  
-----

**DOCUMENTACIO UNIDA**

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 80. CAMI VELL DE FORNELLS. GIRONA

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL SECTOR DE PLANEJAMENT  
UA-80 DEL PLA GENERAL DE GIRONA.

Tècnic Redactor del projecte

Jordi Estrada Buj.  
Arquitecte. Col·legiat nº 32572/4



EV3433248

06/2019

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 80. CAMI VELL DE FORNELLS. GIRONA

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL SECTOR DE PLANEJAMENT UA-80 DEL PLA GENERAL DE GIRONA.**

**Memòria**

1. Objecte, antecedents, àmbit i particularitats pròpies del cas i promotor del Projecte de Reparcel·lació.
2. Relació de finques aportades i dels seus titulars.
3. Criteris i càlcul de la valoració de les finques aportades.
4. Descripció del planejament que s'executa.
5. Criteris per a la determinació del valor unitari de les finques resultants i càlcul dels drets.
6. Les indemnitzacions dels béns i drets incompatibles amb el planejament i criteris per a la seva valoració.
7. Estimació de les despeses d'urbanització i gestió.
8. Relació d'interessats, descripció de la manera com intervenen i criteris per definir la participació i les obligacions.
9. Càlcul dels percentatges de participació, dels drets i les despeses de cada interessat.
10. Criteris per l'adjudicació de les finques resultants.
11. Relació de finques resultants.
12. Quadre creuat de superfícies de finques aportades i finques resultants.
13. Compte de liquidació Provisional
14. Criteris per al càlcul de l'afectació de les finques resultants.
15. Peticions al Registrador.

**Plànols**

1. Emplaçament
2. Topogràfic. Estat actual.
3. Finques. Finques aportades.
4. Planejament. Plànol de la zonificació.
5. Proposta. Finques resultants.
6. Proposta. Finques Resultants amb formalització de l'entorn.
7. Proposta. Superposició de finques resultants i finques aportades.

**Annexos**

1. Dades Registrals.
2. Dades Cadastrals
3. Valoració terrenys
4. Geo-referències i arxius gml

## MEMÒRIA

### **1 OBJECTE, ANTECEDENTS, ÀMBIT I PARTICULARITATS PRÒPIES DEL CAS I PROMOTOR DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.**

#### **1.1 OBJECTE**

La reparcel·lació es formula a l'empara de l'article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'escriptura pública de reparcel·lació es completarà amb un apoderament a favor del propietari Albert Parés Hereu. Per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació CAMÍ VELL DE FORNELLS pugui desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a la Junta de Compensació.

#### **1.2 ANTECEDENTS, ÀMBIT I PARTICULARITATS PRÒPIES DEL CAS I PROMOTOR DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.**

La UA 80. Camí vell de Fornells, té per objecte desenvolupar l'àmbit, d'acord amb les previsions de la modificació puntual del Pla General del Pla General de Girona.

La modificació puntual del Pla General esmentada la nº 62, va ser aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Serveis Territorials de Girona, del dia 13 d'abril de 2016 i publicada en el DOGC 7124 , de 20 de maig de 2016, per la qual s'aprova.

Exp.: 2015 / 057177 / G

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbanística número 62 UA 80 camí vell de Fornells, al terme municipal de Girona.

En base a aquesta modificació es pot presentar la següent documentació.

#### **1.3 PROMOTORS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA**

El Promotor del Projecte de Reparcel·lació són Els Srs. ALBERT PARES HEREU i GEMMA SOLÀ NOGUER, ambdós majors d'edat, i veïns de Girona, Av. Lluís pericot, 98 5º 2ª 17003, i proveïts de D.N.I. núms. 77.911.203-Z i 77.912.213-E, respectivament.

Es transmet apoderament especial per representar als propietaris en totes les gestions i tràmits de l'àmbit a ALBERT PARES HEREU amb DNI 77.911.203-Z. Aquest apoderament tindrà una duració indefinida, es considerarà extingit quant es constitueixi la Junta de Conservació.

Els promotors del Projecte de Reparcel·lació, representen el 100 % del sòl amb aprofitament de la unitat d'actuació. La superfície que genera aprofitament en aquest àmbit és de 5.774,34 m2 que correspon a la finca registral 10764, segons dades registrals la finca consta d'una superfície de 6.120 m2, segons amidament actual la finca consta dels esmentats 5.774,39 m2. La resta de sòl, són terrenys públics sense dret a aprofitament, que són 501,50m2 de titularitat municipal.

La superfície de la finca aportada A i B, la A de titularitat privada i propietat dels promotors de l'àmbit amb una superfície de 5.774,39 m2 i la B de titularitat Municipal com a vialitat de 501.50 m2, ambdues finques componen a resultes del contingut de la descripció de la mateixa de les escriptures de propietat, la superfície total de l'àmbit de 6.275,89 m2.



EV3433249

06/2019



## 2 RELACIÓ DE FINQUES APORTADES I DELS SEUS TITULARS.

### FINCA A: PROPIETAT PRIVADA.

#### Descripció física:

Codi Registral únic. 17009000992834,  
 Forma: Irregular.  
 Topografia: Finca està en situació predominant respecte a l'entorn.  
 Construccions: No hi ha construccions al seu interior.  
 Altres vols: Sense significació.  
 Ocupants: La finca està lliure d'ocupants i llogaters.  
 Ús actual: cap.  
 Càrregues. Dret d'adquisició preferent, que s'indica a la inscripció 1a de la finca: En el cas que el comprador don Ricardo Amich Giral, o successors s'alienen la finca venuda i la que llindí a la mateixa sigui de propietat del Sr. Amich, el venedor, Don Juan Sanllehí Segura o els seus causa vinents els quals tindran dret de preferència per adquirir-les en igualtat de preu i condicions. Resulta de inscripció 1a de la finca 718 de fornells la qual ha passat per trasllat a la secció 4a de Girona.

#### Dades Cadastrals de naturalesa urbana de la finca inicial:

Referència cadastral de naturalesa urbana de la part de la finca A inclosa a l'àmbit del UA80: 4944401DG8444D0001TE (Veure Fitxa Cadastral a l'annex 2).

#### Dades Registrals de la finca original:

Finca A de 6.120 m2, Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona número 1, al tom 4066, llibre 300, foli 181, finca 10764. A l'annex 01 del Projecte, s'acompanya fotocopia de la Nota Simple Informativa de la finca aportada.

#### Superfície:

La superfície registral de la finca es de 6120 m2, no obstant segons amidament recent i real de la finca inicial dins de l'àmbit del UA80. Es de 5,774,39 M2.

#### Descripció de la finca:

*URBANA: "Urbana. Edifici rural edificat sobre un Terreny de cabuda Després d'un Excés de cabuda, SIS MIL CENT VINT Metres Quadrats, Situat a Palau Sacosta, Terme de Girona L'Edifici consta de dues plantes; la planta baixa INCLOU 1 porxo amb accés a escala del pis principal, un ample local destinatari a maquinària agrícola i rebost. El pis principal destinatari a habitatge, INCLOU vestíbul, sala d'estar menjador, cuina, bany i quatre dormitoris. La superfície útil de l'Habitatge és d'uns dues-cents Seixanta-quatre Metres Quadrats i la de la planta baixa cent quatre Metres Quadrats. Limita a conjunt: al Nord, amb col·legi Les Alzines mitjançant camí paper que te Dret de pas; a l'Est, camí Vell de Fornells; al Sud, amb parcel·la cadastral 5049102DG8454G0001BA del Sr. José Maria Sebastià Noguera i parcel·la cadastral 5049101DG8454G0001AA de la Sra. Josefa Giné Cortada; i a L'Oest, parcel·la 4944403DG8444D0001ME de Yenroc, S.L. (els Venedors manifesten que, encara que a la descripció hi ha edificacions, actualment, les construccions estan enderrocades).*

Titularitats		% propietat
Propietari 1	Nom.	Alberto Parés Hereu
	N.i.f.	[REDACTED]
Propietari 2	Nom.	Gemma Solà Noguera
	N.i.f.	[REDACTED]

#### Procedència:

Compravenda.

**FINCA B: APORTADA PER L'AJUNTAMENT - VIALITAT**

**Càrregues** Lliure de càrregues i gravàmens.

**Descripció de la finca:**

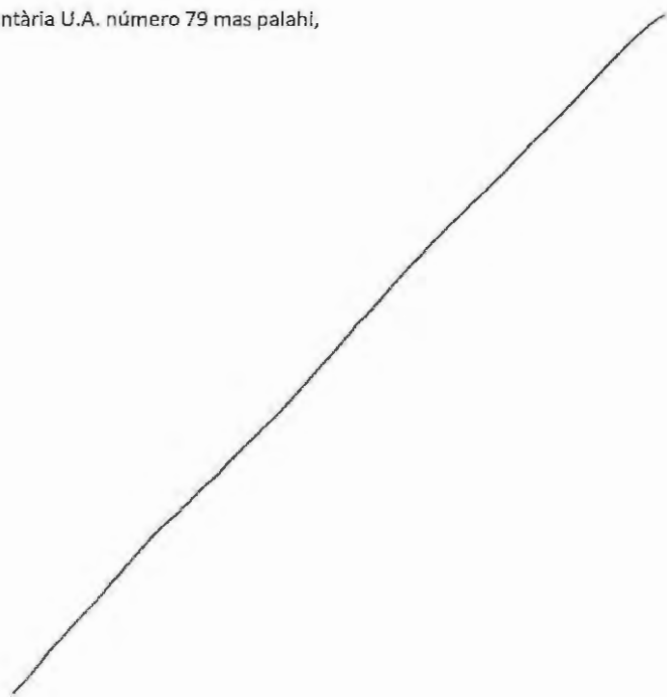
Urbana- V-1.- Superfície de terreny, de cinc-cents un metres quadrats amb cinquanta centímetres quadrats (501,50 m2.) de forma allargada, que limita al nord amb la finca cadastral 50051101; al sud i est amb la finca A de les aportades ( avui registral 10764); i a l'oest amb la finca registral núm. 8445, de titularitat municipal, de la qual en forma part.

Atès que part de la finca registral 8445, que conforma vialitat, es troba inclosa dins l'àmbit de la UA 80 camí vell de Fornells, en una superfície de 501,50 m2, la superfície de l'esmentada finca ( 8445) haurà de ser disminuïda en la superfície esmentada anteriorment, inclosa dins la UA camí vell de Fornells.

Titularitat:			% propietat
Propietari	Nom.	Ajuntament de Girona	100%
	C.i.f.	P1708500B.	

**Procedència:**

Segregació y reparcel·lació voluntària U.A. número 79 mas palahi,



EV3433250

06/2019



## 2.2 QUADRE DE L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

La propietat del sòl es reparteix en les finques següents.

La finca A amb una superfície que segons un amidament recent té una superfície de 5.774,39m<sup>2</sup> que no coincideix la superfície registral de 6.120 m<sup>2</sup>. Que és la única finca amb dret a aprofitament, la resta de la superfície, els 501,50 m<sup>2</sup> formen part de vials de titularitat Municipal sense dret a aprofitament.

Les superfícies han estat obtingudes, segons aixecament topogràfic recent, la superfície total de l'àmbit és de 6.275,89 m<sup>2</sup>.

FINCA A	Sup. real	5.774,39	m <sup>2</sup>	Prop. Privada.	Amb aprofitament
FINCA B	Sup. real	501,50	m <sup>2</sup>	Prop. Municipal.	Sense Aprofitament
Total finques aportades.		6.275,89	m <sup>2</sup>		

## 2.3 AGRUPACIO INSTRUMENTAL

El conjunt de les finques que consten en l capítol 2. Relació de finques aportades i dels seus titulars, s'agrupen amb caràcter instrumental, amb la finca que a continuació es descriu, quina inscripció es sol·licita expressament:

Superfície de terreny de forma irregular, de superfície sis mil dos-cents setanta-cinc metres quadrats amb vuitanta-nou centímetres quadrats ( 6.275,89 m<sup>2</sup>.) m<sup>2</sup>, que limita, al nord part amb el vial de titularitat municipal, part amb la finca cadastral 5051101; i part amb camí vell de Fornells; al sud amb el límit nord de l'antiga UA Mas Palahí; a l'est amb el camí vell de Fornells; i a l'oest, amb el límit est de la UA Mas Palahí.





EV3433251

06/2019

#### 4 DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA

4.1 LA UNITAT D'ACTUACIÓ ESTABLEIX LA ZONIFICACIÓ QUE A CONTINUACIÓ ES DETALLA:

##### SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR

Superfície	%
6.275,89	100%

Sostre màxim (m2 sostre):  
Edificabilitat màx. bruta (m2sostre / m2  
sòl) Ús global:

1.434,51	
0,23	
RESIDENCIAL	

##### RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:

Vialitat A.2  
Espais lliures C.1  
Equípaments E  
Total Sistemes

Superfície	%
2.098,33	33,43%
591,29	9,42%
2.689,62	42,86%

##### SÒL MAXIM D'APROFITAMENT PRIVAT.

Zones . Ciutat Jardí . 2,3,p/a

Superfície	%
3.586,27	57,14%

#### 4.2 SOSTRE EDIFICABLE.

Sostre màxim edificable  $6.275,89 \times 0,2285 = 1.434,51$  m2 (Sense excloure el 10% d'aprofitament mig).

Si bé a la fitxa municipal l'índex d'edificabilitat és 0,23 per arrodoniment de decimals, s'ha ajustat a la baixa l'índex a 0.2285 per mantenir el sostre màxim com a paràmetre correcte.

SOSTRE TOTAL 1.434,51 m2

#### 4.3.- PROPOSTA INDICATIVA DE L'ACOMPLIMENT DE LA CESSIÓ OBLIGATÒRIA CORRESPONENT AL 10% DE L'APROFITAMENT MIG.

Tot i que la fitxa de l'àmbit no ho indica entenem que hi ha cessió del 10% de l'aprofitament total, el fet que el sòl és un no consolidat i esdevé urbà a través de l'execució d'obres d'urbanització necessàries, entenem que si hi ha cessió del 10% de l'aprofitament mitjà.

Donat que només hi ha un únic ús i es considera que les 4 parcel·les tenen el mateix valor i ús no s'ha de ponderar ni homogeneïtzar el percentatge, per tant es valoren totes les parcel·les linealment.

Aprofitament mig (10%)	Sostre edificable. ús habitatge.		
Residencial	1.434,51	10%	143,45
	Sòl edificable. Ús habitatge		
	3.586,27	10%	358,627

Segons l'apartat 3 de l'art 43 de TRLU 1/2010 I MODIFICACIÓ LLEI 3/2012 on especifica la possibilitat en determinades situacions es pot substituir la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà

*"3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl"*

L'aprofitament urbanístic del 10% de L'AM en aquest cas són 358,627 m2 inferior als 800m2 de la parcel·la mínima fixada pel planejament urbanístic.

Donat que estem en una de les dos situacions previstes per la llei en que es fa possible substituir l'aprofitament pel seu equivalent econòmic, ens acollim a aquesta opció i procedim a valorar-la.

#### 4.3.1. Càlcul de l'equivalent econòmic de l'aprofitament a cedir.

El valor del m2 de sostre segons valoració annexa és de	460,34	€/m2 sl.
L'import total del 10% de l'Aprofitament mitjà .es de	165.090,35	€.

#### 4.4.- SISTEMAD'ACTUACIÓ Y JUNTA DE CONSERVACIÓ.

El sistema d'actuació serà de Compensació bàsica. Donat que per una parta és la modalitat d'actuació fixada pel planejament i que hi ha dos únics propietaris que estan plenament d'acord en l'execució de l'àmbit en aquesta modalitat, al ser més del 50% de l'àmbit es pot executar en tal modalitat.

Per altra banda ja que el 100% dels propietaris estan d'acord amb les determinacions del present projecte de reparcel·lació, la mateixa serà voluntària.

L'àmbit d'actuació es constitueix en un polígon únic d'actuació.

D'acord al que estableix l'apartat 2.3 Conclusions, del Punt 16 del text de la Modificació puntual nº 62 que afecta el present àmbit on diu,

*"La major part dels ingressos per IBI no s'assoleixen fins que es construeixen les edificacions. Per aquests motius, es fixa l'obligació de què els propietaris es constitueixen en Junta de Conservació que és farà càrrec del manteniment del vial en cul de sac i del sistema de places parcs i jardins urbans inclosos dins la UA, dins els terminis establerts per la legislació urbanística o fins que s'edifiquin un 75% de les parcel·les previstes."*

Tot i que s'ha donat Apoderaments Especials, que substitueixen la Junta de Compensació, donat que els propietaris han presentat un projecte de reparcel·lació voluntària i s'han posat d'acord per apoderar al Sr Albert Parés Hereu per fer les funcions d'urbanització que correspondrien a la Junta de Compensació. Donat que la modificació puntual precisa la necessitat de formar una junta de conservació en posterioritat a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament, de la que formin part tots els propietaris que conformin l'àmbit en el moment de la recepció de les obres d'urbanització.

S'estableix en el present document, el compromís de constituir una Junta de conservació que inclogui a tots el propietaris de l'àmbit en el moment de la recepció de les obres d'urbanització. La participació en aquesta Junta de conservació per parts dels propietaris que conformin l'àmbit en el moment de la seva creació es realitzarà, amb el mateix criteri de participació percentual que fixa el present projecte de reparcel·lació. La Junta de Conservació creada tindrà el deure de conservar i mantenir les obres d'urbanització del vial en cul de sac i del sistema de places parcs i jardins urbans inclosos dins la UA ja acceptades per l'Ajuntament.

Aquesta nova Junta de Conservació s'haurà d'inscriure al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat i tindrà una durada màxima de 5 anys o fins que s'edifiquin un 75% de les parcel·les previstes, tal i com queda definit a la modificació puntual.



EV3433252

06/2019

### 5 CRITERIS PER A LA DETERMINACIÓ DEL VALOR UNITARI DE LES FINQUES RESULTANTS I CÀLCUL DELS DRETS.

Els valors unitaris de les parcel·les resultants s'han calculat amb criteris objectius generals considerant valors actuals de mercat en funció de l'ús permès, edificabilitat permesa, situació, característiques i forma de la parcel·les i característiques de les edificacions. S'annexa valoració on es fixa aquest valor.

Valor residual del terreny 460,34 €/m2 si

Els preus unitaris obtinguts per a la unitat de zona és el següent en funció del sostre edificable:

Nom U.Z. ZONA HABITATGES AJLLATS	460,34	€/m2sl
----------------------------------	--------	--------

El valor total de tota la unitat de gestió és: 1.650.903,53 €

D'acord amb els valors unitaris fixats els valors dels drets per unitat de zona son els mateixos a tota la superfície de zona.

S'adjunta a l'annex 3, la valoració d'una parcel·la tipus per justificar el present valor.

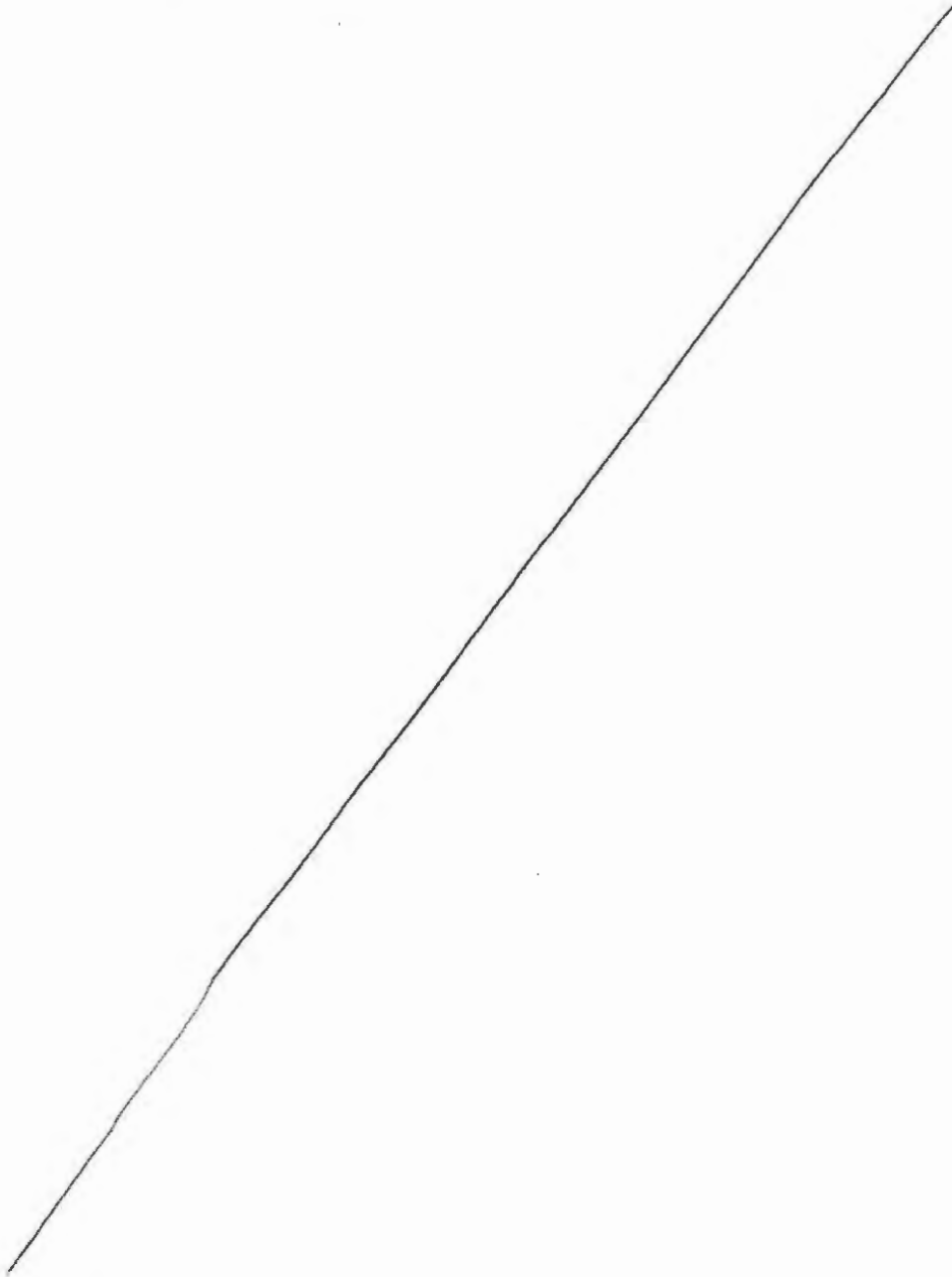
#### VALOR RESIDUAL SÒL SENSE URBANITZAR

Aprofitament polígon			3.585,27	uv=m2
Aprofitament amb càrregues d'urbanització: (art. 45 LUC)	90% apr polígon		3.227,64	uv=m2
<b>Costos urbanització</b>	<b>Contracta</b>			
Costos urbanització		285.851,23	€	
Projectes i gestió	P Reparcelació	3.430,33	€	
	P Urbanització	13.721,34	€	
	Notari i registre	4.200,00	€	
		21.351,67	€	
Indemnització construccions a enderrocar		-	€	
<b>TOTAL</b>		307.212,90	€	
Repercusió costos		95,18	€/UV	
VALOR DE LA UV=M2		460,34	€/UV	
REPERCUSIÓ DE COSTOS		95,18	€/UV	
<b>VALOR RESIDUAL DE LA UV</b>		365,16	€/UV	
Valor de la UV deduïts els costos d'urbanització, a efectes de la indemnització de defectes d'adjudicació entre propietats vinculats als deures d'urbanització.				
<b>10% DE L'APROFIAMENT MITJÀ</b>				
En aquest cas concret, tot i que entenem la substitució de la cessió del 10% de l'Aprofitament mitjà pel seu valor econòmic com una indemnització, és una indemnització en sòl ja urbanitzat segons l'article 46 del TRLUC. Per tant aquesta indemnització es farà amb el valor residual de terreny ja urbanitzat, 460,34€/m2 sòl.				

**6 INDEMNITZACIONS DELS BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT I CRITERIS PER A LA SEVA VALORACIÓ.**

El Projecte de Reparcel·lació Voluntària no té bens ni drets incompatibles amb el planejament susceptibles ser indemnitzats.

En conseqüència no es valora cap tipus d'indemnització incompatible amb el planejament.







EV3433253

06/2019

## 7 ESTIMACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ I GESTIÓ.

La previsió de les despeses d'urbanització per a l'execució completa de les obres d'urbanització del Sector U.A.80 que es constitueix com càrrega urbanística del propietari de l'àmbit, és la següent:

A continuació adjuntem el pressupost fixat al projecte d'urbanització tramitat i afegim les despeses d'honoraris projectes i gestió.

RESUM DE PRESSUPOST	Pressupost general de l'obra
<b>1 Pressupost Urbanització Dintre d'Àmbit</b>	<b>157.089,22 €</b>
Demolicions	
Condicionament del terreny	
Instal·lacions	
Urbanització	
Seguretat i Salut	
<b>2 Pressupost Companyies</b>	<b>13.750,49 €</b>
Xarxa de Gas Natural	
Xarxa d'aigua potable	
Xarxa Energia Elèctrica	
Xarxa de Telefonia	
<b>3 Pressupost Enjardinament i talussos</b>	<b>69.379,81 €</b>
Parterre de les Alzines	
Talús de les Alzines	
Talús d'entrada Talús del carrer	
Pla de Seguretat i Salut	
<b>Total cost d'execució material de la Urbanització del Sector UA80:</b>	<b>240.219,52 €</b>
13% de Despeses Generals:	31.228,54 €
6% de Benefici Industrial:	14.413,17 €
<b>Total cost de contracte de la Urbanització del Sector UA80:</b>	<b>285.861,23 €</b>
Honoraris projectes i gestió 6%	17.151,67 €
<b>Total cost de contracte de la Urbanització del</b>	<b>303.012,90 €</b>
Tot i que Les despeses del projecte d'urbanització no repercuteixen iva per inversió de subjecte passiu, donat que hem de tenir en compte l'horitzó més desfavorable incloem l'iva dintre de les despeses de l'àmbit com a càrrega urbanística.	
Iva sobre el total 21%	63.632,71 €
<b>Total Costos de l'execució de l'àmbit.</b>	<b>366.645,61 €</b>

Aquestes quantitats són provisionals, pendents de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització.

El cost de la Urbanització a efectes de la formalització de les garanties reglamentaries s'estima en

<b>366.645,61 €</b>
---------------------

## **8 RELACIÓ D'INTERESSATS, DESCRIPCIÓ DE LA MANERA COM INTERVENEN I CRITERIS PER DEFINIR LA PARTICIPACIÓ I LES OBLIGACIONS.**

Els propietaris de la finca que conforma l'àmbit de la UA80 del Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica són:

Sr. ALBERT PARES HEREU amb dni 77.911.203-Z, Aporta el 50% de la finca A.

Sra. GEMMA SOLÀ NOGUER amb dni 77.912.213-E Aporta el 50% de la finca A.

Ambdós domiciliats a Girona, Av. Lluís pericot, 98 5<sup>a</sup> 2<sup>a</sup>

Donat que hi ha dos propietaris amb un coeficient de participació sobre el total del 50% cadascun, a cadascun del dos propietaris li correspon el 50% del total de les despeses d'urbanització.

El tercer propietari és l'Ajuntament de Girona que és propietari de la finca B, en forma de vialitat sense dret a aprofitament, per tant tampoc li corresponen càrregues d'urbanització.

## **9 CÀLCUL DELS PERCENTATGES DE PARTICIPACIÓ, DELS DRETS I LES DESPESES DE CADA INTERESSAT.**

El percentatge de participació, al ser dos propietaris amb el 50% de participació en drets i despeses li corresponent el dret del 45% del aprofitament urbanístic de l'àmbit a cadascun, per cessió del 10% de l'aprofitament mig i els deures representen el 50% de les despeses de l'àmbit a cadascun.

El 10% de l'Aprofitament serà substituït pel seu equivalent econòmic per tant drets i deures finalment seran els mateixos, un cop liquidats els excessos d'aprofitaments generats per la indemnització econòmica del 10% de l'aprofitament mitjà.

## **10 .- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS**

L'adjudicació es fa per conveni entre els dos propietaris de la única finca aportada tal com es determina en la relació de les parcel·les resultants.



EV3433254

06/2019

## 11 VALOR DELS DRETS I RELACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

## VALORACIÓ FINQUES RESULTANTS

VALOR DE FINQUES AMB APROFITAMENT									
Zona	Finca	Sup (m <sup>2</sup> )	Sostre (m <sup>2</sup> st)	N hab	Valor €/m <sup>2</sup>	Valor	Valor %	Quota urb	
Zones . Ciutat Jardí . 2,3,p/a	1	882,82	353,13	1	460,34	406.397,36 €	24,617%	24,617%	
Zones . Ciutat Jardí . 2,3,p/a	2	926,18	370,48	1	460,34	426.357,70 €	25,826%	25,826%	
Zones . Ciutat Jardí . 2,3,p/a	3	918,97	367,59	1	460,34	423.038,65 €	25,625%	25,625%	
Zones . Ciutat Jardí . 2,3,p/a	4	856,30	343,31	1	460,34	395.109,82 €	23,932%	23,932%	
		3.586,27	3.596,27	4		1.650.903,53 €	100,000%	100,000%	
FINQUES SENSE APROFITAMENT.									
Sistema	Finca	Sup (m <sup>2</sup> )							
Vialitat A.2	5	2.098,33							
Espais lliures C.1	6	591,29							
	TOTAL	6.275,89							
ADJUDICACIÓ DE DRETS TEÒRICS									
		Sup sòl (m <sup>2</sup> )		VALOR DELS DRETS TEÒRICS		% DRETS TEÒRICS			
Propietari 1	ALBERT PARES HEREU	1.613,82		742.907		45,00%			
Propietari 2	GEMMA SOLÀ NOGUER	1.613,82		742.907		45,00%			
	Ajuntament	358,627		166.090,36		10,00%			
	Totals	3.586,27		1.650.903,53		100,00%			

La valoració i l'adjudicació de les parcel·les resultants es reflecteixen en el quadre adjunt:

**QUADRE D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS DEL SECTOR UA80**

NUM PARCEL·LA	SUPERFICIE. M2	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PREU €/M2 SÒL	DRETS%	ADJUDICATARI	%
1	882,82	Ciutat Jardí . 2,3,p/a	460,34	24,617%	GEMMA SOLÀ NOGUER	50%
2	926,18	Ciutat Jardí . 2,3,p/a	460,34	25,826%	ALBERT PARES HEREU	50%
3	918,97	Ciutat Jardí . 2,3,p/a	460,34	25,625%	GEMMA SOLÀ NOGUER	50%
4	858,30	Ciutat Jardí . 2,3,p/a	460,34	23,932%	ALBERT PARES HEREU	50%
SUBTOTAL ZONES	3.586,27			100,00%		
	SUPERFICIE. M2	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA			ADJUDICATARI	%
5	Vialitat A.2	Vialitat A.2			AJUNTAMENT	100%
6	Espais lliures C.1	Espais lliures C.1			AJUNTAMENT	100%
SUBTOTAL SISTEMES	2.689,62					
TOTALS	6.275,89					
<b>EXCESSOS I DEFECTES D'ADJUDICACIÓ.</b>						
		Sup sòl (m2)	VALOR DELS DRETS ADJUDICATS	% DRETS	DIFERÈNCIES D'APROFITAMENT. €	DIFERÈNCIES D'APROFITAMENT - Sup. M2
Propietari 1	ALBERT PARES HEREU	1.793,135	825.451,77 €	50,00%	82.545,18 €	179,3135
Propietari 2	GEMMA SOLÀ NOGUER	1.793,135	825.451,77 €	50,00%	82.545,18 €	179,3135
	Ajuntament	-	-	-	165.090,35 €	- 358,627
Totals		3.586,27	1.650.903,54 €	-	0,00	-



EV3433255

06/2019

Les parcel·les resultants son les que es reflecteixen al quadre precedent i al plànol número 5 d'aquest projecte de Reparcel·lació, i tenint cadascuna la descripció següent:

**PARCEL·LA 1:**

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Ciutat Jardí . 2,3,p/a  
 PERCENTATGE DELS DRETS: 24,617%  
 ADJUDICATARIS:  
 ALBERT PARES HEREU. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ: 50%  
 GEMMA SOLÀ NOGUER. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ: 50%

La parcel·la resultant, és la que es reflecteix en el quadre precedent i al plànol número 05 d'aquest Projecte de Reparcel·lació Voluntària, i té la descripció següent:

TÍTOL: URBANA, Parcel·la situada en el terme municipal de Girona a l'àmbit de la unitat d'actuació 80 Camí Vell de Fornells, anomenada parcel·la 1, de cabuda Vuit cents vuitanta-dos metres quadrats amb 82 decímetres. (882,82 m<sup>2</sup>). Limita al

Nord	amb el carrer d'accés a la urbanització des de camí Vell de Fornells, que separa la unitat d'actuació de l'Escola Les Alzines,
Est	amb la zona verda creada per la mateixa unitat d'actuació i que la separa del camí vell de Fornells,
Sud	amb línia de 25.96 m la parcel·la num 2 del mateix àmbit i amb línia de 3mts amb quadrat de vialitat de final de cul de sac del mateix àmbit resultant del present projecte de reparcel·lació.
Oest	amb carrer de cul de sac del mateix àmbit.

CÀRREGUES: Únicament les càrregues derivades del present projecte de reparcel·lació.

DRETS ADJUDICATS: 24,617%  
 Li correspon aquest percentatge del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ:  
 ALBERT PARES HEREU. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ: 50%  
 GEMMA SOLÀ NOGUER. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ: 50%

Alíquota de participació amb les càrregues d'urbanització. 24,617%  
 Quota. 90.257,15 €  
 Alíquota de participació amb les càrregues del pagament del 10% de l'AM. 24,617%  
 Quota. 40.639,74 €

Afecte al pagament de 130.896,89 €  
 Aquesta xifra ja inclou l'iva corresponent en concepte de compte de liquidació provisional.

**PARCEL·LA 2:**

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:	Ciutat Jardí . 2,3,p/a
PERCENTATGE DELS DRETS:	25,826%
ADJUDICATARI:	
ALBERT PARES HEREU. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ:	50,000%
GEMMA SOLÀ NOGUER. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ:	50,000%

La parcel·la resultant, és la que es reflecteix en el quadre precedent i al plànol número 05 d'aquest Projecte de Reparcel·lació Voluntària, i té la descripció següent:

TÍTOL: URBANA, URBANA, Parcel·la situada en el terme municipal de Girona a l'àmbit de la unitat d'actuació 80 Camí Vell de Fornells, anomenada parcel·la 2, de cabuda Nou cents vint-i-sis metres quadrats amb 18 decímetres. (926.18m<sup>2</sup>) Limita

Nord	amb línia de 25.96 m la parcel·la num 1 del mateix àmbit i amb línia de 6 mts amb quadrat de vialitat de final de cul de sac del mateix àmbit resultant del present projecte de reparcel·lació.
Est	amb la zona verda creada per la mateixa unitat d'actuació i que la separa del camí vell de Fornells,
Sud	amb parcel·la cadastral 5049102DG8454G.
Oest	amb línia de 21,73 m la parcel·la num 3 del mateix àmbit i amb línia de 12 mts amb quadrat de vialitat de final de cul de sac del mateix àmbit resultant del present projecte de reparcel·lació.

CÀRREGUES: Únicament les càrregues derivades del present projecte de reparcel·lació.  
DRETS ADJUDICATS: 25,826%  
Li correspon el percentatge de del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ:  
ALBERT PARES HEREU. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ: 50,00%  
GEMMA SOLÀ NOGUER. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ: 50,00%

Alíquota de participació amb les càrregues d'urbanització.	25,826%
Quota.	94.689,90 €
Alíquota de participació amb les càrregues del pagament del 10% de l'AM.	25,826%
Quota.	42.635,77 €

Afecte al pagament de 137.325,67 €  
Aquesta xifra ja inclou l'iva corresponent en concepte de compte de liquidació provisional.



EV3433256

06/2019

**PARCEL·LA 3:**

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:	Ciutat Jardí .2,3,p/a
PERCENTATGE DELS DRETS:	25,625%
ALBERT PARES HEREU. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ:	50%
GEMMA SOLÀ NOGUER. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ:	50%

La parcel·la resultant, és la que es reflecteix en el quadre precedent i al plànol número 05 d'aquest Projecte de Reparcel·lació Voluntària, i té la descripció següent:

TÍTOL: URBANA, Parcel·la situada en el terme municipal de Girona a l'àmbit de la unitat d'actuació 80 Camí Vell de Fornells, anomenada parcel·la 3, de cabuda Nou cents divuit metres quadrats amb 97 decímetres. (918,97 m<sup>2</sup>). Limita al

Nord	amb línia de 27.60 m la parcel·la num 4 del mateix àmbit i amb línia de 6 mts amb quadrat de vialitat de final de cul de sac del mateix àmbit resultant del present projecte de reparcel·lació.
Est	amb línia de 21,73 m la parcel·la num 2 del mateix àmbit i amb línia de 12 mts amb quadrat de vialitat de final de cul de sac del mateix àmbit resultant del present projecte de reparcel·lació.
Sud	amb parcel·la cadastral 5049102DG8454G i 5049101DG8454G.
Oest	amb parcel·la cadastral 4944403DG8444D

CÀRREGUES: Únicament les càrregues derivades del present projecte de reparcel·lació.  
 DRETS ADJUDICATS: 25,625%  
 Li correspon el percentatge de del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ:  
 ALBERT PARES HEREU. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ: 50%  
 GEMMA SOLÀ NOGUER. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ: 50%

Alíquota de participació amb les càrregues d'urbanització.	25,625%
Quota. 93.952,94 €	
Alíquota de participació amb les càrregues del pagament del 10% de l'AM.	25,625%
Quota. 42.303,86 €	

Afecte al pagament de 136.256,80 €  
 Aquesta xifra ja inclou l'iva corresponent en concepte de compte de liquidació provisional.

**PARCEL·LA 4:**

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:	Ciutat Jardí . 2,3,p/a
PERCENTATGE DELS DRETS:	23,932%
ALBERT PARES HEREU. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ:	50%
GEMMA SOLÀ NOGUER. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ:	50%

La parcel·la resultant, és la que es reflecteix en el quadre precedent i al plànol número 05 d'aquest Projecte de Reparcel·lació Voluntària, i té la descripció següent:

TÍTOL: URBANA, Parcel·la situada en el terme municipal de Girona a l'àmbit de la unitat d'actuació 80 Camí Vell de Fornells, anomenada parcel·la 4, de cabuda Vuit-cents cents cinquanta vuit metres quadrats amb 30 decímetres. (858,30 m<sup>2</sup>). Limita al

TÍTOL: URBANA, URBANA, Parcel·la situada en el terme municipal de Girona a l'àmbit de la unitat d'actuació 80 Camí Vell de Fornells, anomenada parcel·la 4, de cabuda Vuitcents cents cinquanta vuit metres quadrats amb 30 decímetres. (858,30 m<sup>2</sup>). Limita al

Nord	amb el carrer d'accés a la urbanització des de camí Vell de Fornells, que separa la unitat d'actuació de l'Escola Les Alzines,
Est	amb carrer de cul de sac del mateix àmbit resultant del present projecte de reparcel·lació.
Sud	amb línia de 27,60 m la parcel·la num 3 del mateix àmbit i amb línia de 3mts amb quadrat de vialitat de final de cul de sac del mateix àmbit resultant del present projecte de reparcel·lació.
Oest	amb cadastral 4944403DG8444D.

CÀRREGUES: Únicament les càrregues derivades del present projecte de reparcel·lació.

DRETS ADJUDICATS: 23,93%

Li correspon el percentatge de del total dels drets que s'adjudiquen en aquest

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ:

ALBERT PARES HEREU. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ:	50%
GEMMA SOLÀ NOGUER. PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ:	50%

Alíquota de participació amb les càrregues d'urbanització.	23,932%
--	---------

Quota.	87.745,63 €
--------	-------------

Alíquota de participació amb les càrregues del pagament del 10% de l'AM.	23,932%
--	---------

Quota.	39.510,98 €
--------	-------------

Afecte al pagament de	127.256,61 €
-----------------------	--------------

Aquesta xifra ja inclou l'iva corresponent en concepte de compte de liquidació provisional.



EV3433257

06/2019

**PARCEL·LA 5:**

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Viari. A.2

ADJUDICATARI:

AJUNTAMENT DE GIRONA.

PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ:

100,00 %.

La parcel·la resultant, és la que es reflecteix en el quadre precedent i al plànol número 05 d'aquest Projecte de Reparcel·lació Voluntària, i té la descripció següent:

TÍTOL: URBANA, Parcel·la situada en el terme municipal de Girona a l'àmbit de la UA80 anomenada parcel·la 5, de cabuda dos mil noranta vuit metres quadrats amb trenta tres decímetres quadrats (2,098,33 m2), compren la totalitat dels vials de la Unitat d'actuació 80.

Reparcel·lació Voluntària, i té la descripció següent:

Nord	Llindars amb Vial principal	Amb l'Escola Les Alzines,
	Llindars amb Cul de sac	Amb línia de 3mts amb parcel·la resultant 1 i amb línia de 3 mts amb parcel·la resultant 4, del present projecte de reparcel·lació.
Est	Llindars amb Vial principal	Amb Camí vell de Fornells.
	Llindars amb Cul de sac	Amb línia de 27,40 de parcel·la resultant 1 i amb línia de 12 mts de parcel·la resultant 2 del present projecte de reparcel·lació.
Sud	Llindars amb Vial principal	Amb línia de 35,51 mts parcel·la resultant 1 i línia de 32,49 mts de la parcel·la resultant 4 del present projecte de reparcel·lació.
	Llindars amb Cul de sac	Amb línia de 6 mts de la parcel·la resultant 2 i línia de 6 mts de la parcel·la resultant 3 del present projecte de reparcel·lació.
Oest	Llindars amb Vial principal	Amb part la mateixa vialitat i Escola Alzines.
	Llindars amb Cul de sac	Amb línia de 27,40 de parcel·la resultant 4 i amb línia de 12 mts de parcel·la resultant 3 del present projecte de reparcel·lació.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

ADJUDICATARI: AJUNTAMENT DE GIRONA.

PERTANY A: AJUNTAMENT DE GIRONA.

**PARCEL·LA 6:**

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:	Espais Lliures. C.1
ADJUDICATARI:	AJUNTAMENT DE GIRONA.
PERCENTATGE D'ADJUDICACIÓ:	100,00 %.

La parcel·la resultant, és la que es reflecteix en el quadre precedent i al plànol número 05 d'aquest Projecte de Reparcel·lació Voluntària, i té la descripció següent:

TÍTOL: URBANA, Parcel·la situada en el terme municipal de Girona a l'àmbit de la UA80 anomenada parcel·la 6, de cabuda Cinc cents noranta un metres quadrats amb vint i nou decímetres quadrats (591,29 m<sup>2</sup>). Compren la totalitat dels espais lliure de la unitat d'actuació 80.

Nord	Amb Finca resultant 5 del present projecte, que conforma el carrer d'accés a la urbanització des de Camí Vell de Fornells, que separa la unitat d'actuació de l'Escola Les Alzines,
Est	Amb part de finca resultant 5 del present projecte de reparcel·lació que queda incorporada al Camí vell de Fornells.
Sud	Amb parcel·la cadastral 5049102DG8454G.
Oest	Línia de 28,17 mts amb parcel·la resultant 1 i Línia de 39,53 mts amb parcel·la resultant 2.

CÀRREGUES:	Lliure de càrregues i gravàmens.
ADJUDICATARI:	AJUNTAMENT DE GIRONA.

EV3433258

06/2019



12 QUADRE CREUAT DE SUPERFÍCIES DE FINQUES APORTADES I FINQUES RESULTANTS.

FINQUES	TOTALS	1	2
TOTALS	6.275,89	5.774,39 m <sup>2</sup>	
1.			882,82 m <sup>2</sup>
2.			926,18 m <sup>2</sup>
3.			918,97 m <sup>2</sup>
4.			858,30 m <sup>2</sup>
5. Vialitat			2.098,33 m <sup>2</sup>
6. Espais Lliures.C1			591,29 m <sup>2</sup>
Vials sense dret a aprofit		501,50 m <sup>2</sup>	
	6.275,89 m <sup>2</sup>	6.275,89 m <sup>2</sup>	6.275,89 m <sup>2</sup>

13. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

NOM INTERESSAT	PARTICIPACIÓ		VALOR DELS DRETS	Nº DE PARCEL·LA ADJUDICADA	PARCEL·LES ADJUDICADES, %	SUP. ADJUDICADES, m <sup>2</sup>	% ADJUDICADES,	VALOR ADJUDICAT	EXCÉS D'ADJUDICACIÓ,	INDEMNITZACIÓ	OBRES D'URBANITZACIÓ AMB IVA	COMPTE DE LIQUIDACIÓ, QUOTA, AMB IVA, CORRESPONENT A OBRES D'URBANITZACIÓ,	COMPTE DE LIQUIDACIÓ, QUOTA, CORRESPONENT A PAGAMENT 10% AM,	ADJUDICACIÓ	AQUOTA, PARTICIPACIÓ EN DESPES D'OBRES D'URBANITZACIÓ	INDEMNITZACIÓ DEFECTES D'ADJUDICACIÓ,
	%	€														
ALBERT PARES HEREU	45%	742.906,59 €	1	50%	882,82	24,617%	406.597,36 €	40.659,74 €	- €	90.257,15 €	90.257,15 €	40.659,74 €	40.659,74 €	24,617%	24,617%	24,617%
GEMMA SOLÀ NOGUER	45%	742.906,59 €	1	50%	926,18	25,826%	426.357,70 €	42.635,77 €	- €	94.689,90 €	94.689,90 €	42.635,77 €	42.635,77 €	25,826%	25,826%	25,826%
ALBERT PARES HEREU	50%		3	50%	918,97	25,625%	423.038,65 €	42.303,86 €	- €	93.952,94 €	93.952,94 €	42.303,86 €	42.303,86 €	25,625%	25,625%	25,625%
GEMMA SOLÀ NOGUER	50%		4	50%	858,30	23,952%	395.109,82 €	39.510,98 €	- €	87.745,63 €	87.745,63 €	39.510,98 €	39.510,98 €	23,952%	23,952%	23,952%
AIUNTAMENT	10%	165.090,35			-	-	-	-	165.090,35							
TOTALS		1.650.903,53 €			3.586,27	100,0000%	1.650.903,53 €	0,00 €	165.090,35 €	366.645,61 €	366.645,61 €	165.090,35 €	165.090,35 €	100,00%	100,00%	100,00%

EV3433259

06/2019



#### 14.- CRITERIS PER AL CàLCUL DE L'AFECTACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

El criteri és que l'afectació al pagament de les despeses d'urbanització s'ha fet proporcional al valor de les finques adjudicades de cada interessat respecte al saldo del compte de liquidació provisional de cada interessat.

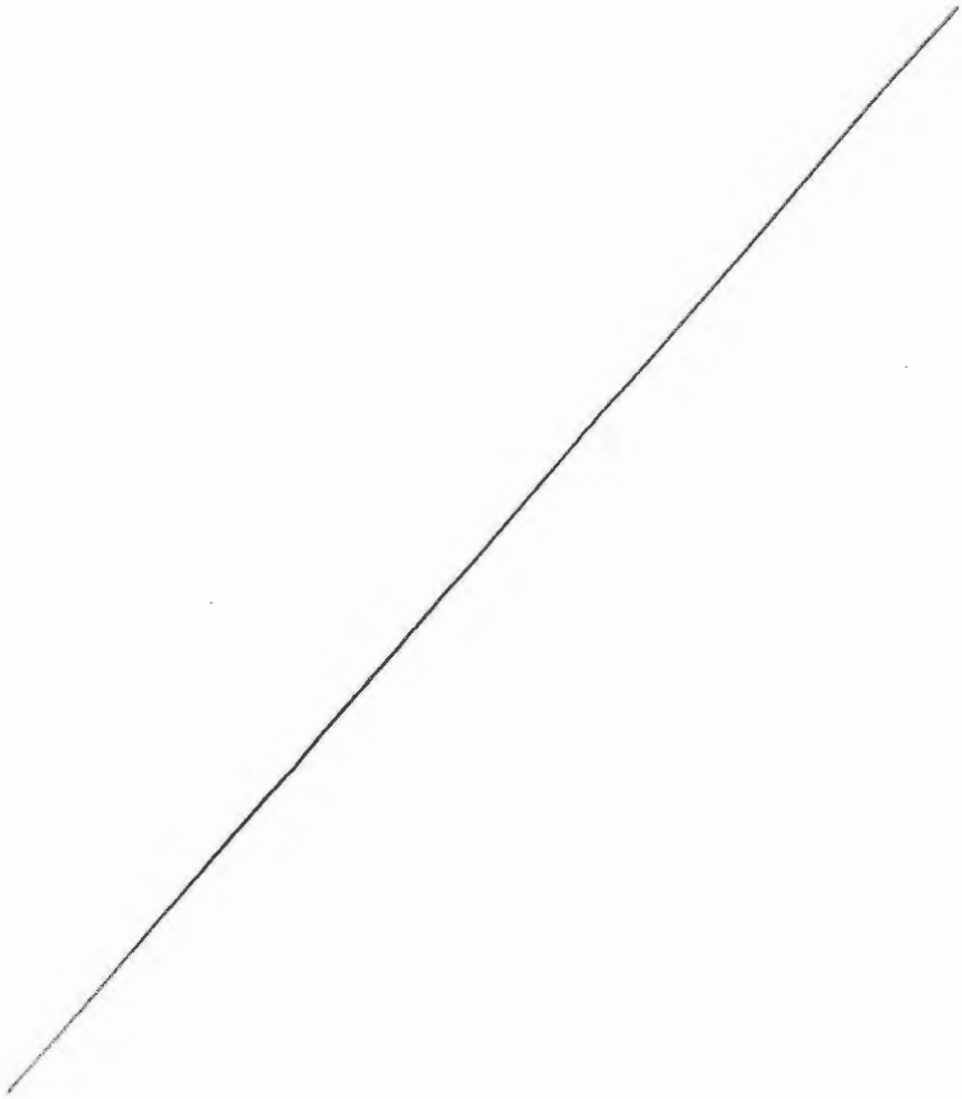
#### 15. PETICIONS AL REGISTRADOR.

1. Que la finca 10.764 hi consta en la seva descripció registral l'existència d'una construcció al seu interior, a data d'avui ja resta enderrocat per tant es sol·licita es tregui tota edificació de la descripció de registral doncs no hi ha capa a data d'avui.
2. Que es procedeixi a l'agrupació instrumental de totes les finques aportades en aquest projecte de reparcel·lació per poder constituir una sola finca objecte de reparcel·lació i divisió segons proposta aprovada en el present projecte, registrals 10.764 i part de la finca aportada 8445, la superfície de la qual haurà de ser disminuïda en 501,50 m<sup>2</sup>, aportats al present projecte.
3. Que es procedeixi a la inscripció de l'adjudicació de les parcel·les resultants a favor dels respectius titulars que s'indiquen, amb especificació de l'afecció al pagament del saldo del compte de liquidació del projecte de reparcel·lació per l'import respectiu assignat, concretament de l'import assignat del concepte de liquidació provisional als efectes previstos en la legislació vigent, segons queda especificat al peu de la descripció de les finques resultants i en els quadres elaborats.

GIRONA juny de 2019 Signat.

Promotor-Propietari Albert Parés Hereu [Redacted]	Propietari Gemma Solà Noguer [Redacted]	Arquitecte. Jordi Estrad Buj. [Redacted]

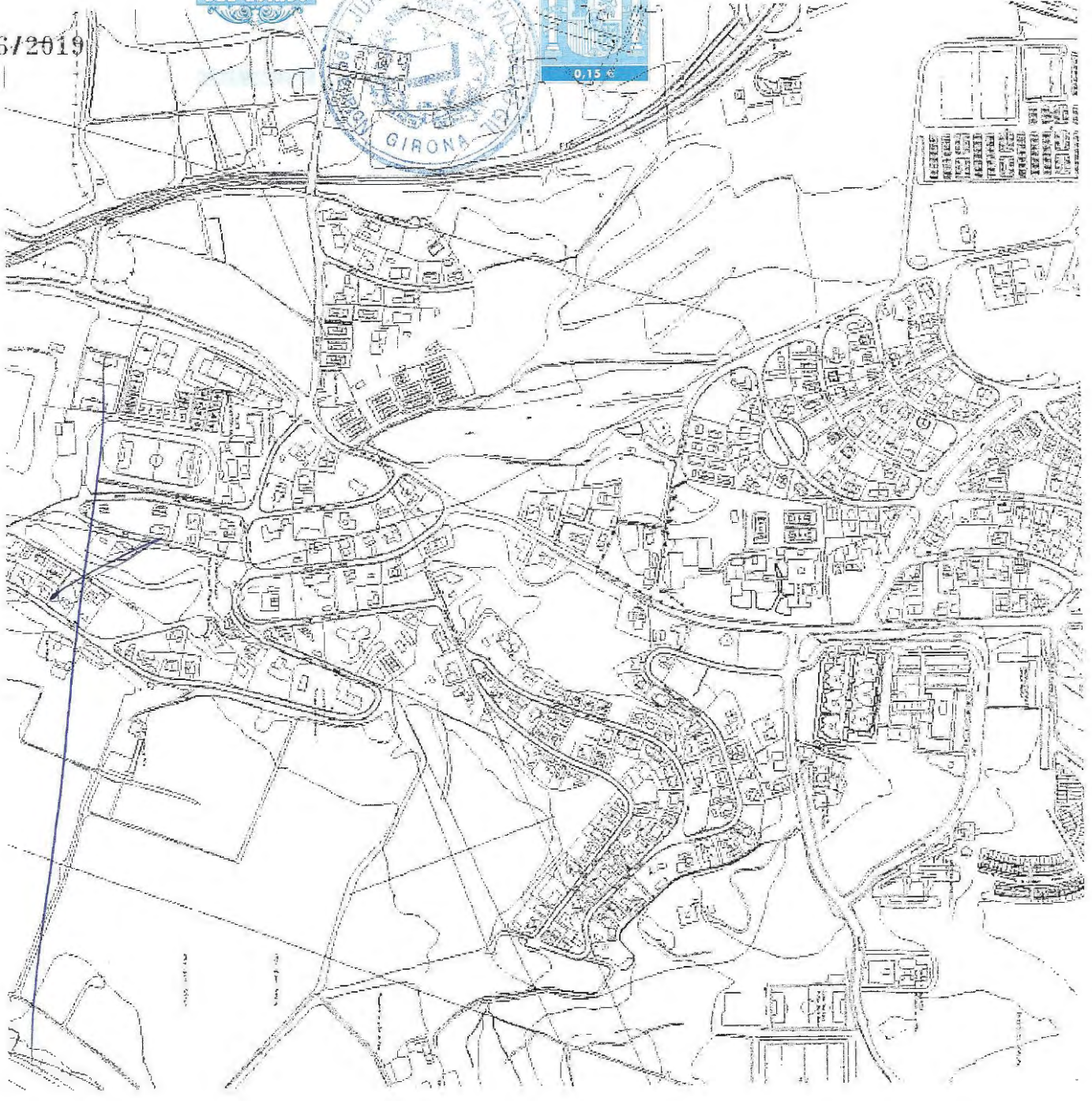
PLÀNOLS



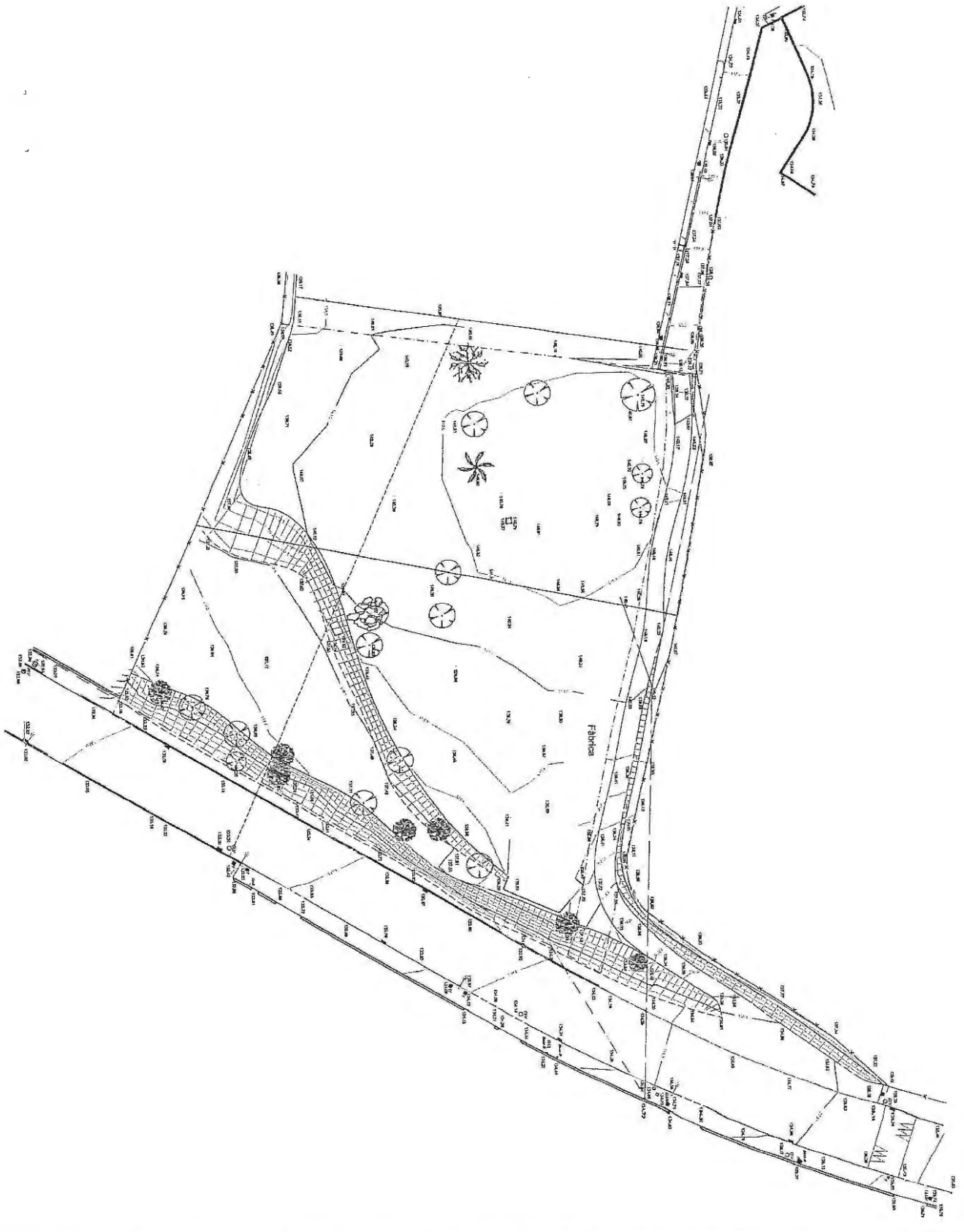
EV3433260



06/2019



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA		UA 80 CAMÍ VELL DE FORNELLS.		Núm. de referència 17020		Visat	
01	LOCALITZACIÓ	LA PROPIETAT					
	EMPLAÇAMENT	L'ARQUITECTE					
	Canil Vell de Fornells. UA 80 Girona (Girona).	Gemma Solà Noguer Albert Parés Hereu					
	E. 1:1000	Jordi Estrada i Buj					
	Emplaçament						



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA		UA 80 CAMÍ VELL DE FORNELLS.		Núm. de referència 17020		Vieat	
juny 2019		LA PROPIETAT		Gemma Solà Noguer		Albert Panés Hereu	
LOCALITZACIÓ		L'ARQUITECTE		Jordi Estrada I Buj			
Camí Vell de Fornells. UA 80							
Girona (Girona).							
E. 1:500							
TOPOGRÀFIC							
Topografia estat actual.							

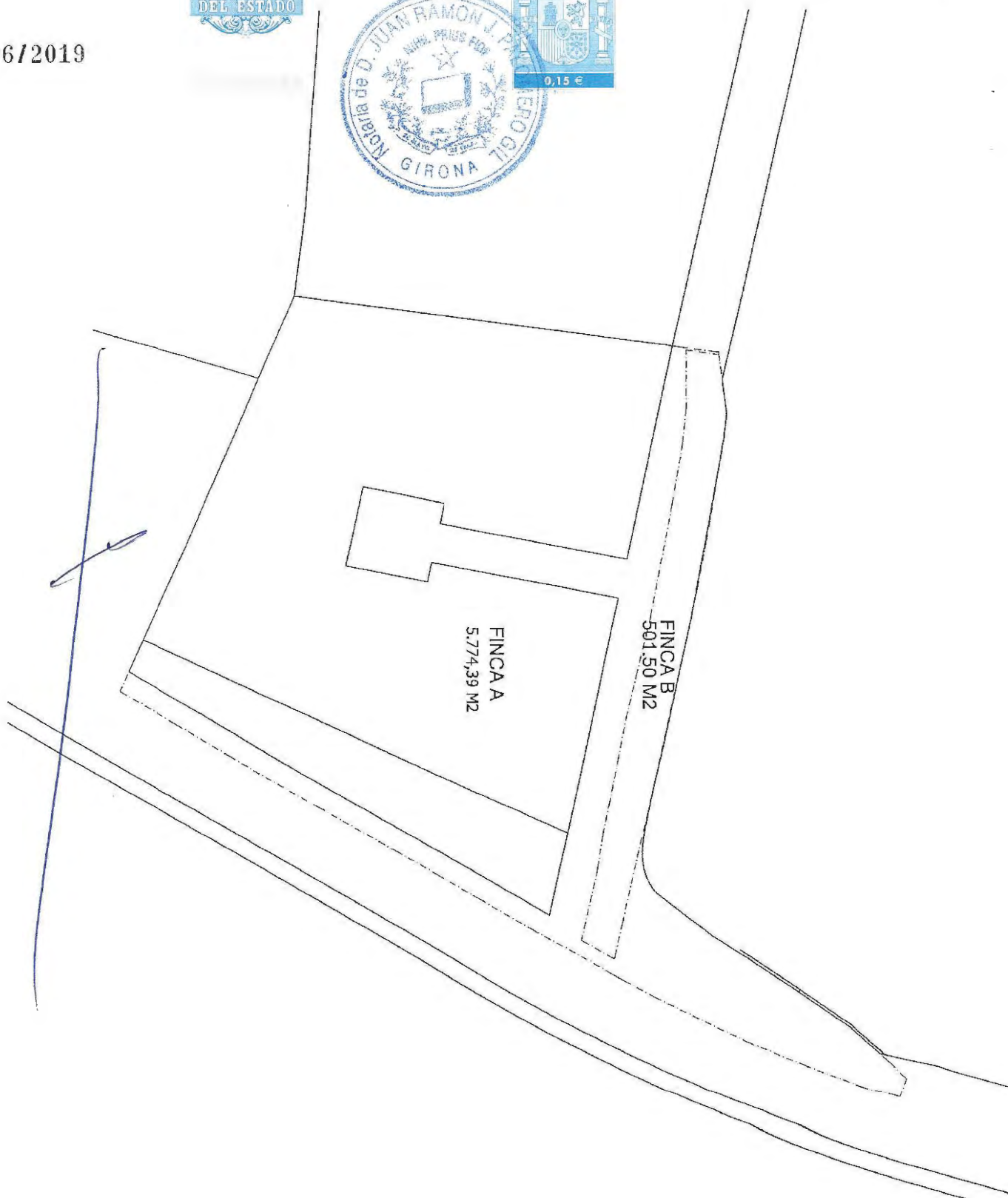
02



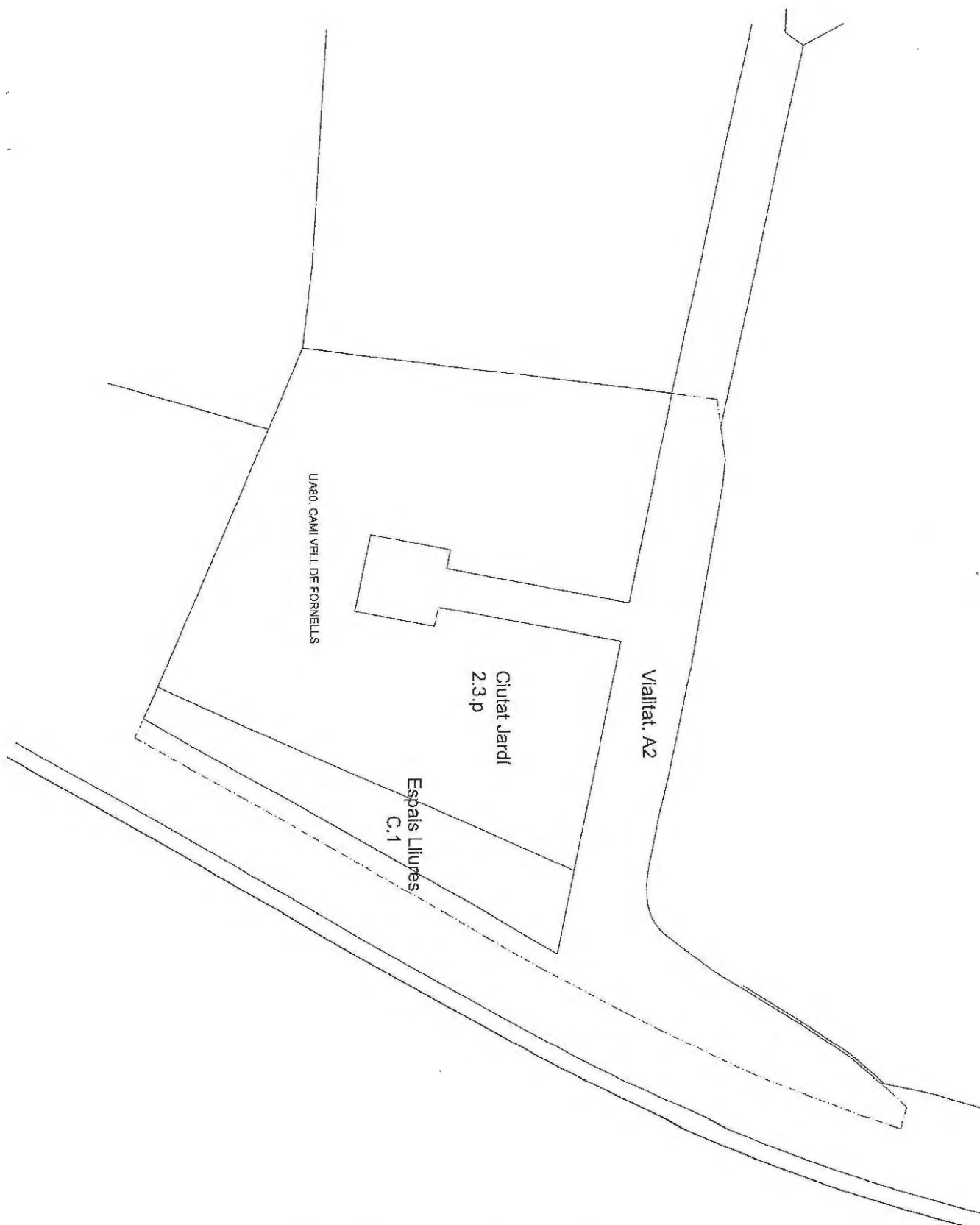
EV3433261



06/2019



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA		UA 80 CAMÍ VELL DE FORNELLS.		Núm. de referència 17020	Visat
Juny 2019	LOCALITZACIÓ	LA PROPIETAT			
	Camí Vell de Fornells, UA 80 Girona (Girona).	Gemma Solà Noguera Albert Parés Hereu			
03	FINQUES	L'ARQUITECTE			
	E. 1:500	Jordi Estrada i Buj			
	Finques aportades				

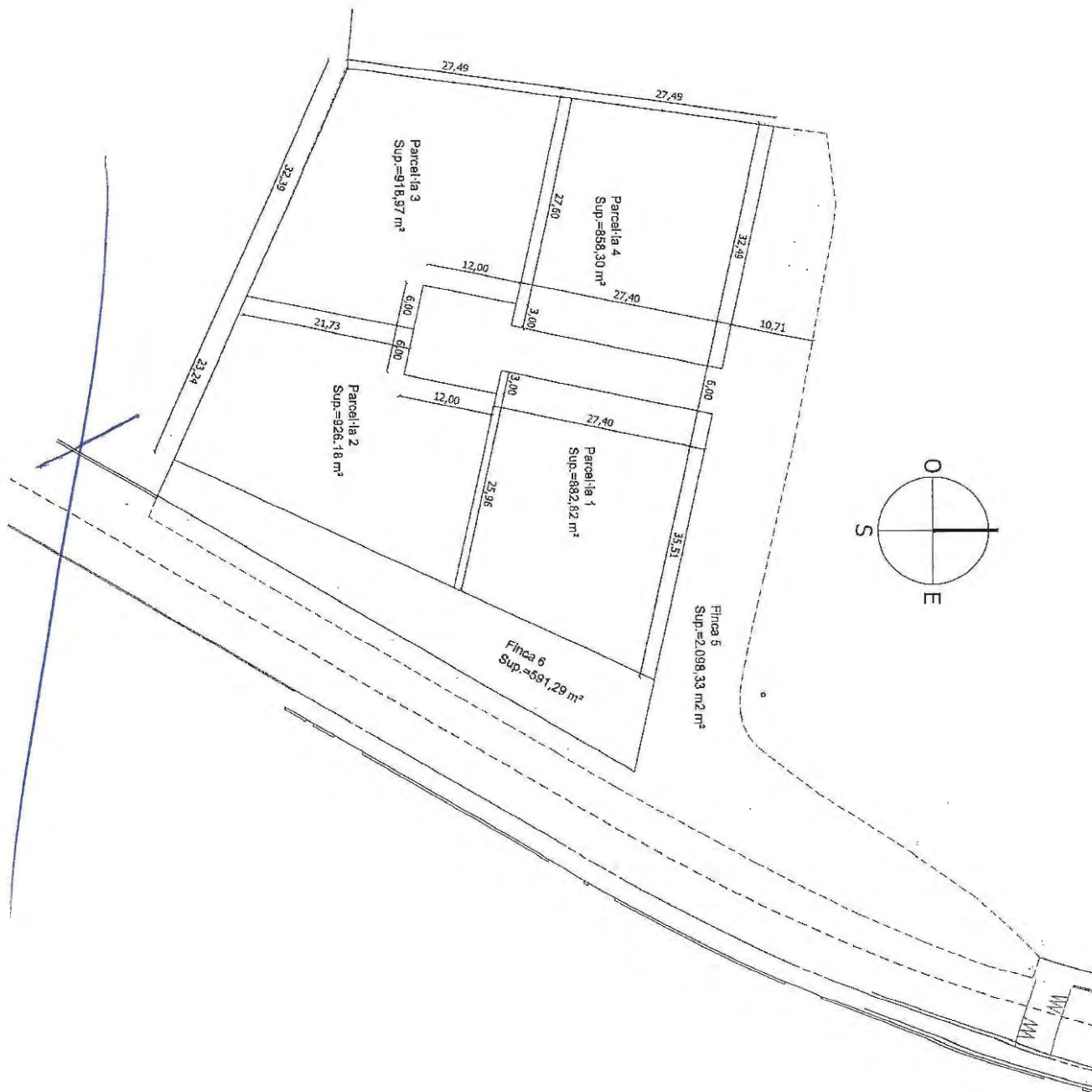


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA		UA 80 CAMÍ VELL DE FORNELLS.		Núm. de referència 17020	Visat
Juny 2019	LOCALITZACIÓ	LA PROPIETAT			
	Camí Vell de Fornells, UA 80 Girona (Girona).	Gemma Solà Noguer Albert Parés Hereu			
04	PLANEJAMENT	L'ARQUITECTE			
	Plànol de la zonificació del planejament que s'executa.	Jordi Estrada I Buj			

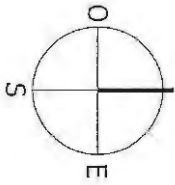
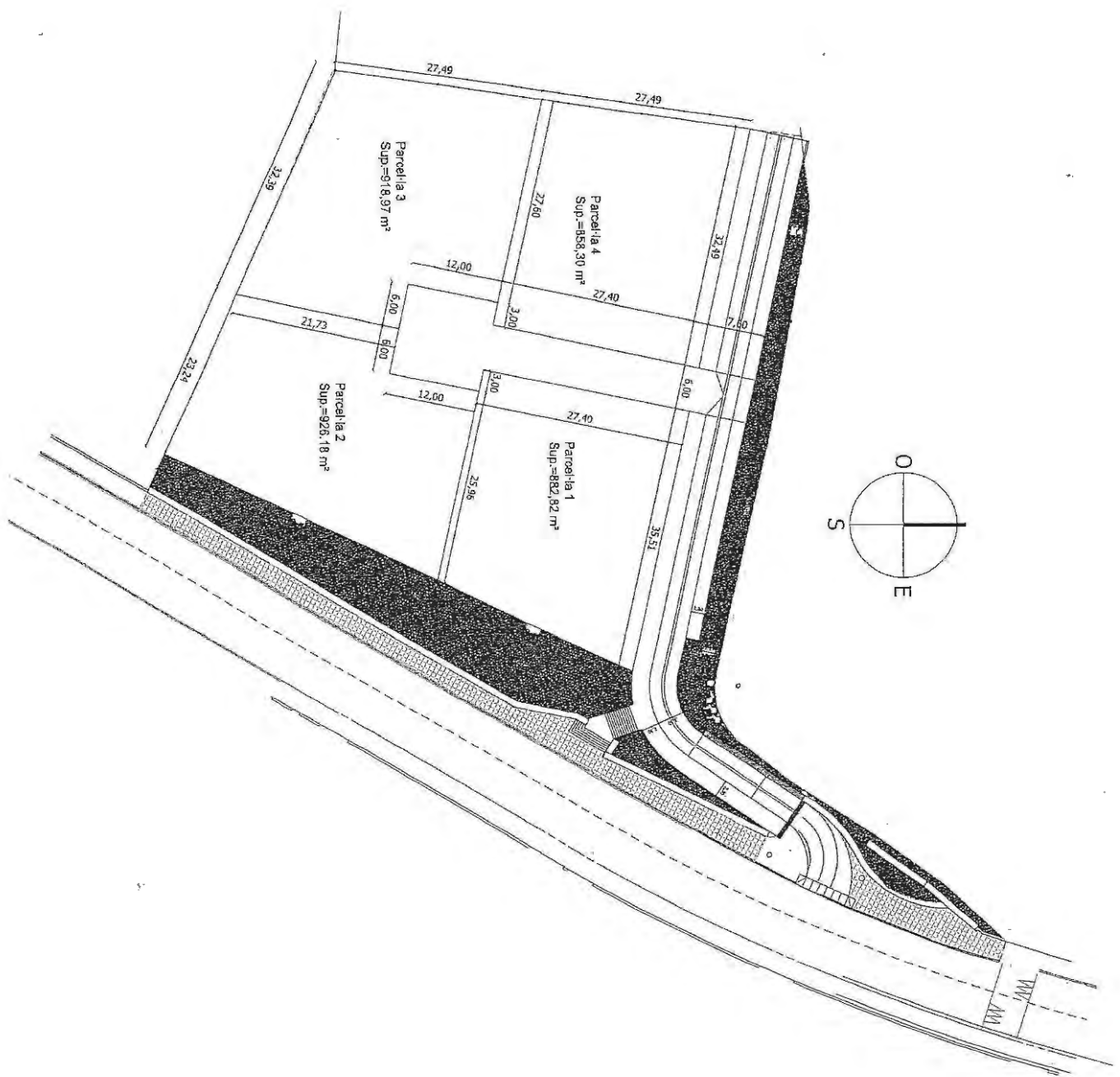
EV3433262



06/2019



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA		UA 80 CAMÍ VELL DE FORNELLS		Núm. de referència 17020	Visat
juny 2019	LOCALITZACIÓ	LA PROPIETAT			
	Camí Vell de Fornells, UA 80 Girona (Girona)	Gemma Solà Noguera Albert Parés Hereu			
05	PROPOSTA	L'ARQUITECTE			
	E. 1:500	Jordi Estrada i Bug			
	Plaques Resultants				



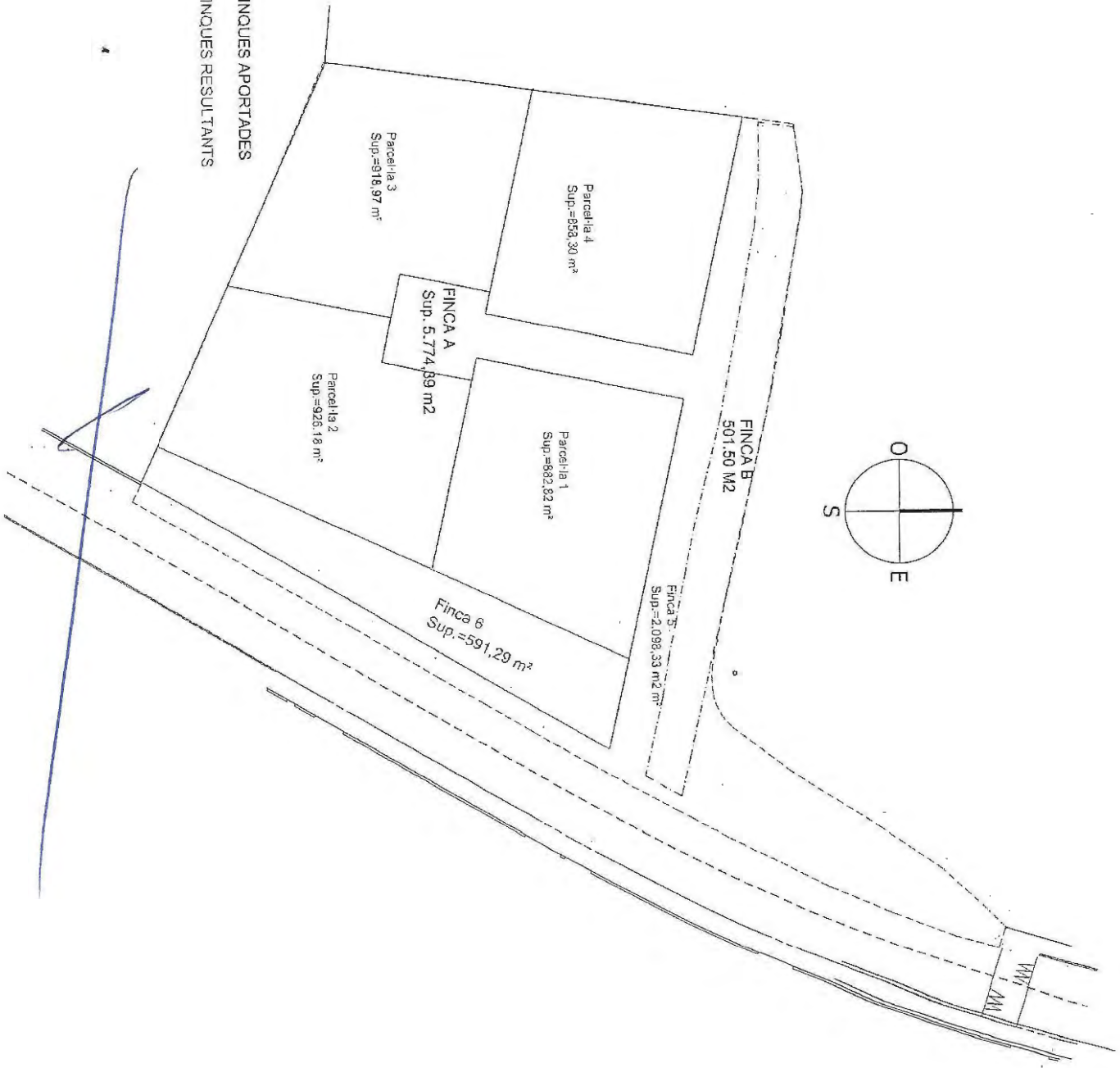
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA		UA 80 CAMÍ VELL DE FORNELLS.		Núm. de referència 17020		VIsat	
juny 2019	LOCALITZACIÓ	LA PROPIETAT					
	Camí Vell de Fornells. UA 80 Girona (Girona).	Gemma Solà Noguer Albert Parés Hereu					
<b>06</b>	PROPOSTA	L'ARQUITECTE					
	Fitxes Resultants Formalització de l'entorn	Jordi Estrada i Buj					
				E. 1:500			

EV3433263



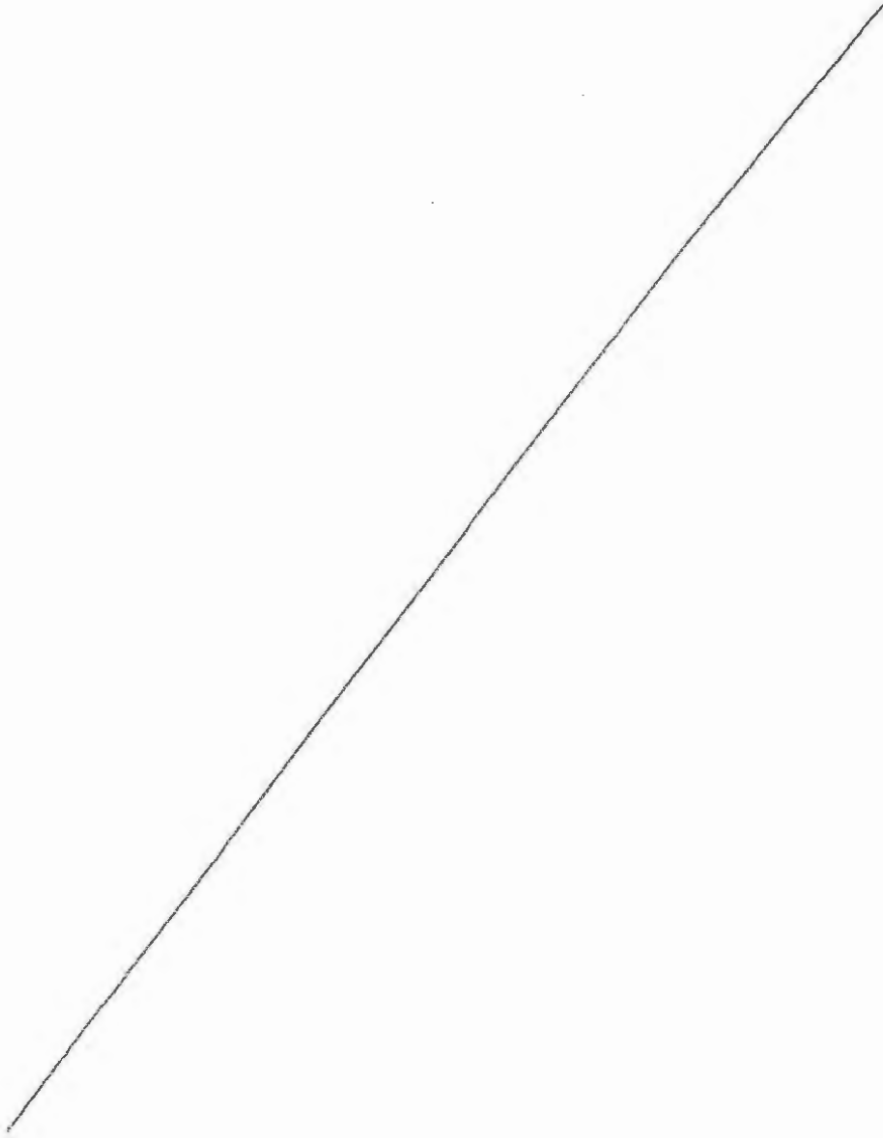
06/2019

--- FINQUES APORTADES  
 --- FINQUES RESULTANTS



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA		UA 80 CAMÍ VELL DE FORNELLS.		Núm. de referència	17020	Visat
juny 2019	LOCALITZACIÓ	LA PROPIETAT				
	Camí Vell de Fornells, UA 80 Girona (Girona).	Gemma Solà Noguer Albert Parés Hereu				
07	PROPOSTA	L'ARQUITECTE				
	E. 1:500 Superposició de finques aportades i resultants	Jordi Estrada i Buj				

ANNEX 1. DADES REGISTRALS.





06/2019

FINCA APORTADA "A"

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Para información de consumidores se hace constar que la calificación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 235 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 28/08/2017

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1**

Registradora: Marta Valls Teixidó

Finca: 10764 de GIRONA SEC. 4°  
Código registral único: 17009000992834

**DATOS REGISTRALES**

Tomo: 4066 Libro: 300 Folio: 183 Inscripción: 4 Fecha: 28/08/2017

**DESCRIPCIÓN**

**DESCRIPCIÓN:** Urbana. Edifici rural edificat sobre un terreny de cabuda després d'un excés de cabuda, SIS MIL CENT VINT METRES QUADRATS, situat a Palau Sacosta, terme de Girona. L'edifici consta de dues plantes; la planta baixa inclou un porxo amb accés a escala del pis principal, un ample local destinat a maquinaria agrícola i útils pel conreu de la terra i un altre local destinat a graner i rebost. El pis principal destinat a habitatge, inclou vestibul, sala d'estar menjador, cuina, bany i quatre dormitoris. La superfície útil de l'habitatge és d'uns dos-cents seixanta-quatre metres quadrats i la de la planta baixa cent quatre metres quadrats. Limita en conjunt: al Nord, amb col·legi Les Alzines mitjançant camí pel què té dret de pas; a l'Est, camí vell de Fornells; al Sud, amb parcel·la cadastral 5049102DG8454G0001BA del Sr. José María Sebastián Noguera i parcel·la cadastral 5049101DG8454G0001AA de la Sra. Josefa Giné Cortada; i a l'Oest, parcel·la 4944403DG8444D0001ME de Yenroc SL.

**PROCEDENCIA:** Agrupació de les finques registrals: a) 1023, volum 3311, llibre 138 de Girona secció 4a, full 150, inscripció 3a, i b) 2955, al volum 2630, llibre 44 de Girona secció 4a, full 164, inscripció 3a. Exccés de cabuda segons la inscripció 2a, mitjançant acta de notorietat otorgada el trenta de enero del dos mil trece, por el Notario de Girona don Juan Ramon Palomero Gil, número 338 de protocolo.

Esta finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el catastro, en el sentido establecido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

**TITULARIDADES**

Nombre.....: ALBERTO PARES HERREU  
N.I.F.....:  
Título.....: Compraventa  
Participación.....: ver observaciones  
Fecha del Título.....: 06/04/2017  
Autoridad.....: Juan Ramon José Palomero Gil  
Sede Autoridad.....: Girona  
Inscripción.....: 3ª de fecha 07/08/2017  
Observaciones.....: Una mitad indivisa de veinticinco veintiocho avas partes indivisas

Nombre.....: GEMMA BOLA NOGUER  
N.I.F.....: 77912131E

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 17009000992834

Pág. 1 de 1

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintiocho de Agosto del año dos mil diecisiete, resultante de la nota al margen de la inscripción 4\*.

**Obligación de Derribo**

**Obligació d'enderrocament:** Segons el que resulta de la inscripció adjunta sobre càdula d'habitabilitat, i de l'art. 10 del Decret 141/2012 de 30 d'octubre, aquesta finca queda subjecte a l'execució de les obres d'enderrocament. Aquesta nota podrà ser cancel·lada mitjançant la presentació de certificació municipal acreditativa de l'enderrocament realitzat amb informe emès per una persona tècnica competent que confirmi l'enderrocament. Girona a 28 d'agost de 2017. Segons nota al marge de la inscripció 4\*.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 28/08/2017 antes de la apertura del diario.

**ADVERTENCIAS**

A efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.





EV3433265

06/2010

TIMBRE  
DEL ESTADO

FINCA APORTADA "B".

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

F 1421678

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Página 87 de 90  
Fecha 15/6/2005

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

Finca: 8445 de Girona Sec. 4ª  
Segregada

DATOS REGISTRALES

Tomo 3834 Libro 241 Folio 207

DESCRIPCION

Urbana: V-1.- Vials. Superficie de terreny, de forma reticular, que dona accés a la major part de les finques formades pel projecte de parcelació i que enllaça amb la vialitat existent, de superfície 8.323,55 metres quadrats.

PROCEDENCIA: SEGREGACIO I REPARCEL.LACIO VOLUNTARIA U.A. NÚMERO 79, MAS PALANI", finca 8.401, full 1, Volum 3834, llibre 241 de Girona Secció 4ª, inscripció 1ª, que és l'extensa.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AYUNT GIRONA  
C.I.F. P1708500B

Título ..... : REPARCELACION  
Participación ..... : PLENA PROPIEDAD  
Fecha del Título .. : 02-06-2005  
Autoridad ..... : José Mª Estropá Torres  
Sede Autoridad .... : Girona  
Inscripción ..... : 1ª de fecha 15-06-2005

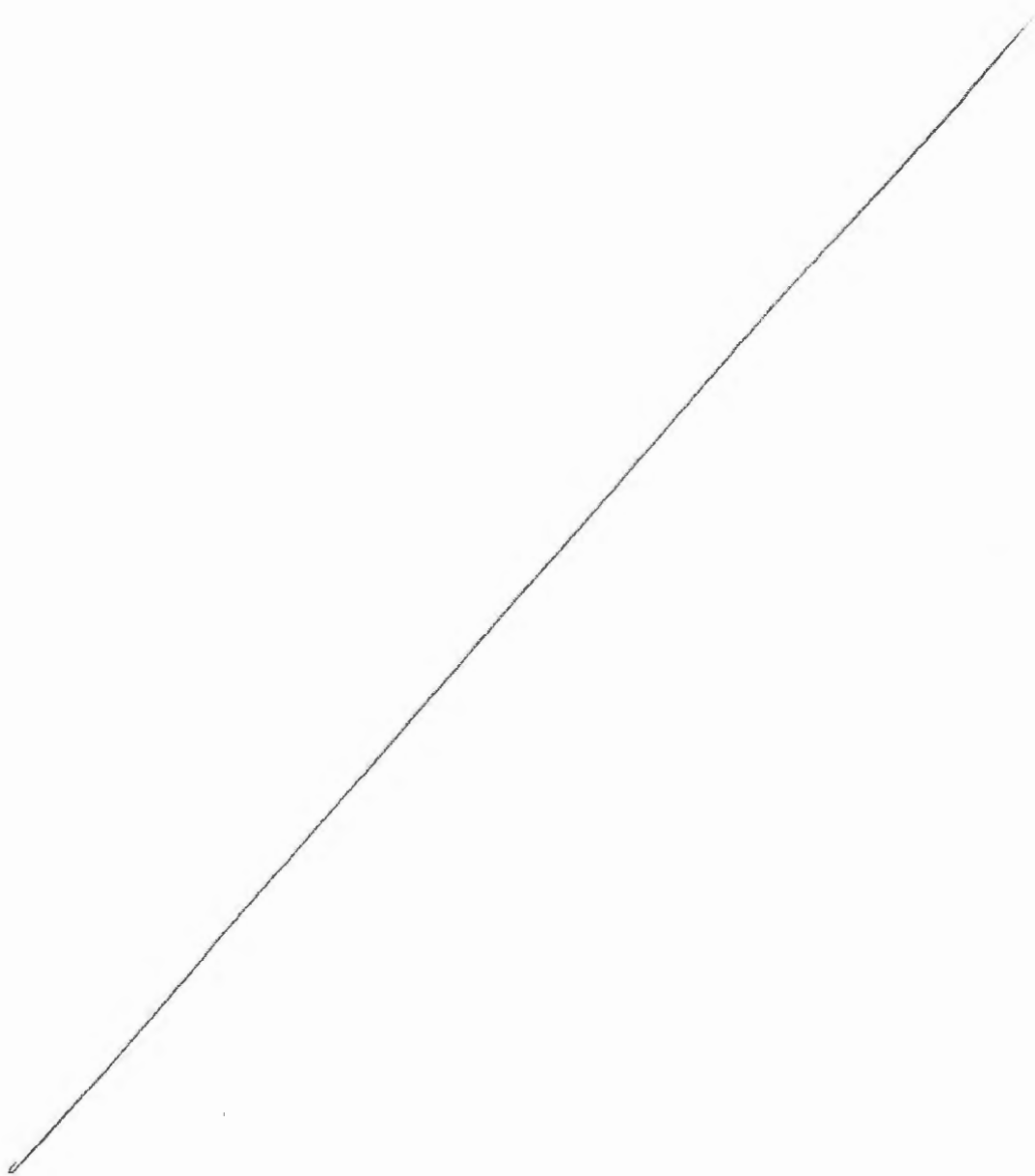
- Cargas:

Afección

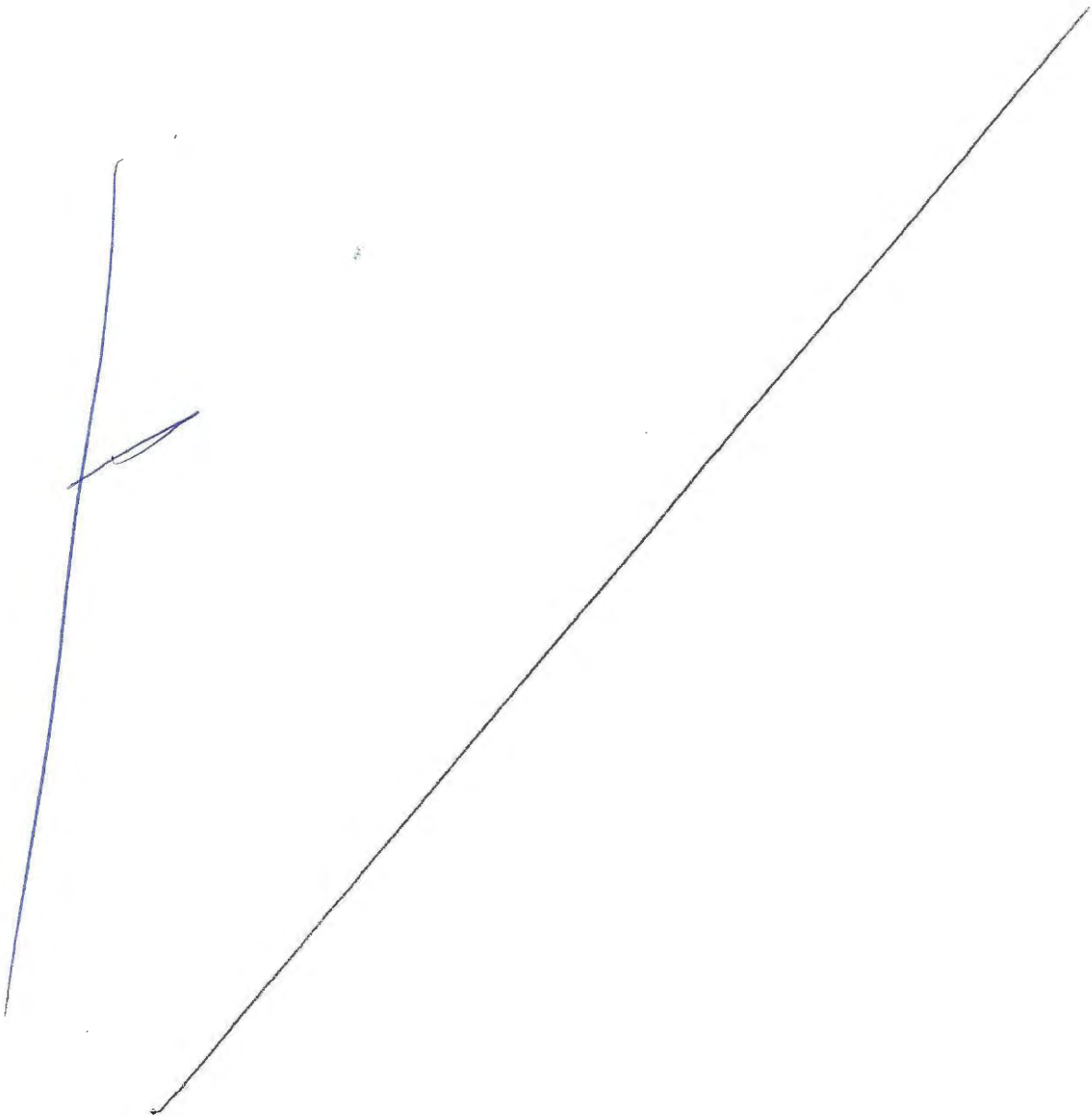
La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha quince de junio de dos mil cinco, resultante de nota al margen de la inscripción 1ª.

**MUY IMPORTANTE:** Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada

ANNEX 2. DADES CADASTRALS.



ANNEX 3. VALORACIÓ TERRENYS.



E:V3433266



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4944401DG8444D0001TE

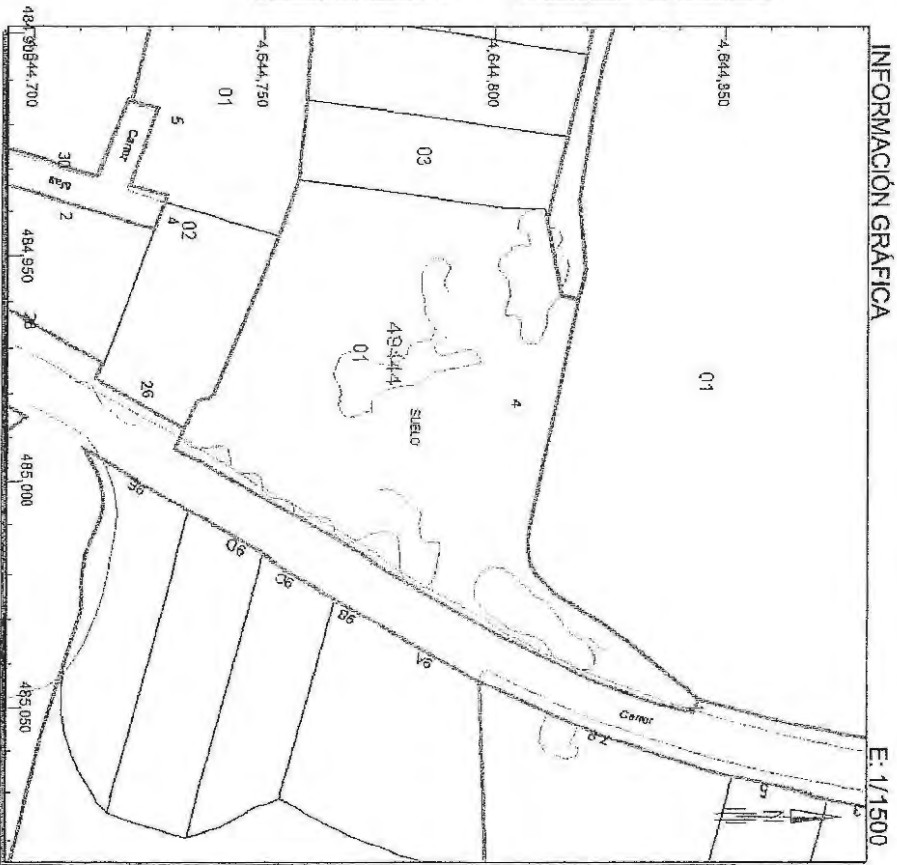
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Form fields for location, use, area, and construction details.

Form fields for parcel name, situation, and area.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

- Legend for map symbols: Coordenadas U.T.M., Límite de Manzana, Límite de Parcela, Límite de Construcciones, Mobiliario y aceras, Límite zona verde, Hidrografía.

Viernes, 16 de Febrero de 2018

06/2019

EV3433267

06/2019



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

**VALORACIÓN**

**INMUEBLE.** Solar para vivienda unifamiliar aislada  
**DIRECCIÓN** Calle Camí Vell de Fornells.  
**MUNICIPIO** Girona  
**PROVINCIA** Girona



**TASADOR.** Jordi Estrada Buj.  
**CLIENTE.** Promotor del proyecto de reparcelación UA80.  
**FECHA.** 10/05/2019

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

JORDI ESTRADA BUJ Arquitecto con N.I.F. 43715122-B con N° de miembro 32.572/4 del COAC Agrupación de arquitectos expertos periciales y forenses, facultado como técnico y que ha realizado el informe de tasación adjunto cuya redacción se ajusta a la normativa vigente sobre valoración de bienes inmuebles.

### CERTIFICA

Que el solar el Solar para vivienda unifamiliar aislada Sito en Calle Cami Vell de Fornells s/n de Girona.

Tiene un valor de **426.358,23 €**

**Valor del suelo(Vrs) 460,34 €** Valor a utilizar en el proyecto de reparcelación

En Girona, a 10/05/2019



Fdo.: Jordi Estrada Buj.

EV3433268

06/2019

**INFORME DE TASACION**

Que emite JORDI ESTRADA BUJ, Arquitecto miembro de la Agrupación de arquitectos expertos periciales y forenses Colegiado número 32.572/4 del COAC, con domicilio fiscal en C/ CASTELLA 18-20 bx 3b, código postal 08018 de Barcelona (Barcelona) y cuyo N.I.F. es el 43715122-B.

**SOLICITANTE:**

Promotor del proyecto de reparcelación UA80.  
Albert Parés Hereu. [REDACTED]

**1. FINALIDAD:****1.1. Finalidad de la tasación:**

La siguiente tasación se realiza a los efectos del proyecto de reparcelación voluntaria de la Unidad de actuación 80 incluida en pgm de Girona.

La finalidad de la misma es justificar el valor unitario del suelo por m2 en el mercado a día de hoy, para que este valor aquí justificado, se incorpore dentro del proyecto de reparcelación voluntaria de la que esta tasación es un anexo.

Para fijar este valor se ha escogido al azar una de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, en concreto la número 2 con una superficie de 926,18 m2. Se considera que los valores unitarios son exactamente los mismos para todas las 4 parcelas resultantes del ámbito.

La valoración se hará atendiendo a la hipótesis de parcela recién urbanizada y con la condición de suelo urbano consolidado edificable, por lo tanto su valor quedará condicionado a la ejecución de las obras de urbanización y trámites legales obligatorios.

**2. IDENTIFICACION:****2.1. Tipo de inmueble:**

Solar para vivienda unifamiliar aislada

**2.2. Municipio:**

Girona (Girona), código postal 17003.

**2.3. Ubicación:**

Calle Camí Vell de Fornells, s/n, Girona.

**2.5. Identificación Catastral:**

Número de referencia catastral:

4944401DG8444D0001TE

Esta referencia catastral hace referencia a la finca aportada principal del ámbito, es lógico que dado que el proyecto de reparcelación no está aprobado, la parcela a valorar no consta de ref. catastral propia todavía.

### 3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:

#### 3.1. Comprobaciones:

Se han realizado las siguientes comprobaciones: identificación física in situ, estado de ocupación y uso, adecuación al planeamiento vigente.

#### 3.2. Documentación:

La que se adjunta en el mismo proyecto de reparcelación adjunto.

### 4. LOCALIDAD Y ENTORNO:

#### 4.1. Tipo de núcleo:

Se trata de zona residencial de alto nivel en Girona.

#### 4.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a los 96,722 habitantes.

#### 4.3. Crecimiento de la población:

Atendiendo a la evolución del censo se constata que la tendencia actual es la estabilización de la población con ligera tendencia al alza.

#### 4.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el solar se encuentra en zona céntrica.

#### 4.5. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como alto.

#### 4.6. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulta homogénea con el emplazamiento del edificio, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

##### 4.6.1. Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial en vivienda unifamiliar aislada, pero a su vez se sitúa muy cerca al centro urbano de Girona,

##### 4.6.2. Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico, cobertura de telefonía móvil y canalización de gas.

##### 4.6.3. Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, la zona cuenta con todos los servicios propios de la zona centro de una ciudad como Girona,

Respecto a equipamientos secundarios también dispone de todos.





06/2019



EV3433269

**4.6.4. Comunicaciones:**

En cuanto a comunicaciones urbanas dispone de autobuses urbanos. Respecto a las interurbanas, cuenta con acceso a carretera nacional, paso de autovía, salida de autopista de peaje, carretera local o comarcal.

**4.7. Consolidación:**

El nivel de consolidación del entorno es del 95 %.

**5. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO:****5.1. Descripción:**

Se trata de un solar de forma rectangular de topografía muy plana en dos niveles a una diferencia de cota entre ellos de unos 2,5 mts.

Superficie

926,18 m<sup>2</sup>

**5.2. Tipología:**

Se trata de solar para la ejecución de viviendas unifamiliares aisladas

**5.3. Características físicas:**

Topografía plana a dos niveles.

**5.4. Estado de la urbanización:**

La urbanización se considera que será recién ejecutada por tanto en perfecto estado.

**6. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y APROVECHAMIENTO:****6.1. Situación urbanística:**

La finca que nos ocupa, se encuentra dentro de una parcela acotada en el Plan General de Ordenación Urbana de Girona como zona de ciutat jardí. Clau 2,3,p.

Comprende los suelos urbanos en que la edificación responde al crecimiento de baja densidad realizados en vivienda unifamiliar rodeados normalmente de vegetación de carácter privado. El tipo de ordenación es de edificación aislada.

Los principales parámetros urbanísticos son los siguientes.

- Parcela mínima. 800 m<sup>2</sup> (1 vivienda/parcela).
- Fachada mínima. 18 mts. Aislada
- Edificabilidad neta. 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima. 30% pral
- ARM. 7,20 mts.

**6.2. Aprovechamiento urbanístico:**

Superficie de parcela

926,18 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima

0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sol

370,47 m<sup>2</sup>st

**7. MÉTODO DE VALORACIÓN:**

Entendemos que según el artículo 19 del RD 1492/2011 el terreno, en situación de urbanizado, se podrá valorar según el método de comparación dado que tenemos muestras suficientes de mercado y las edificabilidades de las parcelas en esta zona son muy parecidas

**8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:**

El valor de  $V_{rs}$  se obtendría de la fórmula siguiente

$$V_s = V_v / K$$

Donde

$$V_v = 460,34 \text{ €/m}^2\text{sl}$$

Sería según estudio de mercado anexo.

$$K = 1,00$$

Teniendo en cuenta que es una parcela para vivienda unifamiliar por lo que se considera destinada a comprador finalista.

$$V_{rs} = 460,34 \text{ €/m}^2\text{sl}$$

$$V_{rs} = 460,34 \text{ €/m}^2\text{st}$$

En la determinación del valor de venta,  $V_v$ , disponemos de la información respecto de las ofertas de venta en estos momentos, de parcelas en la zona, que aparece en diferentes bolsas inmobiliarias de Internet.

La edificabilidad de la parcela sería de,  
370,47  $\text{m}^2\text{st}$

La superficie de la parcela es de,  
926,18  $\text{m}^2\text{sl}$

Valor del suelo en función del valor unitario fijado por el sistema de comparación.

$$V_s = 426.358,23 \text{ €}$$



EV3433270

06/2019

**9. INFORMACION DE MERCADO:****9.1. Análisis de mercado:**

Las edificaciones del entorno son de características y calidades similares al inmueble tasado.

El intervalo de precios en la zona para este tipo de inmueble se encuentra en el rango comprendido

Actualmente hay una oferta ligeramente muy escasa en relación a la demanda, pero dado el alto precio de los inmuebles en la zona se prevé un estancamiento del valor.

**9.2. Inmuebles comparables utilizados:**

A continuación incluimos un resumen de las operaciones utilizadas en la comparativa.

**Testigo Nº 1:**

Fecha publicación: 10/01/2019;  
 Situación: Zona Palau  
 C. Postal y Población: Girona  
<https://www.habitaclia.com/comprar-residencial-buenas-vistas-y-orientacion-palau-girona-i3122002211164.htm?f=&lo=55>  
 Procedencia:  
 Superficie suelo: 828,00 m<sup>2</sup>  
 Valoración: 350.000,00 € 422,71 €

**Testigo Nº 2:**

Fecha publicación: 10/01/2019;  
 Situación: Zona Palau  
 C. Postal y Población: Girona  
 Procedencia: <https://www.habitaclia.com/comprar-residencial-con-vistas-palau-girona-i3122003001597.htm?f=&lo=55>  
 Superficie suelo: 802,00 m<sup>2</sup>  
 Valoración: 480.000,00 € 598,50 €

**Testigo Nº 3:**

Fecha publicación: 10/01/2019;  
 Situación: Zona Palau  
 C. Postal y Población: Girona  
 Procedencia: <https://www.habitaclia.com/comprar-residencial-zona-tranquila-y-con-vistas-palau-girona-i3122003001602.htm?f=&lo=55>  
 Superficie suelo: 817,00 m<sup>2</sup>  
 Valoración: 490.000,00 € 599,76 €

Testigo Nº 3:

Fecha publicación 10/01/2019;  
Situación: Zona Palau  
C. Postal y Población: Girona  
Procedencia: <https://www.habitaclia.com/comprar-residencial-zona-tranquila-palau-girona-i3122003001276.htm?f=&lo=55>

Superficie suelo: 802,00 m<sup>2</sup>  
Valoración: 480.000,00 € 598,50 €

Testigo Nº 3:

Fecha publicación 10/01/2019;  
Situación: Zona Palau  
C. Postal y Población: Girona  
Antigüedad: 23,00 años  
Procedencia: <https://www.habitaclia.com/comprar-residencial-parcella-a-palau-palau-girona-i2696000951372.htm?f=&lo=55>

Superficie suelo: 851,00 m<sup>2</sup>  
Valoración: 365.000,00 € 428,91 €

9.3. Valor de Mercado (VM):

VUH: Valor Medio de Mercado Homogeneizado.

VUM: Es el valor medio por m<sup>2</sup> resultante del estudio de mercado realizado. Como las distintas muestras y el inmueble a tasar difieren entre sí se han homogeneizado para obtener un Valor Homogeneizado, que es el que usaremos como Valor Unitario de Mercado.

VUH = 529,68 €/m<sup>2</sup>

1,15 \*VUM = VUH

VUM = 460,34 €/m<sup>2</sup>

EV3433271

06/2019

**10. VALOR DE TASACION:**

Basamos nuestra valoración en su valor de mercado, respaldando el mismo con el cálculo del reemplazamiento neto o coste, que representa la mayor parte de dicho valor.

VT = 426.358,23 €

Vrs= 460,34 € VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

Valor unitario del suelo 460,34 €

Valor a utilizar en el proyecto de reparcelación.

IMPORTE TOTAL DE TASACION: 426.358,23 €

**11. FECHA DE EMISION Y FIRMA:**

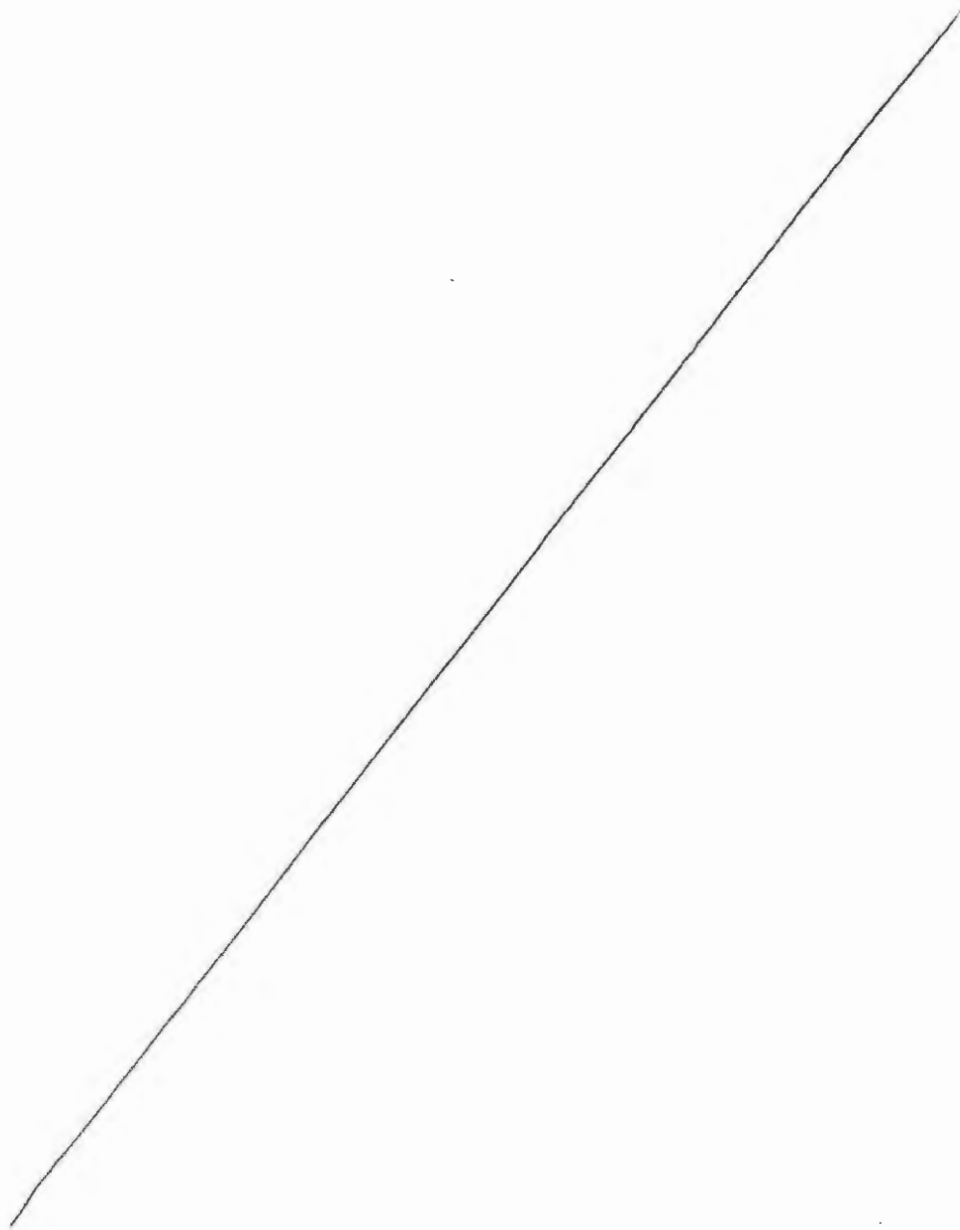
Este informe se ha emitido en Girona a 10/05/2019.

Arquitecto.

Fdo.: JORDI ESTRADA BUJ

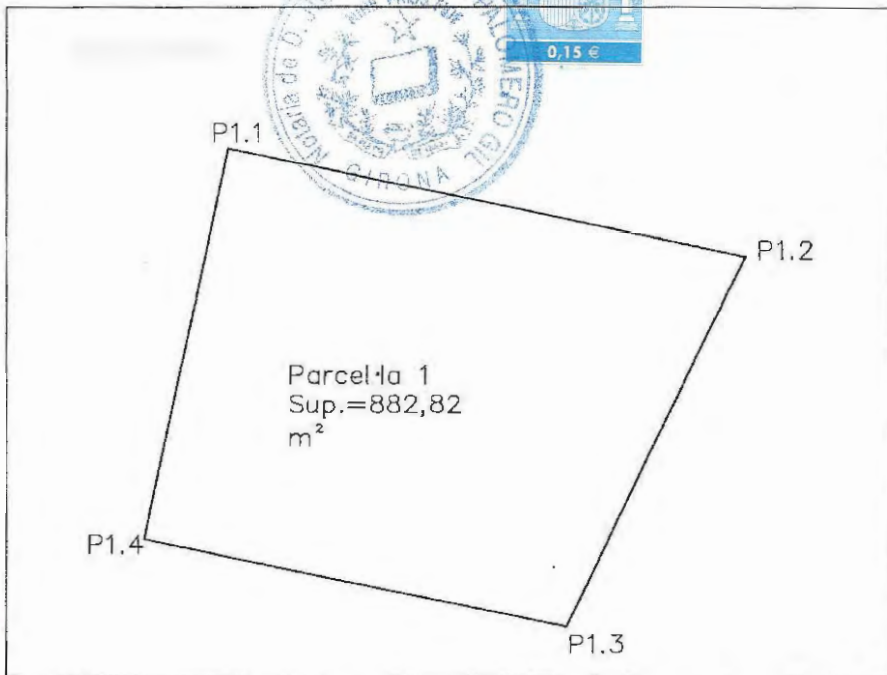
El inmueble fue visitado el día 10/05/2019

ANNEX 4. GEO-REFERÈNCIES I ARXIVS GML.

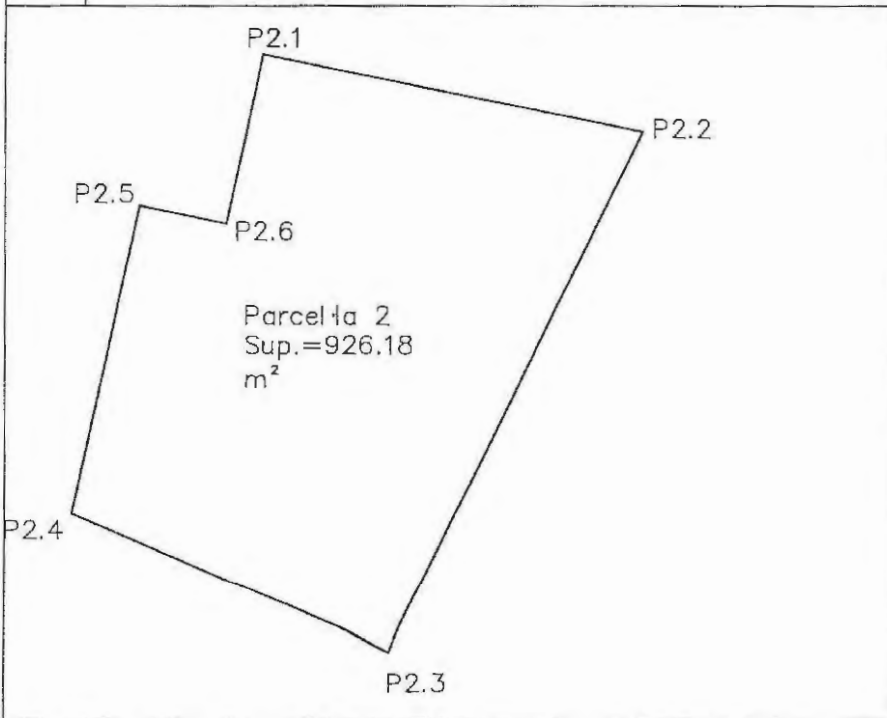


EV3433272

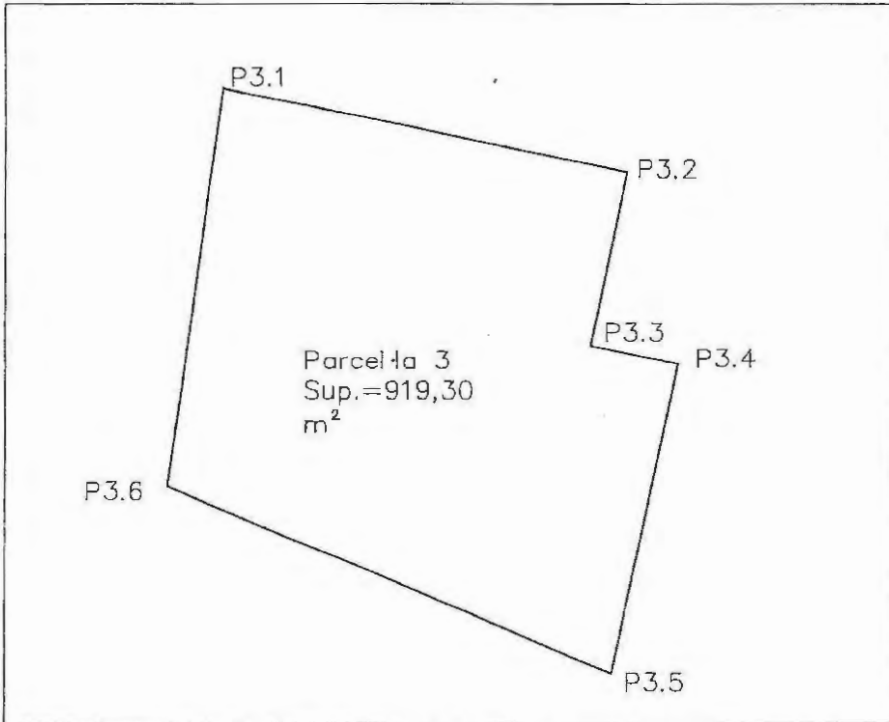
06/2019



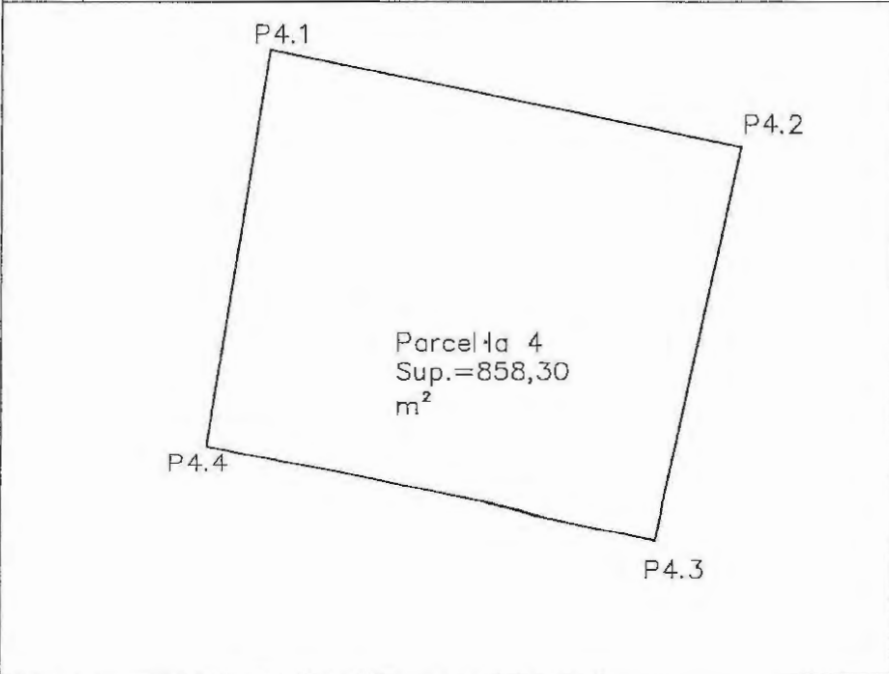
P1.1	X=484978.372 Y=4644804.513
P1.2	X=485013.092 Y=4644797.217
P1.3	X=485001.075 Y=4644771.742
P1.4	X=484972.737 Y=4644777.697



P2.1	X=484975.673 Y=4644777.080
P2.2	X=485001.075 Y=4644771.742
P2.3	X=484984.162 Y=4644736.011
P2.4	X=484962.862 Y=4644745.292
P2.5	X=484967.333 Y=4644766.570
P2.6	X=484973.205 Y=4644765.336



P3.1	X=484936.923	Y=4644785.223
P3.2	X=484963.929	Y=4644779.548
P3.3	X=484961.461	Y=4644767.804
P3.4	X=484962.862	Y=4644745.292
P3.5	X=484933.206	Y=4644758.214
P3.6	484936.923	Y=4644785.223

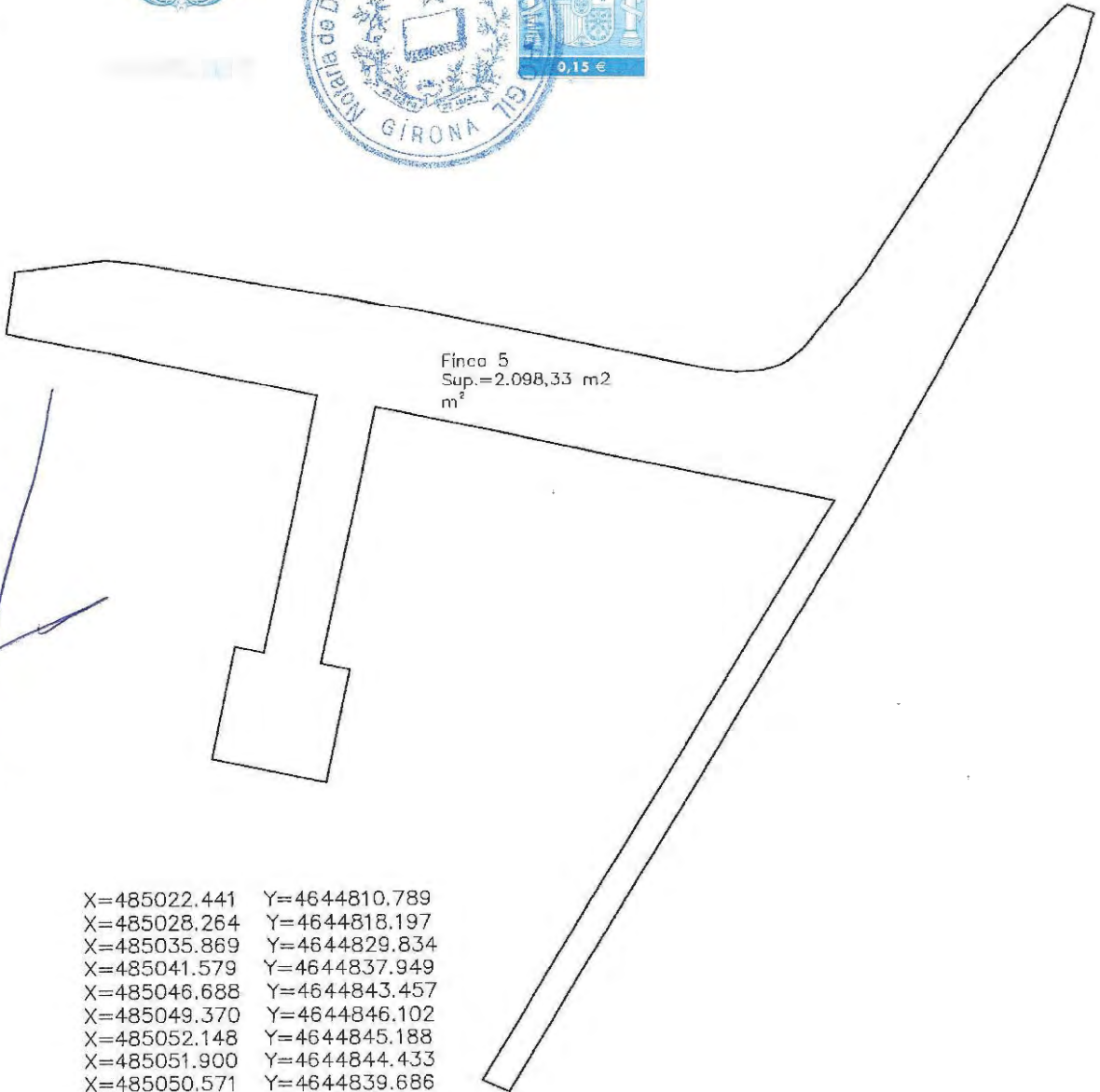


P4.1	X=484941.135	Y=4644812.338
P4.2	X=484972.500	Y=4644805.747
P4.3	X=484936.923	Y=4644785.223
P4.4	X=484941.135	Y=4644812.338



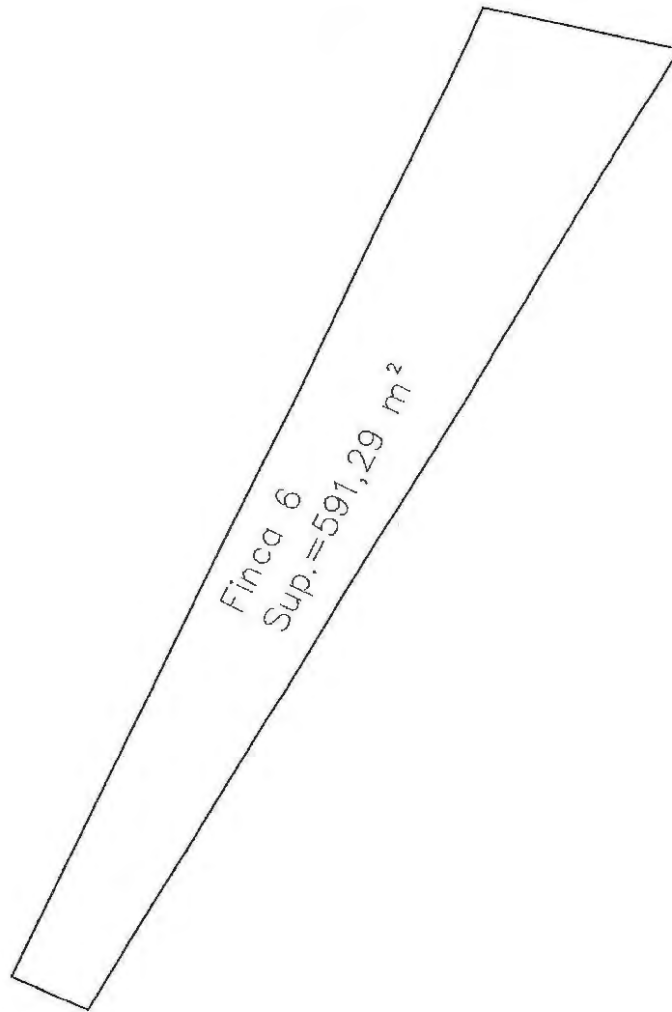
EV3433273

06/2019



Finca 5  
Sup.=2.098,33 m2  
m²

X=485022.441	Y=4644810.789
X=485028.264	Y=4644818.197
X=485035.869	Y=4644829.834
X=485041.579	Y=4644837.949
X=485046.688	Y=4644843.457
X=485049.370	Y=4644846.102
X=485052.148	Y=4644845.188
X=485051.900	Y=4644844.433
X=485050.571	Y=4644839.686
X=485047.347	Y=4644831.447
X=485043.851	Y=4644823.237
X=485037.113	Y=4644810.045
X=485034.513	Y=4644805.290
X=485033.601	Y=4644803.615
X=485027.207	Y=4644792.274
X=485022.772	Y=4644784.822
X=485018.911	Y=4644778.395
X=485015.592	Y=4644772.782
X=485008.738	Y=4644761.348
X=485001.273	Y=4644748.811
X=484996.463	Y=4644740.731
X=484991.686	Y=4644732.731
X=484988.967	Y=4644733.946
X=484998.734	Y=4644750.349
X=485006.199	Y=4644762.886
X=485013.052	Y=4644774.320
X=485016.371	Y=4644779.933
X=485020.228	Y=4644786.363
X=485025.198	Y=4644794.694
X=485013.130	Y=4644797.230
X=485013.120	Y=4644797.211



X=485013.130	Y=4644797.230
X=485001.075	Y=4644771.742
X=484984.168	Y=4644736.008
X=484988.954	Y=4644733.923
X=484998.734	Y=4644750.349
X=485006.199	Y=4644762.886
X=485013.052	Y=4644774.320
X=485016.371	Y=4644779.933
X=485020.228	Y=4644786.363
X=485025.198	Y=4644794.694
X=485013.130	Y=4644797.230



06/2019



EV3433274

APLICACIÓ ARANZEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89

BASES CÀLCUL: SENSE QUANTIA. -----

ARANZEL APLICABLE: 1, 7, 4 Y NORMA: 8, -----

DRETS ARANZELARIS -----

Sense IVA: 313,72 € Quota IVA: 63,42 € Total Factura:

377,14 € -----

ES COPIA LITERAL de la seva matriu amb la que concorda fidelment, i on queda anotada. L'expedeixo, sense eficàcia executiva, a instàncies de ALBERTO PARES HEREU en trenta folis de paper exclusiu per a documents notariales, sèrie EV, números 3433245, 3433246, 3433247, 3433248, 3433249, 3433250, 3433251, 3433252, 3433253, 3433254, 3433255, 3433256, 3433257, 3433258, 3433259, 3433260, 3433261, 3433262, 3433263, 3433264, 3433265, 3433266, 3433267, 3433268, 3433269, 3433270, 3433271, 3433272, 3433273 y el 3433274. A Girona, El mateix dia de la seva autorització.

DONO FE.-----

FE PÚBLICA  
NOTARIAL



0245976301

