

8.104



URBANISME
GESTIÓ URBANÍSTICA I OBRES

EXPEDIENT : 2005001726
CODI : 02.032.146
SÈRIE : PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ
INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA
NIF : P1708500B
ASSUMPTE : INICIAR PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA MAS GRI (8.104)

INICI: 29/03/05

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDESSA PRESIDENTA:
LA SECRETÀRIA GENERAL:

ANNA PAGANS GRUARTMONER
M. GLÒRIA GOU CLAVERA



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA MAS GRI

Octubre 2007 – Modificat Gener 2008

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA MAS GRI	1
MEMORIA	3
I.- Antecedents urbanístics	3
II. Normativa urbanística	3
III.- Unitat reparcel·lable	5
IV.- Propietaris de terrenys inclosos en el sector	5
V.- Criteris per definir els drets dels propietaris.....	5
VI.- Finques aportades.....	6
Finca núm. 1.- Promocions Vilablareix, SL.....	6
Finca núm. 2.- Promocions Vilablareix, SL.....	6
Finca núm. 3.- Promocions Vilablareix, SL.....	7
Finca núm. 4.- Joan Ollé Gili, Dolors Vilagran Amat, Montserrat Vilagran Amat, Àngel Rodríguez Vilagran.	7
Finca núm. 5.- Ajuntament de Girona.....	7
VII. Agrupació instrumental.....	8
VIII.- Classificació i valoració de les finques resultants	8
IX.- Criteris d'adjudicació	8
X. Finques resultants	9
Parcel·la d'ús privat.....	9
Parcel·les d'ús públic	9
XI. Adjudicacions	11
XII.- Valoració de les diferències d'adjudicació	11
XIII.- Indemnitzacions	12
XIV. Costos d'urbanització i projectes.....	12
XV. Compte de liquidació provisional.....	12

MEMORIA

I.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 5 d'abril de 2005 va adoptar l'acord d'iniciar l'expedient de reparcel·lació de la UA 74 Mas Gri, als efectes de procedir a la seva execució mitjançant el sistema de cooperació, i acomplir els objectius de la seva delimitació, fonamentalment la ubicació de les finques resultants, conforme el Pla de Millora Urbana aprovat, el repartiment de càrregues d'urbanització, incloses afeccions, que es deriven de l'ordenació que el planejament general fixa pel sector de referència.

Passats els tres mesos previstos en l'article 134.1.2, Llei 2/2002, de 14 de Març d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, sense que els interessats hagin manifestat voler fer ús del dret que els assisteix de formular el projecte de reparcel·lació, es procedeix a la seva redacció pels Serveis Tècnics municipals de l'Ajuntament.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Es transcriuen els articles corresponents a l'ordenació urbanística de cada zona del sector. La resta d'aspectes es regularan a la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona o bé a la normativa del Pla de Millora Urbana de la UA Mas Gri.

Determinacions del Pla de Millora Urbana ***Sistemes i zones***

La UA Mas Gri, 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/ C.1.p)*
- *Sistema viari, xarxa viària urbana (clau A-2)*

Zones:

- *Zona de dotacions i serveis privats (clau 3.2)*

Regulació detallada dels sistemes

El Pla de Millora Urbana 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 pel que fa referència concreta a la normativa de la zona d'aprofitament privat, clau 3.2, de Dotacions i serveis amb espais oberts, es determina el següent:

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

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 1.500m².*
- *L'ocupació i posició de l'edificació son les definides de forma suficient en el plànol d'ordenació.*
- *Alçada reguladora màxima: és de 9,00 metres corresponents a planta baixa més una planta pis (PB+1) amidat des de cada punt del terreny de la parcel·la actual.*
- *Planta soterrani: l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment.*

3. Condicions d'ordenació

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Compatible (1)	Sanitari	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible	Assistencial	Compatible
Comerç petit	Compatible	Cultural / Religiós	Compatible
Comerç mitjà	Compatible	Recreatiu	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Restauració	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Esportiu	Compatible
Hoteler	Compatible	Administratiu	Compatible
Industrial	Incompatible	Serveis Tècnics	Compatible
Estació de servei	Compatible	Aparcament	Compatible

Observacions:

(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.

III.- UNITAT REPARCEL·LABLE

L'àmbit de la Unitat d'Actuació limita al nord amb terrenys qualificats d'espais lliures i zona verda, a l'est amb el parc comercial de Mas Gri ja executat, al sud amb terrenys qualificats de zona verda i la variant de la carretera a Sant Feliu de Guíxols i a l'oest amb la via del FFCC de Barcelona a Portbou. La unitat d'Actuació està dividida en dos àmbits a banda i banda de la carretera de Barcelona.

La superfície total objecte de reparcel·lació és de 18.677 m².

IV.- PROPIETARIS DE TERRENYS INCLOSOS EN EL SECTOR

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

Promocions Vilablareix, SL
Gran Via Jaume I, 82 5è
17001 Girona

Joan Ollé Gili



Dolors Vilagran Amat



Montserrat Vilagran Amat



Àngel Rodríguez Vilagran



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.

VI.- FINQUES APORTADES

Finca núm. 1.- Promocions Vilablareix, SL.

URBANA: Peça de terreny cultiva, de forma sensiblement triangular, situada al terme municipal de Girona, antigament municipi de Palau Sacosta, de superfície segons el Cadastre de rústega, una hectàrea, dos àrees, i vint-i-sis centiàrees, si bé la seva superfície actual, després de l'expropiació i segregacions realitzades per construir la carretera d'accés a l'Autopista, i segons plànols aixecats a l'efecte, la superfície que resulta actualment és de dos mil cent noranta-nou metres i dotze decímetres quadrats, avui segons aclaratori la superfície real és de vuit mil vuit-cents trenta-sis metres quadrats. Limita: al Nord, amb parcel·la núm. 45 del polígon 13 del Cadastre de rústega de Girona; al Sud, amb vèrtex del triangle; a l'Est, amb altre finca que la separa de l'accés a l'Autopista, paral·lel a la carretera Nacional II, de Madrid a França per la Jonquera, abans amb carretera d'accés a l'Autopista; i a l'Oest, amb el ferrocarril de Barcelona a França o RENFE.

S'observa, referent a aquesta finca un excés de cabuda de sis mil sis-cents trenta-sis metres i vuitanta-vuit decímetres quadrats, i com a conseqüència del planejament final i execució de les obres d'accés de Girona-Sud, s'aclareix i rectifica la descripció d'aquesta finca i la finca 6177.

L'anterior finca, segons recent medició del projecte és de 10.094,26 m2.

Títol: Pertany a l'entitat PROMOCIONS VILABLAREIX, SL a títol d'escriptura de complement de compravenda, segons escriptura pública autoritzada pel Notari de Girona, el Sr. Ramon Coll Figa, el dia 11 de gener de 2.005 (núm. 79 de protocol)."

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Girona, Tom 3.438, llibre 157, foli 206, la registral 6.178.

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 2.- Promocions Vilablareix, SL.

URBANA: Peça de terreny cultiva, situada al terme municipal de Girona, de superfície quatre mil nou-cents cinquanta-dos metres quadrats; l'anterior finca, segons recent medició del projecte és de 2.719,31 m2. Limita: al Nord, amb finca del Sr. Oller; al Sud, amb finca segregada; a l'Est, amb el límit divisor de la UA "Can Gri"; i a l'Oest, amb la carretera Nacional II, de Madrid a França per la Jonquera.

Inscrita: Al volum 3.438, llibre 157, Foli 201, Finca núm. 6.177, del Registre de la Propietat núm.1 de Girona.

Títol: Pertany a l'entitat PROMOCIONS VILABLAREIX, SL a títol d'escriptura de complement de compravenda, segons escriptura pública autoritzada pel Notari de Girona, el Sr. Ramon Coll Figa, el dia 11 de gener de 2.005 (núm. 79 de protocol)."

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 3.- Promocions Vilablareix, SL.

URBANA: Parcel·la de terreny situada al terme municipal de Girona, de superfície quatre mil metres quadrats. Limita: al Nord, amb finca matriu; al Sud, amb finca del Sr. Massa; Est, amb el límit divisor de la UA Can Gri i a l'Oest, amb la carretera Nacional II de Madrid a França per la Jonquera.

L'anterior finca, segons recent medició del projecte és de 3.981,49 m2.

Inscripció: La finca resulta Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona núm. 1, al Tom 3.547, llibre 179, foli 74, finca 6.666.

Títol: Pertany a l'entitat PROMOCIONS VILABLAREIX, SL a títol de compravenda, segons l'escriptura pública de segregació i compravenda autoritzada pel Notari de Girona, el Sr. Enric Brancós i Núñez, el dia 2 de maig de 2.002 (núm. 1.550 de protocol).

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 4.- Pertany en 5/8 parts indivises a Joan Ollé Gili, i en 3/8 parts indivises a Dolors Vilagran Amat , Montserrat Vilagran Amat i Àngel Rodríguez Vilagran.

URBANA: Porció de terreny al terme municipal de Palau Sacosta, paratge anomenat "Segona de Güell", de superfície mil set-cents seixanta-un metres quadrats. Limita: a l'Oest, amb la carretera nova de Madrid a França; entrant a la dreta, al Sud, amb la resta de la finca dels venedors; a l'esquerra, Nord, amb terrenys d'Esperança Bru, i al fons Est, amb la carretera antiga de Barcelona.

Inscripció: La finca resulta Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona núm. 4, al Tom 3.822, llibre 239, foli 144, finca 8.394.

Títol: Pertany a Dolors Vilagran Amat, Montserrat Vilagran Amat, Àngel Rodríguez Vilagran, a títol d'escriptura de partició d'herència, segons l'escriptura pública autoritzada pel Notari Sr. José A. García Caballer, el dia 1 setembre de 2004.

Títol: Pertany a Joan Ollé Gili a títol d'escriptura d'herència , segons escriptura pública autoritzada pel Notari Sr. Ramon Coll Figa el dia 23 de gener de 2006.

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 5.- Ajuntament de Girona.

URBANA: Superfície de terreny, de forma sensiblement triangular, situat al terme municipal de Girona, de superfície 120,77 m2. Limita: al nord, amb el límit de la unitat d'actuació; a l'Est amb el vial del Mas Gri; i a l'Oest amb part de la finca 4 i part de la finca 2 de les aportades.

L'anterior superfície és part i se segrega de la finca qualificada com a zona verda, aportada com a cessió lliure i obligatòria del projecte de compensació del sector Mas Gri, de superfície total 8.659 m2.

quina?

Títol: Ajuntament de Girona, per cessió lliure i gratuïta del Projecte de Compensació del sector Mas Gri.

Càrregues: Lliure de càrregues, ocupants i arrendataris.

VII. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL

La Unitat d'Actuació que engloba tots aquests terrenys té forma geomètrica irregular i es subdivideix en dos àmbits separats per la carretera de Barcelona, grafiant-se als plànols adjunts a l'expedient de reparcel·lació la delimitació de la finca agrupada, a la qual es fa al·lusió expressa a efectes d'identificació de la finca total.

La superfície total de l'àmbit és de 18.677 m².

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.

S'adjunta com a annex 1 la valoració dels terrenys objecte de reparcel·lació, que d'acord amb el planejament vigent es concreta en una sola parcel·la.

IX.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

A través d'aquesta reparcel·lació s'adjudica el sòl susceptible d'edificació privada al propietari majoritari, deixant a favor de l'Ajuntament de Girona dels sistemes urbanístics destinats a vials i espais verds i, assignant una quantitat indemnitzatòria als propietaris minoritaris en funció de la seva participació en la propietat i a raó dels articles 120.1.d del TRLU 2/2002 així com l'art. 139.5 del RLU 305/2006. L'adjudicació del sòl susceptible d'edificació privada es fa d'acord amb els següents criteris:

L'aprofitament urbanístic que s'adjudiqui resultarà directament proporcional a les superfícies aportades per cadascun dels propietaris. A raó de la indivisibilitat de la parcel·la resultant i seguint el que disposa l'art. 43.4 del DL 1/2005 TRLU, l'adjudicació dels propietaris que no arriben al 15% de la parcel·la mínima edificable es substituirà per l'equivalent del seu valor en metàl·lic.

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

X. FINQUES RESULTANTS

Parcel·la d'ús privat

FINCA núm. 1. Parcel·la de terreny de superfície 4.200,00 m², situada a la unitat d'actuació Mas Gri, terme municipal de Girona, que limita: al nord amb la finca 2 de les resultants del projecte, adjudicada a l'Ajuntament de Girona, destinada a sistema de places, parcs i jardins urbans; al Sud, amb zona verda; a l'Est amb un vial projectat d'accés a la zona comercial de Mas Gri i a l'Oest amb la carretera de Barcelona.

S'adjudica a l'entitat Promocions Vilablareix, SL.

Li correspon una alíquota del 100% del cost d'urbanització.
Es correspon amb part de la finca 3 de les aportades.

Parcel·les d'ús públic

VIALITAT

Finca núm. 4. Superfície de terreny de 241,79 m² que conforma vialitat segons Pla de Millora Urbana de la UA Mas Gri, i dóna sortida a la parcel·la d'aprofitament privat. Limita al nord amb la carretera de Barcelona, a l'est i l'oest amb zona verda de nova creació i al sud amb la finca 1 de les resultants del projecte.

Es correspon amb part de les finques 2 i 4 de les aportades.

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

Lliure de càrregues i gravàmens.

Es sol·licita la seva immatriculació.

Finca núm. 6.- Superfície de terreny de 161,17 m², de forma irregular, que conforma vialitat segons Pla de Millora Urbana de la UA Mas Gri. Suma la seva superfície a la del viari previst al seu límit Est. Limita al Nord i Est amb vialitat col·lindant dels dos sectors; al Sud amb el límit del sector i a l'Oest amb finca núm. 1 de les resultants del projecte.

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

Es correspon amb part de la finca 3 de les aportades.

Lliure de càrregues i gravàmens.

Es sol·licita la seva immatriculació.

ESP AIS LLIURES

Finca núm. 2. – Superfície de terreny de forma irregular, d'extensió deu mil noranta-quatre amb vint-i-vuit metres quadrats (10.094,28 m²), amb destinació a zona verda, qualificada com a sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1) que limita al Nord amb la continuació de la zona verda, a l'Est en part amb la carretera de Barcelona i part amb zona verda; a l'Oest amb les vies del tren convencional i al Sud part amb zona verda i amb la carretera comarcal C-250.

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

Es correspon amb la finca 1 de les aportades.

Lliure de càrregues i gravàmens.

Es sol·licita la seva immatriculació.

Finca núm. 3 – Superfície de terreny de forma triangular, d'extensió noranta-sis amb setanta-un metres quadrats (96,71m²), amb destinació a zona verda, qualificada com a sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1.p) que limita al nord-oest amb la carretera de Barcelona, a l'oest amb vial de nova creació senyalat com a finca núm. 4 de les resultants, i al sud amb finca núm. 1 de les adjudicades.

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

Es correspon amb part de la finca 2 de les aportades.

Lliure de càrregues i gravàmens.

Es sol·licita la seva immatriculació.

Finca núm. 5. - Superfície de terreny de forma irregular, d'extensió tres mil vuit-cents vuitanta-dos amb quaranta-tres metres quadrats (3.882,43 m²); amb destinació a zona verda, qualificada com a sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1.p) que limita al Nord i Est amb els límits del sector; Sud amb finca 1 de les adjudicades; i Oest amb vial de nova creació senyalada com a finca núm. 4.

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

Es correspon amb part de les finques 2, 4 i 5 de les aportades.

Lliure de càrregues i gravàmens.

Es sol·licita la seva immatriculació.

XI. ADJUDICACIONS

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

La totalitat dels vials, equipaments i espais lliures, es cedeixen gratuïtament a l'Ajuntament de Girona 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 corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit de la reparcel·lació.

XII.- VALORACIÓ DE LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

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

El càlcul d'aquesta diferència s'efectua a partir de l'adjudicació teòrica (m2 de sostre) que correspondria a cada propietari i la que finalment se li adjudica.

D'acord amb l'art.16.1 de la Llei de Sòl 8/2007, que estableix "*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 i per tant, segons valoració que s'adjunta (annex I), el valor de repercussió del m2 de sostre s'estableix en :

$$1.698.750 \text{ €} / 1500 \text{ m}^2 \text{ st} = 1.132,50 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

Aquest resultat, aplicat al 10% d'aprofitament urbanístic donarà un valor de **169.875,00 €**.

La repercussió del costos d'urbanització i gestió sobre el sostre d'aprofitament és de:

$$531.823 \text{ €} / 1.500 \text{ m}^2 \text{ st} = 354,55 \text{ € m}^2/\text{st}$$

El valor residual de repercussió del sòl transformat (deduïts els costos d'urbanització) resulta:

$$1.132,50 \text{ €/m}^2 - 354,55 \text{ €/m}^2 = \mathbf{777,95 \text{ €/m}^2 \text{ st}}$$

que s'aplica pel càlcul de les indemnitzacions per excessos o defectes d'adjudicació entre els propietaris del sector. La diferència entre el valor del sòl urbanitzat i el valor residual del 10 % d'aprofitament corresponent a l'Ajuntament de Girona representa un cost sobre els propietaris del sector i es distribueix proporcionalment als seus drets.

A aquests valors, caldrà en el seu cas, afegir l'IVA corresponent.

XIII.- 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.

D'acord amb l'art. 120.d) esmentat, i 129.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, els drets d'aquells propietaris que no permeten adjudicació de parcel·la independent, i que els seus drets no arribin al 15% de la parcel·la mínima edificable, es determinaran mitjançant una indemnització en metàl·lic.

XIV. 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.

Cost xarxa viària a urbanitzar segons P. Especial : 330 m2 x 174 €/m2	= 57.420 €
Costos estimats d'implantació (transformador, semàfor, parada bus)	= 29.952 €
Costos adequació zona verda 10.157 m2 x 7,2 €/m2	= 56.588 €
3.990 m2 x 84 €/m2	= <u>335.16 €</u>
	479.12 €
Projectes i direcció obres 6% (479.120 €)	28.747 €
Altres 5% (479.120 €)	<u>23.956 €</u>
TOTAL CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ PENDENTS CONSIDERADES	531.823 €

XV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Segons quadre adjunt.

XVI.- 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.

Girona, gener de 2008.

Cap de Secció d'Adm. Gral.
d'Urbanisme,

Joana Mendieta Bosch

Serveis tècnics municipals,

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

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 15/01/2008.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament  de Girona

ANNEX I

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 15/01/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



Ajuntament de Girona

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU MAS GRI - OCTUBRE 2007

PROPIETARIS

Amb drets
 Promocions Vilablareix S.L.
 Promocions Vilablareix S.L.
 Promocions Vilablareix S.L.
 Joan Ollé Gili, Dolors
 Vilagran Amat, Montserrat
 Vilagran Amat, Àngel
 Rodríguez Vilagran
 Ajuntament de Girona

FINQUES APORTADES

Rep	Cadastrre núm.	Tom	Llibre	Foli	Finca	Sup	Rep	Sup	Drets finca	Drets prop	Adj teòrica (st)
1	0	3438	157	206	6178	8.836,00	10.094,26	10.094,26	48,96%	0,00%	-
2	4345706	3438	157	201	6177	4.952,00	2.719,31	2.719,31	13,19%	0,00%	-
3	4345704	3547	179	74	6666	4.000,00	3.981,49	3.981,49	19,31%	81,46%	1.221,88
4	4345706	3822	239	144	8394	1.761,00	1.761,00	1.761,00	8,54%	8,54%	128,12
							18.556,06	18.556,06	100,00%	100,00%	1.500,00

Sense drets
 Ajuntament de Girona

5							120,77	120,77			
---	--	--	--	--	--	--	--------	--------	--	--	--

Total

18.676,83

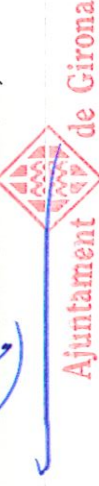
Girona, 2 d'octubre de 2007
 Modificat, 10 de gener de 2008

Serveis tècnics municipals

Joana Mendieta Bosch, advocada

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

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 15/01/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU MAS GRI - OCTUBRE 2007

PROPIETARIS

Promocions Vilablareix S.L.
 Promocions Vilablareix S.L.
 Promocions Vilablareix S.L.
 Joan Ollé Gili, Dolors
 Vilagran Amat, Montserrat
 Vilagran Amat, Àngel
 Rodríguez Vilagran
 Ajuntament de Girona

ADJUDICACIÓ (AMB APROFITAMENT)			INDEMNITZACIONS DIF ADJUDICACIÓ				
Finca	Sup	Sostre	valor (€)	Quota (%)	(sense IVA) V residual sòl (€)	(sense IVA) Cost urb teòric (€)	(sense IVA) Total indem. (€)
1	4.200,00	1.500,00	1.166.927,00	100,00%	216.361,63	48.135,21	264.496,84
					Excés (st)	s/p mín	
					278,12	18,54%	
					- 128,12	-8,54%	
					- 150,00	-10,00%	
					- 0,00	- 0,00	
					4.200,00	1.166.927,00	100,00%

Valor residual del sòl 777,95 €/ m2 st
 Valor sòl urbanitzat 1.132,50 €/ m2 st

ADJUDICACIÓ (SENSE APROFITAMENT)

2	10157,15
3	96,71
4	241,79
5	3882,43
6	98,92
Total	18.677,00

Ajuntament de Girona

Girona, 2 d'octubre de 2007
 Modificat, 10 de gener de 2008

Joana Mendieta Bosch, advocada

Serveis tècnics municipals

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

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 15/01/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU MAS GRI - OCTUBRE 2007

PROPIETARIS	ADJUDICACIÓ (AMB APROFITAMENT)			INDEMNITZACIONS (sense IVA) Total indem (€)	COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (sense IVA urbanització i gestió (€)	RESUM		
	Finca	Sup	Sostre valor (€)			Quota (%)	(sense IVA)	Total (€)
Promocions Vilablareix S.L.	1	4.200,00	1.500,00	1.166.927,00	100,00%	264.496,84	531.823,00	796.319,84
Promocions Vilablareix S.L.								
Promocions Vilablareix S.L.								
Joan Ollé Gili, Dolors								
Vilagran Amat, Montserrat								
Vilagran Amat, Àngel								
Rodríguez Vilagran								
Ajuntament de Girona								
		4.200,00	1.500,00	1.166.927,00	100,00%	0,00	531.823,00	531.823,00

Girona, 2 d'octubre de 2007
 Modificat, 10 de gener de 2008

Joana Mendieta Bosch, advocada

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

INFORME-VALORACIÓ DE TOT L'APROFITAMENT PRIVATIU COMPRÈS
DINS L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A.74 (MAS GR) DE GIRONA.

Sol·licitant : Excm. Ajuntament de Girona
Redactor : Carlos Frigola Castellón (arquitecte)
Data informe : 14/08/2007

Carlos Frigola Castellón, arquitecte, col·legiat al COAC, amb el núm. 10680/1 i domicili professional al carrer Iberia, 12-14, Baixos-A de la localitat de Girona, requerit per el departament d'urbanisme de l'Ajuntament de Girona per tal de que procedeix a la realització d'un informe de valoració de la finca de resultat d'us privatiu corresponent a l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 74 (U.A. Mas Gri), en base a la documentació de que s'ha disposat consistent amb el Pla de Millora Urbana Unitat d'Actuació Mas Gri (Girona) aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament amb data 04/07/2006, i en base a les dades de mercat de que es disposa, tinc a bé emetre el següent informe de valoració.

Immoble objecte de valoració

Es tracte de valorar tot l'aprofitament d'us privatiu que resulta de l'àmbit de l'Unitat d'Actuació núm. 74 (U.A. Mas Gri a Girona) i que es materialitza en una única parcel·la indivisible de 4.200 m2 a la que li correspon una edificabilitat total sobre rasant de 1.500 m2, disposada, segons plànol d'ordenació en un edifici de planta baixa i una planta pis formant un rectangle de 37,50 mts de llarg x 20 mts. d'amplada, estant les obres d'urbanització de l'àmbit pendents a la data d'aquest informe.

Finalitat de la valoració

D'acord amb l'encàrrec formulat, la finalitat d'aquesta valoració es la de assessorament del valor de mercat de l'aprofitament urbanístic de l'esmentada U.A.74 per part d'un tècnic especialista en valoracions.

Identificació de l'immoble que es valora

La identificació de l'immoble que es valora es fa a partir del Pla de Millora Urbana corresponent a la Unitat d'Actuació U.A. 74 Mas Gri (Girona), aprovat definitivament per l'Ajuntament de Girona amb data 04/07/2006, i correspon a la parcel·la única d'aprofitament privatiu fixada per el Pla de Millora Urbana a on es materialitza la totalitat de l'aprofitament privatiu de la Unitat d'Actuació.

Data a que es refereix la valoració

La data a que es refereix la present valoració es la data d'aquest informe la qual coincideix amb la data en que s'ha efectuat visita de reconeixement sobre el terreny.

Mètode de Valoració empleat

Per la realització de la present valoració, atenent la naturalesa de l'immoble (terrenys urbans per edificar), les dades de mercat de que s'ha disposat i la seva finalitat s'han aplicat els mètodes de comparació i el residual estàtic.

Situació urbanística.

Tal com s'ha dit anteriorment l'immoble que es valora constitueix la totalitat de l'aprofitament privatiu de l'àmbit de la Unitat d'Actuació 74 (Mas Gri) de Girona.

Aquesta Unitat d'Actuació ha estat desenvolupada a través d'un Pla de Millora Urbana el qual va estar aprovat definitivament per l'Ajuntament de Girona en data 04/06/2007. A la data d'aquest informe està pendent d'aprovació inicial els projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació corresponents a l'àmbit del Pla de Millora Urbana, si bé consta s'ha iniciat la redacció d'aquests documents.

D'acord amb les determinacions del Pla de Millora Urbana aprovat definitivament, l'aprofitament i condicions d'edificació d'aquesta Unitat d'Actuació són les següents:

Condicions de parcel·lació:

- La parcel·la resultant d'aquest Pla Especial és única e indivisible essent la seva superfície de 4.200 m².

Condicions d'edificació:

- El sostre màxim edificable serà de 1.500 m²
- L'ocupació màxima i la seva posició queden definides en el plànol d'ordenació i es concreten en un rectangle de 37,50 mts. de llarg per 20 mts d'amplada (total ocupació 750,-m²). La resta de la parcel·la d'ús privatiu queda lliure d'edificació i es preveu destinar-la a aparcament, àrea de carrega i descarrega de mercaderies i zones lliures d'accés peatonal.
- L'alçada reguladora màxima serà de 9mts corresponents a dues plantes (PB + 1PP), amidat des de cada punt del terreny actual.

Condicions d'us:

- comerç petit i mitja
- oficines i serveis
- hoteler
- Estació de servei
- Altres usos d'equipament privatius (Sanitari, assistència, cultural, recreatiu, esportiu, administratiu, servei tècnic i aparcament)

Aprofitament que s'ha considerat en la present Valoració.

Al marge de l'aprofitament sobre rasant establert pel Pla Especial es considera que a efectes de càlcul es pot considerar la possibilitat de edificació d'una planta soterrani destinada a magatzematge, aparcament o ubicació d'elements tècnics de l'edifici, sense sobrepassar l'ocupació màxima permesa sobre rasant.

D'altra banda s'ha considerat que el millor us a considerar per el seu major valor, dintre del ventall d'usos admesos i l'ordenació fixada, és el comercial.

Així doncs l'aprofitament considerat en aquesta valoració correspon a la totalitat de l'aprofitament de l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA.74, inclòs el 10% de l'Aprofitament Mitja i que es concreta de la següent manera:

- Sostre total edificable del sector sobre rasant : 1.500 m² (us comercial)
- Sostre total edificable del sector sota rasant : 750 m² (us emmagatzematge, aparcament, o serveis tècnics de l'edifici)

Carregues pendents imputables a l'aprofitament que es valora.

Atès que a la data d'aquest informe l'aprofitament que es valora no ha assolit la condició de solar al no estar urbanitzat, i atès que no es disposa a la data d'aquest informe un projecte d'urbanització del sector a on es defineixin exhaustivament les unitats d'obra i el seu pressupost, en la present valoració, a partir de les superfícies que consten en el Pla Especial queden afectades a xarxa viària (330,-m2) i en base a les converses mantingudes amb els serveis tècnics municipals del que se'n desprèn la necessitat de conformar una parada de bus davant la zona verda d'aquest sector i possiblement la instal·lació d'un semàfor, tenint en compte a més que la zona verda de la Unitat d'Actuació esta en bona part executada, s'ha fet la següent estimació de carregues per costos d'urbanització pendents:

Cost xarxa viària a urbanitzar segons P.Especial : 330 m2 x 174 €/m2	=	57.420 €
Costos estimats d'implantació (transformador, semàfor, parada bus)	=	29.952 €
Costos adequació zona verda 10.157 m2 x 7,2 €/m2	=	56.588 €
3.990 m2 x 84 €/m2	=	335.160 €
		<hr/>
		479.120 €
Projectes i direcció obres 6% (479.120 €)		28.747 €
Imprevistos 5% (479.120 €)		23.956 €
		<hr/>
TOTAL CARREGUES D'URBANITZACIÓ PENDENTS CONSIDERADES		531.823 €

En la present valoració no s'han considerat les carregues de cessions corresponents al 10% d'aprofitament mig, essent el valor calculat el corresponent a l'aprofitament del total àmbit de la Unitat d'Actuació, inclòs el 10% de l'aprofitament mitja.

L'oferta i la Demanda de terrenys amb aprofitament similars al que es valora.

Girona es una ciutat amb una dinàmica comercial avui per avui ben estructurada i equilibrada que ha sabut aplicar correctament els criteris de sostenibilitat sense deixar de satisfer la demanda comercial pròpia d'una capital de província.

En aquest sentit la ciutat s'estructura a partir de múltiples eixos principals comercials creant una xarxa que va des del casc antic fins el seu perímetre a on s'ubiquen les grans àrees comercials i concessionaris.

Un d'aquests eixos comercials principals es el carrer Barcelona, antiga carretera Nacional-II, que arrencant de la plaça Marques de camps, centre financer de la ciutat constitueix actualment un eix d'entrada i sortida de la localitat.

Aquest eix comercial que arranca d'una zona de marcat caràcter administratiu financer per anar derivant a eix comercial al detall i que a mida que s'allunya del centre es transforma en eix comercial de concessionaris o mitjanes o grans superfícies comercials passa per el sector on s'ubica la parcel·la on s'ha de materialitzar el sostre o aprofitament que es objecte d'aquesta valoració.

Aquest sector, d'entrada, esta molt ben comunicat, tant a nivell municipal com a nivell supramunicipal per tres vies de comunicació importants que conflueixen en dues grans rotondes situades a banda i banda d'aquest sector i sobre el referit eix comercial i que posteriorment segueix i es prolonga en els sectors anomenats de Can Turon i de l'Abellaneda dins el propi municipi de Girona.

L'entorn immediat a la Unitat d'Actuació on s'ubica la parcel·la on s'ha de materialitzar l'aprofitament que es valora esta totalment consolidat i constitueix un focus d'atracció

comercial de primer ordre de la localitat al ubicar s'hi centres comercials de gran renom en aquests moments.

Pel que fa dons a la demanda d'aquesta parcel·la i del seu aprofitament val a dir que per la seva situació front a l'eix comercial que es el carrer Barcelona, amb la seva bona comunicació, amb l'atractiu comercial del seu entorn immediat i la varietat d'usos admesos, esta garantida i a més s'estima es alta.

Pel que fa a l'oferta, s'ha de senyalar que si bé existeix en els sectors veïns de Can Turon o Mas Xirgú o front al carrer Barcelona, aquesta es limitada i esta pitjor posicionada. També pot constituir una certa competència a aquesta parcel·la terrenys situats en el centre comercial Espai Gironès en el terme municipal de Salt.

Estudi del mercat comparable.

Per la realització d'aquesta valoració s'ha efectuat una búsqueda i anàlisi de locals i terrenys en venda de característiques similars en quant a ubicació, superfície i usos, tant en el propi municipi com en municipis pròxims, havent obtingut les següents mostres de mercat:

Mostres de locals comercials:

- Girona Sector Can Turon locals de nova construcció a 1.800 €/m2
- Girona Sector Mas Xirgu local per estrenar c/J.Torro i Cabratosa 1.934 €/m2
- Girona C/Barcelona front Hipercort (edif. en construcció local 1200m2) 2.280 €/m2
- Figueres Carretera Roses costat Decathlon local comercial 1500 €/m2

Mostres de repercusió de sòl per construcció de locals comercials:

- Salt sector Espai Gironès repercussió 900 €/m2
- Paterna sector comercial-hoteler c/Forners front polígon industrial Fuente del Jarro repercussió 750€/m2.

Aquestes mostres de mercat s'han ponderat i homogeneïtzat en funció de la seva situació, identificabilitat, atractiu comercial de l'entorn, qualitat de la població i l'entorn, i qualitat, antiguitat i conservació de la construcció, havent-se obtingut els següents valors:

Mostres de Locals comercials:

	Valors de mercat Obtinguts	Valors de mercat homogeneïtzats
- Sector Can Turon :	1.800 €/m2	2.146 €/m2
- Sector Mas Xirgu :	1.934 €/m2	2.133 €/m2
- Carrer Barcelona :	2.280 €/m2	2.154 €/m2
- Figueres Decathlon :	1.500 €/m2	1.876 €/m2

Mostres de repercusió de sòl per locals comercials :

	Valors de mercat Obtinguts	Valors de mercat homogeneïtzats
- Salt Espai Gironès :	900 €/m2	1.092 €/m2
- Paterna c/Forners :	750 €/m2	914 €/m2

En base als valors obtinguts dels locals i aplicant el mètode residual estàtic, s'ha calculat les repercussions per m2 de sostre sobre rasant, per cada una de les mostres, obtenint els següents valor:

Valors de repercussió del sol resultants de les mostres de locals comercials un cop homogeneïtzades :

	Valors de mercat Homogeneïtzats	Valors de repercussió resultants	Costos construcció considerats
- Sector Can Turon :	2.146 €/m2	1.053 €/m2	480 €/m2
- Sector Mas Xirgu :	2.133 €/m2	943 €/m2	580 €/m2
- Carrer Barcelona :	2.154 €/m2	959 €/m2	580 €/m2
- Figueres Decathlon :	1.876 €/m2	920 €/m2	420 €/m2

Valors de repercussió de sòl homogeneïtzades :

	Valors de mercat Homogeneïtzats	Valors de repercussió resultants
- Salt Espai Gironès :	900 €/m2	1.092 €/m2
- Paterna c/Forners :	750 €/m2	914 €/m2

En base a aquest valors s'ha adoptat el valor promig d'aquestes mostres ponderades i homogeneïtzades, resultant un valor de repercussió de 980 €/m2

Pel que fa a l'aprofitament sota rasant els únics usos permesos serien els d'emmagatzematge del local situats sobre rasant o bé per serveis tècnics o aparcament vinculat al local.

El valor de mercat d'aquesta planta soterrani es podria comparar amb els preus de naus industrials situades a segona línia en polígons de l'entorn aptes per aquest us d'emmagatzematge i que estan als voltants dels 1.100 €/m2. Considerant un cost de construcció de la planta soterrani de 480 €/m2, resultant un valor de repercussió per m2 de sostre de 305 €/m2

Càlcul de Valors.

En base als valors de repercussió obtinguts, el valor de la finca de resultat d'us privatiu corresponent a l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 74 (U.A. Mas Gri), un cop urbanitzat s'estima serà el següent:

Repercussió sobre rasant :	1.500 m2 x 980 €/m2	=	1.470.000 €
Repercussió sota rasant :	750 m2 x 305 €/m2	=	228.750 €
TOTAL			<u>1.698.750 €</u>

El Valor actual d'aquest aprofitament serà el que resulta de deduir les carregues d'urbanització, les quals s'han estimat en 531.823 € resultant un valor actual de :

Valor actual aprofitament total UA.74: 1.698.750 € - 531.823 € = 1.166.927 €

Tenint en compte que la superfície total del sector es, segons estableix el propi Pla Especial de 18.677 m² i tenint en compte que el dret dels propietaris sobre l'aprofitament resultant es del 90% d'acord a lo establert en els articles 43 en relació a l'article 40 de la llei d'Urbanisme de Catalunya 1/2005 de 26 de juliol, el valor unitari del terreny d'aportació resultant es de:

$$(1.166.927 \text{ €} \times 0,9) / 18.677\text{m}^2 = \mathbf{56,23 \text{ €/m}^2 \text{ terreny d'aportació}}$$

Aquests valors son vàlids per les hipòtesis de que els terrenys estiguin lliures d'ocupants o arrendataris i que els costos d'urbanització estimats no difereixin substancialment dels que resultin del projecte d'urbanització que s'aprovi definitivament.

En el cas d'haver altres carregues sobre aquests terrenys caldria descomptar-les dels valors obtinguts.

I perquè així consti els efectes oportuns signo el present informe de valoració a Girona 12 d'agost de 2007.



Signat: Carlos Frigola Castellón
arquitecte



Ajuntament  de Girona

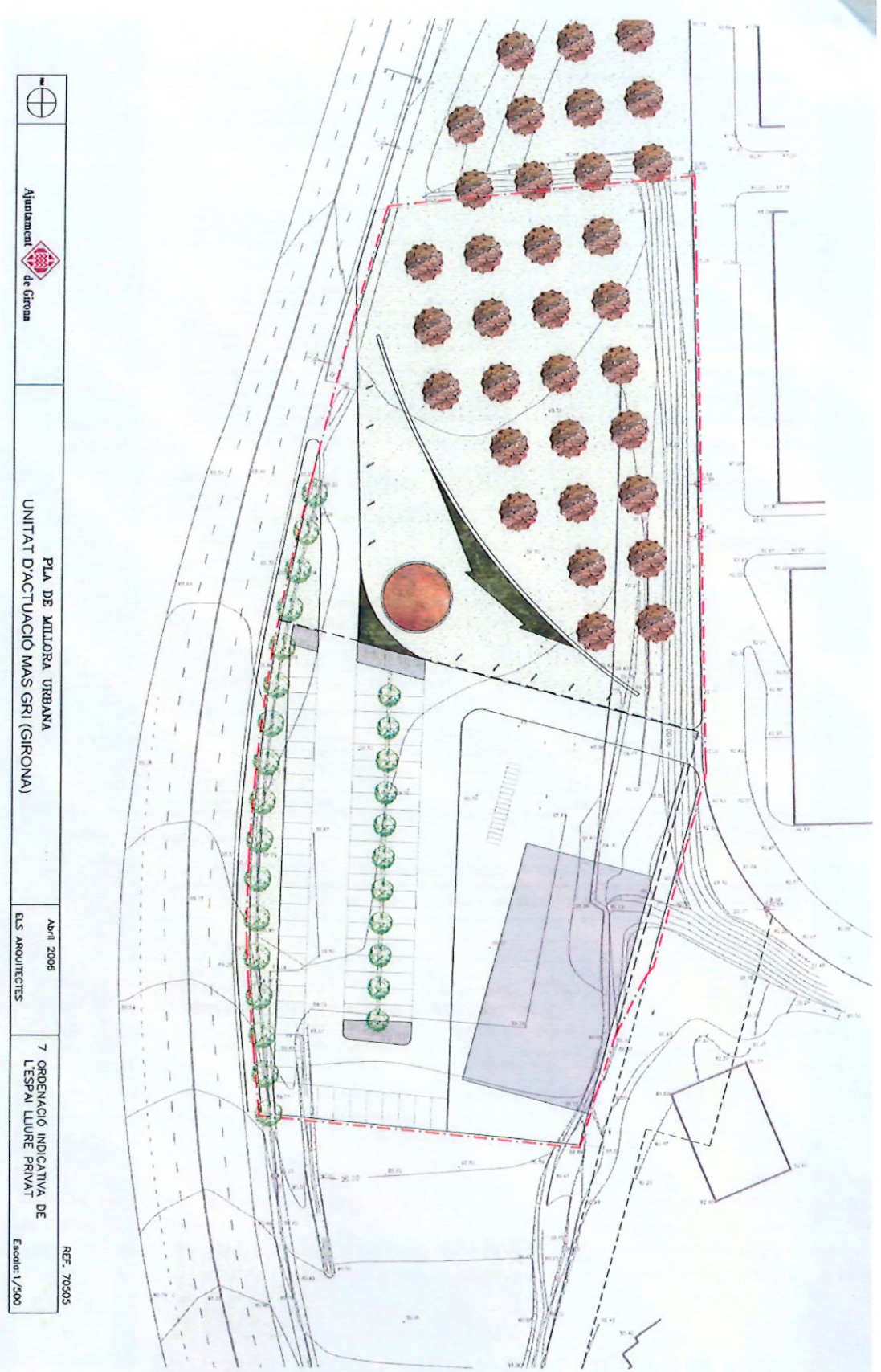
PLA DE MILLORA URBANA
UNITAT D'ACTUACIÓ MAS GRI (GIRONA)

Abril 2006
ELS ARQUITECTES

3 VISTA FOTOGRAFICA

REF. 70505





Ajuntament
de Girona

PLA DE MILLORA URBANA
UNITAT D'ACTUACIO MAS GRI (GIRONA)

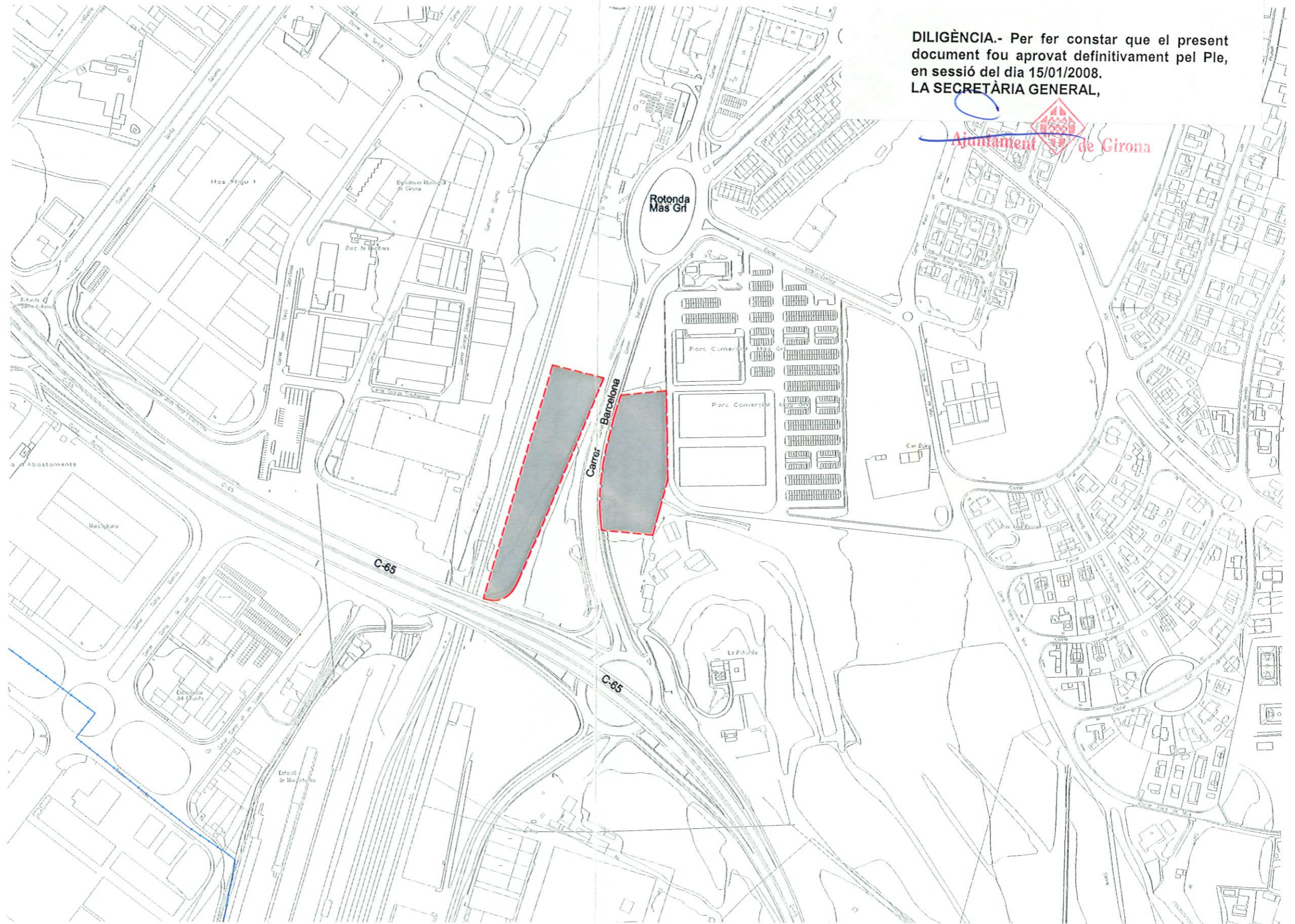
April 2006
ELS ARQUITECTES

7 ORDENACIO INDICATIVA DE
L'ESPAI LLURE PRIVAT

REF. 70305
Escala: 1/200

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 15/01/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona



Ajuntament de Girona

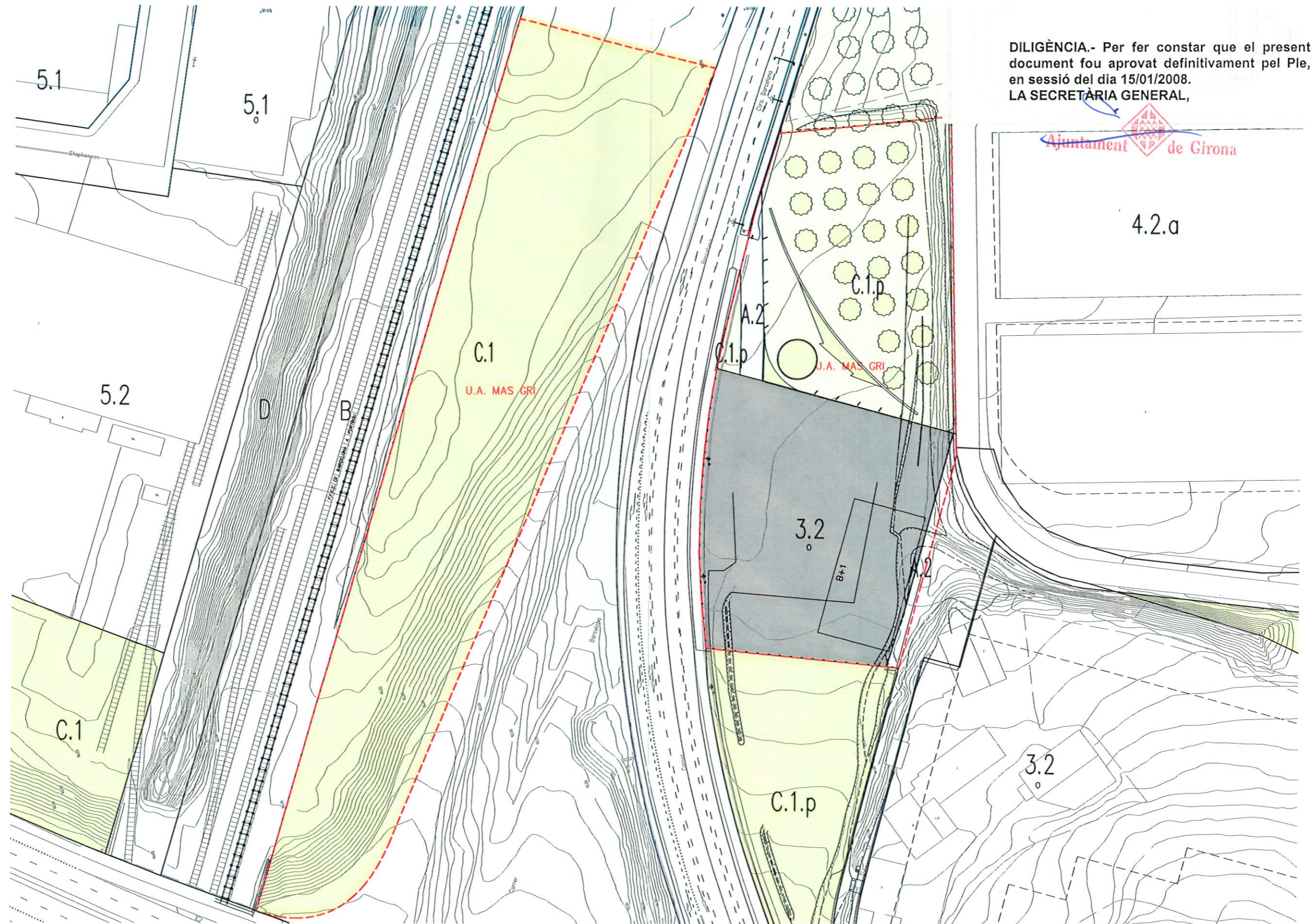
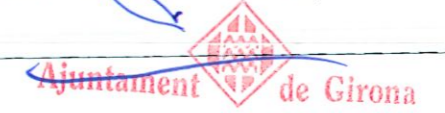
--- UA Mas Gri
- - - - - Terme municipal

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR UA 74 MAS GRI

1 SITUACIÓ
Girona, octubre 2007

E. 1/5.000
Serveis Tècnics Municipals

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 15/01/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



--- UA Mas Gri

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR UA 74 MAS GRI

2 PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA (PMU UA Mas Gri)
Girona, octubre 2007

E. 1/2.000
Serveis Tècnics Municipals

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 15/01/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



Núm	PROPIETARI	Superfície m2
1	Promocions Vilablareix SL	10.094,26
2	Promocions Vilablareix SL	2.719,31
3	Promocions Vilablareix SL	3.981,49
4	Joan Ollé Gill, Dolors Vilagran Amat, Àngel Rodríguez Vilagran i Montserrat Vilagran Amat	1.761,00
5	Ajuntament de Girona	120,77

Total privat 18.556,06 m2
Total públic 120,77 m2
Total àmbit 18.676,83 m2



— Límit de propietat
- - - UA Mas Gri

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR UA 74 MAS GRI

3 FINQUES APORTADES

Girona, octubre 2007 - modificat gener 2008





E. 1/1.000

Serveis Tècnics Municipals

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 15/01/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona



- | | | | |
|---|----------------------------|---|---------------------------|
|  | Ajuntament de Girona C.1 |  | Ajuntament de Girona A.2 |
|  | Ajuntament de Girona C.1.p |  | Promocions Vilablareix SL |



Ajuntament de Girona

U.A.Mas Gri

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR UA MAS GRI

4 ADJUDICACIÓ DE FINQUES
Girona, octubre 2007

E. 1/1.000
Serveis Tècnics Municipals



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 15/01/2008.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



Ajuntament de Girona

--- Àmbit sector

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR UA MAS GRI

5 SUPERPOSICIÓ DE FINQUES
Girona, octubre 2007

E. 1/1.000
Serveis Tècnics Municipals