

8.80

6.4a



URBANISME I OBRES
GESTIÓ URBANÍSTICA I OBRES

EXPEDIENT : 2003001498

CODI : 02.032.146

SÈRIE : PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA

NIF : P1708500B

ASSUMPTE : INCIAR EXPEDIENT DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR MAS MASÓ. (8.80)

INICI: 25/04/03

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDESSA PRESIDENTA
SECRETARI

ANNA PAGANS I GRUARTMONER
LLUÍS PAU I GRATACÒS

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR "MAS MASÓ"

MEMORIA

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR MAS MASÓ

1.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 30 d'Abril de 2003, va adoptar l'acord d'iniciar l'expedient de Reparcel·lació del Sector Mas Masó, als efectes de procedir a la seva execució mitjançant el sistema de cooperació, i acomplir els objectius de la seva delimitació, fonamentalment l'ubicació de les finques resultants, conforme el Pla Parcial aprovat, el repartiment de càrregues d'urbanització, incloses afeccions, que es deriven de l'ordenació que el planejament general fixa per l'U.A. 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.- UNITAT REPARCEL·LABLE

Tal com resta delimitada en el Pla General l'àmbit de la Unitat Reparcel·lable limita al Nord, part amb finca de l'Ajuntament amb destinació a equipament escolar i part amb zona verda de l'Ajuntament; a l'Est amb el c. Montnegre i part amb la riera Marroc; al Sud amb el sector Marroc i el terme municipal de Salt i a l'Oest amb terme municipal de Salt.

La superfície total objecte de reparcel·lació és de 73.505,42 m²., dels quals 1.648,46 m²., són de titularitat pública per correspondre a carrers i la resta, 71.856,96 m². a les finques aportades.

III.- PROPIETARIS DE TERRENYS INCLOSOS EN LA UNITAT D'ACTUACIÓ

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

Ajuntament de Girona. Plaça del V í, núm. 1. Girona

Promocions Capdeferro, S.A. c. St. Joan Bta. La Salle, núm. 35. Girona

Metrohabitat, S.L. c. Migdia, núm. 38. Girona

Funibella, S.L. Plaça de Catalunya, núm. 16. Vilablareix.

Promocions Devesa 96, S.L.

IV.- CRITERIS PER DEFINIR ELS DRETS DELS PROPIETARIS

Els criteris utilitzats per a definir els drets dels propietaris són els definits en els articles 86, 87 i 88 del Reglament de Gestió Urbanística.

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

V.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

A través d'aquesta reparcel·lació s'adjudica el sòl susceptible d'edificació privada entre els diferents propietaris, deixant a favor de l'Ajuntament de Girona els espais públics destinats a vials i equipaments. L'adjudicació del sòl susceptible d'edificació privada es fa d'acord amb els següents criteris:

A través d'aquesta reparcel·lació s'adjudica el sòl susceptible d'edificació privada entre els diferents propietaris, deixant a favor de l'Ajuntament de Girona les superfícies de sòl amb destinació a vials, espais lliures i equipaments.

Atès que el planejament parcial del sector, sistematitza, dins l'àmbit de l'actuació, sòls amb diferents tipologies edificatòries i d'usos, l'adjudicació de l'aprofitament resultant es fa d'acord amb els següents criteris:

El càlcul de l'aprofitament resultant, s'expressa mitjançant unitats de valor que s'obtenen a partir de l'aplicació, sobre el m². edificable, dels següents coeficients

Les superfícies edificables que s'adjudiquen resultaran directament proporcionals a les superfícies aportades per cadascun dels propietaris.

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

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

Als efectes de minimitzar els costos indemnitzatoris, es consideraran adjudicacions fixes aquells sòls que suportin edificacions que resulten d'acord amb l'ordenació volumètrica proposada.

- 1) En atenció a les peculiars característiques de situació de la finca A-11.1, ubicada davant del cementiri municipal, se li atorga un coeficient corrector de 0,9.
- 2) Les unitats de valor considerades son el resultat de ponderar el metre quadrat de sostre edificable de cada finca amb el coeficient 1, i el metre quadrat de sol edificable amb el coeficient 0,2, entès com a participació del sol en els costos i en reconeixement de les diferències d'adjudicació de sol en superfície.
- 3) El 50% de la finca que l'Ajuntament rep en concepte de l'aprofitament mitg, i que es destina a la promoció d'habitatges amb protecció oficial, i en funció de la

rentabilitat diferencial dels futurs habitatges, se li aplica el coeficient corrector 0,7.

VI.- FINQUES APORTADES

FINCA NÚM. 1

1.1. Parcel·la de Terreny amb superfície set-cents disset metres quadrats. Limita: Nord, terrenys escolars; Sud, Sr. Francisco Salvans; Est, Ajuntament de Girona; Oest, Ajuntament de Girona.

Inscripció: Inscrita la finca de procedència al tom 200, llibre 48, foli 228, finca 3.285, inscripció 1^a.

Títol: Es la resta de la finca adquirida al Sr. Francisco Salvans Aurell, en escriptura pública de data 17 de Juliol de 1981.

1.2. Parcel·la de terreny amb superfície de sis-cents vuitanta metres quadrats: Limita: Nord, amb terrenys d'equipament escolar; Sud, Sra. Montserrat Torredemer; Est, Sr. Francisco Salvans, Oest, amb terrenys d'equipament escolar.

Inscripció: Inscrita al tom 2007, llibre 48, foli 225, finca 3282, inscripció 1^a.

Títol: Es la resta de la finca adquirida a la Sra. Montserrat Torredemer Marcet, en escriptura pública davant el Notari en data 17 de Juliol de 1981.

1.3. Parcel·la de terreny amb superfície set-cents set metres quadrats amb noranta decímetres i en recent medicció mil setanta tres metres quadrats amb seixanta-vuit decímetres quadrats. Limita: Nord i Sud amb Sr. Francisco Salvans i Est i Oest amb terrenys escolars.

Inscripció: Inscrita la finca de procedència al tom 1360, llibre de Santa Eugènia, foli 244, finca 389, inscripció 1^a.

Títol: Es la resta de la finca adquirida a la Sra. Encarnación Ramió Triola i Sra. Josefa i Sr. Fernando Teixidor Ramió, en escriptura pública davant el Notari de data 17 de Juliol de 1981.

Càrregues.- Les tres finques estan lliures de càrregues i gravamens.

FINCA NÚM. 2. Rústica. Una parcel·la de terreny de forma rectangular, situada al terme municipal de Santa Eugènia de Ter, procedent de la finca anomenada "de las Cuatro Vesanas", de extensió quatre mil sis-cents divuit metres quaranta nou decímetres quadrats i dos mil cent setanta vuit metres quadrats amb cinquanta nou decímetres quadrats, després de les repercussions i expropiacions practicades. Limita al Nord, amb Rafael de Camps i part amb terreny del Sr. Franquesa, Sud amb Pere Teixidor Hugas, Est amb terrenys adquirits per Mercedes Musqueras i Juan Feliu Coll i Oest, amb terreny adquirit per Joaquina Andreu Ros.

Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona, Secció 3^a, Llibre 9, Foli 244, Tom 1360, finca núm. 389.

Títol: És propietat de la Sra. Josefa Teixidor Ramió, títol delegat segons escriptura d'adjudicació d'herència de data 23 de Juny de 1978 autoritzada pel Notari Sr. Luis Pagés Costart.

Càrregues: La finca resulta lliure de càrregues i gravamens

FINCA NÚM. 3. Parcel·la de terreny de forma rectangular, situada en el terme municipal de Santa Eugènia de Ter, procedent de la finca nomenada "La Feixa Llarga", de superfície quatre-mil nou-cents dos metres, deu decímetres quadrats, i segons medició del projecte 5.001,05 m². Limita: Nord, amb parcela venuda a Juan Ramió i amb una altre de Rafael de Camps, mitjançant camí ; al Sud, amb terreny de Juan Feliu en part, de la mateixa procedència que el que es descriu; Est amb l'antiga carretera de Santa Coloma i Oest amb una altre finca de Rafael de Camps, venuda a Juan Teixidor.

5.011,05

Inscrita en el Tom 1360, Llibre 9 de Santa Eugenia de Ter, foli 248, finca 390, inscripció 1^a en el Registre de la propietat de Girona.

Títol: És propietat de Promocions Capdeferro, S.A., segons escriptura d'ampliació de capital autoritzada pel Notari Sr. José M^a Foncillas Casaus el dia 12 de Setembre de 1077.

Càrregues: La finca resulta lliure de càrregues i gravamens.

FINCA NÚM. 4. Parcel·la de terreny de forma rectangular situada en el terme de Santa Eugènia de Ter, Girona, procedent de les finques anomenades "La Feixa Llarga" o "Les Quatre Vessanes", de superfície segons el Registre quatre mil dos-cents cinquanta set metres, vint-i-dos decímetres quadrats, i segons medició del projecte quatre mil cent setanta vuit metres quadrats amb seixanta-quatre decímetres quadrats. Limita: Nord amb parcel·la de terreny venuda a Mercedes Musquera; Sud, amb finca de Pedro Teixidor; Est, amb l'antiga carretera de Santa Coloma; i Oest, amb parcel·la venuda a Juan Teixidor Hugas.

OK

Inscrita al Registre de la Propietat de Girona, núm. 4, Tom 2704, Llibre 112 de Girona, Secció 3^a, Foli 180, Finca núm. 358, Inscripció 6^a.

Títol: És propietat de METRO HABITAT, S.L., segons escriptura de compra-venda autoritzada pel Notari Sr. Antonio Valcárcel Sánchez el dia 19 de Febrer de 2003.

Càrregues: La finca resulta lliure de càrregues i gravamens.

FINCA NÚM. 5.

5.1. TERRENY SOLAR de superfície, després de segregació efectuada, cinc mil set-cents tretze metres vint-i-un decímetre quadrats a Santa Eugènia de Ter, municipi de Girona, procedent del Camp de Santa Eugènia. Limita: Nord, Marqués de Camps; Est, finca adjudicada a Francisca Marcet; Sud, resta de finca de que es segrega i Oest, finca adjudicada a Francisco Salvans Auradell.

OK

Inscrita en el Registre de la propietat núm. 4 de Girona, a Tom 2007, Llibre 48, Foli 225, Finca número 3.283, Inscripció 1^a .

5.2. TERRENY SOLAR de superfície quatre mil vuit-cents onze metres setanta-quatre decímetres quadrats i nou mil cent vint-i-nou metres quadrats amb trenta tres decímetres quadrats, segons medició del projecte, a Santa Eugènia de Ter, municipi de Girona, procedent del Camp de Santa Eugènia. Limita: Nord, Marqués de Camps; Est, carretera veïnal de Santa Eugènia al Perelló i Santa Coloma de Farners; Sud, resta de finca de que es segrega; i Oest, finca adjudicada a Montserrat Torremeder. OK

Inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 de Girona, al Tom 2.007, Llibre 48, Foli 222, Finca número 3.281, Inscripció 1ª.

5.3. URBANA. Parcel·la de terreny situada en el terme de Girona, en el Sector Santa Eugènia, de forma trapezoïdal i superfície mil cent vint-i-dos metres quadrats. Limita: Nord, amb finques propietat de Joaquim Andreu Ros, Encarnación Ramió Triola i Josefa Teixidor; Est, amb Montserrat Torredemer Marcet; Sud, amb resta de finca de que es segrega i a Oest, amb finca de l' Ajuntament. OK

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 4 de Girona, al Tom 2186, Llibre 58, Foli 132, Finca núm. 3.850.

Títol: Les tres finques anteriors son propietat de FUNIBELLA, S.L., segons escriptura de compravenda autoritzada pel Notari Sr. Juan Ramón José Palomero Gil, el dia 28 de Març de 2001.

Càrregues: Les tres finques resulten lliures de càrregues i gravamens.

FINCA NÚM. 6. Parcel·la de terreny susceptible d'edificació, anomenada camp de Santa Eugènia, situada en el terme de Girona, antic de Santa Eugènia de Ter, de cabuda vuit mil set-cents seixanta metres quadrats, i segons medició del projecte vuit mil nou-cents divuit metres quadrats amb seixanta-un decímetres quadrats. Limita: Nord, Pedro Teixidor; al Est, carretera de Santa Eugènia el Perelló i Santa Coloma de Farners; al Sur, amb finca de José María Almeda Ferrer, mitjançant camí; i al Oest, amb Maria Rosa Puig. És la parcel·la 29 del polígon 2 del Cadastre. OK

Inscrita al Tom 536, Llibre 3, Foli 52, Finca número 53 del Registre de la Propietat núm. 4 de Girona.

Títol: La finca és propietat de Promocions Devesa, S.L. segons escriptura de compra venda autoritzada pel Notari de Girona Sr. César Vadillo Fernández en data 17 de Desembre de 2003.

Càrregues: La finca resulta gravada per un préstec amb garantia hipotecària a favor de Caixa d'Estalvis del Penedes, segons consta en l'escriptura autoritzada pel notari anterior, en la mateixa data.

FINCA NÚM. 7. Parcel·la de terreny situada en el terme de Girona i el c. Montnegre, de superfície cent set metres quadrats amb dos decímetres quadrats i limita al Nord amb finca de la que se segrega, al Sud amb camí públic, a l'Est amb el Sr. Edo i a l'Oest amb el c. Montnegre. L'anterior finca és part i se segrega pel seu extrem Nord de la registral que a continuació es descriu: OK

Parcel·la de terreny de forma irregular, en el terme de Girona i el c. Montnegre, de superfície nou-cents trenta sis metres, trenta decímetres quadrats i en l'actualitat la seva superfície és de set-cents vuitanta sis metres amb vint-i-vuit decímetres quadrats, resultat de la cessió a l'Ajuntament de Girona d'una superfície de cent cinquanta metres i dos decímetres quadrats per l'execució d'un vial; dins hi ha una casa composta de: PLANTA BAIXA, actualment desocupada, amb una superfície útil de cent deu metres quadrats i construïda de cent quaranta set metres seixanta quatre decímetres quadrats; planta pis primer, que consta d'una vivenda amb una superfície útil de cent deu metres quadrats i construïda de cent quaranta set metres seixanta quatre decímetres quadrats; i planta segon pis, actualment desocupada, amb una superfície útil de cent deu metres quadrats i una superfície construïda de cent quaranta set metres seixanta quatre decímetres quadrats, tot en conjunt limita: Oest, carretera antiga de Santa Eugènia a Santa Coloma, avui carrer Montnegre; Nord, finca de Miquel Ribot; Est, finca segregada propietat de Gregorio Edo i Juan Escrig; i Sud, avui vial en execució sense nom, traçat sobre l'antic camí al Bell-lloc.

Inscrita al Tom 3315, Llibre 847, Foli 122, Finca número 9.660 del Registre de la Propietat de Girona.

Títol: És propietat del Sr. Tomás Bellsolà Molas, per donació segons consta en la inscripció 3ª del Registre.

Càrregues: La finca matriu està afectada a servitud de pas que consta en la inscripció 1ª no obstant en la finca segregada no serà gravada per quan passarà a formar part de vial de l'urbanització. Les construccions existents en la finca matriu no resulten afectades per projecte de reparcelació.

FINCA NÚM. 8. Parcel·la de terreny en el terme de Girona de superfície cent vint-i-un metres quadrats amb vuitanta-quatre decímetres quadrats i limita al Nord amb finca segregada, al Sud amb camí públic, a l'Est amb terrenys escolars i a l'Oest amb el Sr. Bellsolà. L'anterior finca és part i se segrega pel seu extrem Nord de la registral que a continuació es descriu: OK

Parcel·la de terreny, sembradura, de forma irregular i de superfície vuit-cents vint-i-cinc metres setanta decímetres quadrats, en el terme de Girona, on hi ha un porxo i una era en el seu interior. Limita: al Nord i Est amb finca de Miguel Ribot; Sud, camí que separa la finca de José Luis Mateos Yagüez; i Oest, resta de finca.

Inscrita al Tom 2351, Llibre 301, Foli 137, Finca número 18.062 del Registre de la Propietat de Girona.

Títol: És propietat per meitat indivisa del Sr. Gregorio Edo i Joan Escrig Lliberos, segons escriptura autoritzada pel Notari D. Luis Sánchez el dia 2 de març de 1983.

Càrregues: La finca matriu està afectada a servitud de pas que consta en la inscripció 1ª, no obstant en la finca segregada no serà gravada per quan passarà a formar part de vial de l'urbanització.

Les construccions existents en la finca matriu no resulten afectades per projecte de reparcelació.

FINCA NÚM. 9. Parcel·la de terreny situada al terme municipal de Girona, de superfície dos mil set-cents setanta-set metres quadrats amb quaranta dos decímetres quadrats que limita: al Nord amb terrenys escolars, al Sud i a l'Oest, amb finca del Sr. Lluís i Andrés Morató Riera, i a l'Est amb el Riu Güell. OK

L'anterior finca és part i se segrega del límit Sud de la finca propietat de l'Ajuntament, inscrita en el Registre de la propietat al Tom. 2827. Llibre 548. Foli 122. Finca 934.

Títol: És propietat de l'Ajuntament de Girona a títol expropiatori, segons acta d'ocupació i pagament del dia 20 de juny de 1994.

Càrregues: La finca resulta lliure de càrregues i gravamens.

FINCA NÚM. 10. Parcel·la de terreny rústica, en el terme de Girona, de superfície ~~setze mil tres-cents seixanta dos metres quadrats~~. Limita: Sud, resta de finca de la que es segrega; Oest, carretera de Santa Eugènia a Santa Coloma de Farners; Nord, terres de Josefa Angelats, Miguel Ribot i Luis Bellsolà; Est, Torrent del Marroc.

Inscrita

Títol: És propietat dels senyors Lluís i Andrés Morató Riera per meitat indivisa, segons escriptura autoritzada pel Notari Sr. Enric Brancós el dia 19 d'abril de 1985. 13.508,03

Càrregues: La finca resulta lliure de càrregues i gravamens.

FINCA NÚM. 11. Parcel·la de terreny en el terme de Girona, de superfície actual, després d'anteriors segregacions de disset mil metres quadrats i segons medicció del projecte ~~setze mil vuit-cents tretze metres quadrats amb setanta-cinc decímetres quadrats~~. Limita: Sud, amb terres de Lluís Bellsolà, Enriqueta Molas i altres de Lluís Bellsolà, Oest amb antiga carretera de Santa Eugènia a Santa Coloma de Farnés, Nord, amb terres de Josefa Angelats, Miguel Ribot i Lluís Bellsolà Ferrer i a l'Est, Torrent Marroc. 17.055,5?

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Girona, Tom 2949, Llibre 623, Foli 143, Finca núm. 1.448.

Títol: És propietat de la Sra. M^a Mar Ballesteros Herrera i Encarnación Herrera Torras per meitat indivisa segons escriptura del Notari de Granada Sr. Andrés Tortosa Muñoz el dia 14 de setembre de 2000.

Càrregues: La finca resulta lliure de càrregues i gravamens

VII AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL

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

Superfície de terreny de forma irregular de superfície 73.505,42 m²., que forma dos polígons, units per l'extrem Oest i Est respectivament, situats al terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", que limita al Nord, part amb zona verda de l'Ajuntament i part amb terrenys escolars, al Sud, amb terrenys del sector Mas Marroc i amb terrenys

Faltaria la Titularitat Pública?

de E.N.H.E.R.. A l'Est, amb perllongació del c. Montnegre i part amb el riu Güell i a l'Oest part amb zona verda de l'Ajuntament de Girona i part amb E.N.H.E.R.

La Unitat d'actuació que engloba tots aquests terrenys té forma geomètrica irregular, grafiant-se en la documentació gràfica de l'expedient de reparcel·lació la delimitació de la finca agrupada, a la que es fa al·lusió expressa a efectes d'identificació de la finca total .

IX. FINQUES RESULTANTS

X **Finca A-1.** Parcel·la de terreny de forma trapezoidal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 697,67 m²., amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord amb espai públic exterior al sector, al Sud, amb la finca A-5.1, a l'Est amb la finca A-3 i a l'Oest amb la finca A-2.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasan de 1.914,72 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 192 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

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

S'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

Finca A-2. Parcel·la de terreny de forma trapezoidal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 632,13 m²., amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord, amb sòl públic exterior al sector, a l'Est amb finca A-1, al Sud amb finca A-5.1 i a l'Oest amb vial de nova creació.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 1.685,28 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 169 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

Es correspon amb part de les finques 2 i 3 de les aportades.

S'adjudica a la Sra. Josefa Teixidó Ramió

Finca A-3. Parcel·la de terreny de forma trapezoidal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 1.330,30 m²., amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord amb zona verda municipal, al Sud, amb la finca A-5.2, a l'Est amb el c. Montnegre i a l'Oest amb la finca A-1.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 3.600,00 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 360 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

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

S'adjudica a Promocions Capdeferro, S.A.

Finca A-4. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 1.005,56 m²., amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord i a l'Est, amb vial de nova creació, al Sud, amb la finca A-11.2, mitjançant vial peatonal i a l'Oest amb la finca A-10.1.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 3.150,00 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 315,00 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

Es correspon amb part de la finca 5 de les aportades.

S'adjudica a METRO HABITAT, S.L.

Finca A-5.1. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 2.225,73 m²., amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord amb la finca A-1 i A-2, al Sud, amb la finca A-5.3 en part i la resta amb la finca A-11.1, a l'Est amb la finca A-5.2 i a l'Oest amb vial de nova creació.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 3.600,00 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 360,00 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

Es correspon amb part de les finques 2, 3 i 4 de les aportades.

Finca A-5.2. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 2.271,59 m²., amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord amb la finca A-3, al Sud, amb la finca A-11.1, a l'Est, amb el c. Montnegre i a l'Oest amb la finca A-5.1.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 3.600,00 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 360,00 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

Es correspon amb part de les finques 3 i 4 de les aportades.

Finca A-5.3. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 1.838,70 m²., amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord, amb finca A-5.1, al Sud i Oest, amb vial de nova creació, a l'Est amb la finca A-11.1.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 3.600,00 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 360,00 m²./sostre, a la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial.

Es correspon amb part de la finca 5 de les aportades.
Les finques anteriors s'adjudiquen al projecte de reparcel·lació a l'Entitat FUNIBELLA, S.L.

Finca A-6. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 2.360,46 m². , amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord, amb la finca A.P.9-ARP. Al Sud i Oest amb vial de nova creació i a l'Est, amb el c. Montnegre.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 5.596,00 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 560,00 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

Es correspon amb part de la finca 6 de les aportades.

S'adjudica a Promocions Devesa, S.L.

Finca A.P.9-APR. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 2.772,76 m². , amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord amb la finca A-10.2, mitjançant pas de vianants, al Sud, amb la finca A.6, a l'Est, amb el c. Montnegre i a l'Oest, amb vial de nova creació.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 6.654 m²./sostre, dels quals es destinarà 2.851,00 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial; i 2.732,00 m²./sostre, a atendre les necessitats d'habitatge, mitjançant la promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús. Aquest últim sostre gaudirà dels beneficis respecte a la participació en els costos d'urbanització, segons disposa l'article 46 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Es correspon amb part de les finques 5 i 6 de les aportades.

X S'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

Finca A-10.1. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 1.209,72 m². , amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord, amb vial de nova creació, al Sud amb finca A-11.2 mitjançant pas de vianants, a l'Est, amb finca A4 i a l'Oest amb terrenys exteriors al sector.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 3.150,00 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 315 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

Es correspon amb part de la finca 5 de les aportades.

Finca A-10.2. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 2.598,92 m². , amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord i a l'Oest, amb vial de nova creació, al Sud, amb pas de vianants i a l'Est amb el c. Montnegre.

La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 6.203 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 620 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

havia d'era 2.739,55 m²/sostre
lives 1174,90

Es correspon amb part de la finca 5 de les aportades.

Les dos finques anteriors s'adjudiquen amb proindivís i per iguals parts als senyors Lluís i Andreu Morató i Riera.

Finca A-11.1. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 2.370,32 m²., amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord, amb la finca A-5.2 i amb part de la finca A-5.1, al Sud, amb vial de nova creació, a l'Est, amb el c. Montnegre i a l'Oest, amb la finca A-5.3. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 3.600 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 360 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

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

Finca A-11.2. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 2.390,41 m²., amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord, amb les finques A-4 i A-10.1, mitjançant pas de vianants, al Sud, amb la finca A-11.3, a l'Est, amb vial de nova creació i a l'Oest, amb terrenys exteriors al sector. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 4.140 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 414 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

Es correspon amb part de les finques 5 i 6 de les aportades.

Finca A-11.3. Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Masó", de superfície 1.717,43 m²., amb destinació a Sòl Residencial, que limita: al Nord, amb la finca A-11.2, al Sud i Est, amb vial de nova creació i a l'Oest, amb terrenys exteriors al sector. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 4.140 m²./sostre, dels quals es destinarà un 10%, és a dir la superfície de 414 m²./sostre, a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial.

Es correspon amb part de la finca 6 de les aportades.

Les tres finques anteriors s'adjudiquen en proindivís i per iguals parts a les senyores M^a del Mar Ballesteros Herrera i Encarnación Herrera Torras.

PARCEL·LES D'ÚS PÚBLIC

VIALITAT

V. Superfície de terreny de forma reticular, adscrit a vialitat del sector, de superfície 19.514,08 m²., es correspon amb part de la totalitat de les finques aportades, coincidint amb la totalitat de la vialitat existent i la de nova creació i que dóna accés a totes les noves finques creades en el sector.

19514,10

V.V. Superfície de terreny destinada xarxa viària de vianants de superfície 1.102,53 m²., situada en els límits Nord i Sud de les finques A-10.2, A-4 i A-5.3 i A.P.9-ARP i A-11.2, respectivament de les resultants ja descrites.

ESPAIS LLIURES

Finca C-1. Parcel·la de terreny de forma sensiblement rectangular, de superfície 19.570,61 m²., que limita al Nord, amb vial de nova creació, al Sud, amb terrenys del sector "Mas Marroc", a l'Est, amb finca amb destinació a equipaments del propi projecte de reparcel·lació i a l'Oest per el c. Montnegre.

Es correspon amb part de les finques 10 i 11 de les aportades.







EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Parcel·la de terreny de forma sensiblement rectangular, amb destinació a equipaments, de superfície 7.896,48 m²., que limita: al Nord, amb vial de nova creació, al Sud, amb terrenys del sector "Mas Marroc", a l'Est, amb vial i a l'Oest amb zona verda C-1 descrita anteriorment.

Es correspon amb part de les finques 10 i 11 de les aportades.

IX. ADJUDICACIONS

Les finques resultants, com ja s'ha exposat en la descripció de cadascuna d'elles s'adjudiquen a les entitats o persones següents:

- Finca A-1. Ajuntament de Girona
- Finca A-2. 
- Finca A.P.9.-APR. Ajuntament de Girona
- Finca A-3. Promocions Capdeferro, S.A.
- Finca A-4. Metrohabitat, S.L.
- Finca A-5.1. Funibella, S.L.
- Finca A-5.2. Funibella, S.L.
- Finca A-5.3. Funibella, S.L.
- Finca A-6. Promocions Devesa, S.L.
- Finca A-10.1. 
- Finca A-10.2. 
- Finca A-11.1. 
- Finca A-11.2. 
- Finca A-11.3. 

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

X.- VALORACIÓ DE LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

Com a conseqüència de l'obligació d'adjudicar les mateixes finques als propietaris inicials, en resulten uns excessos i defectes d'adjudicació, que s'assenyalen en el següent quadre:

FINQUES	PROPIETARIS	EXCESSOS	DEFECTES
A-1	Ajuntament de Girona	+ 228,50	
A-2		+ 201,79	
A.P.9-APR.	9. Ajuntament de Girona APR.- Aprofitament		- 779,61
A-3	Promocions Capdeferro	+ 163,04	
A-4	Metrohabitat, S.L.	+ 263,22	
A-5.1			
A-5.2	Funibella, S.L.	+ 269,89	
A-5.3			
A-6	Promocions Devesa, S.L.		- 522,49
			- 79,08
			- 90,04
A-10.1			
A-10.2		+ 132,70	
A-11.1			
A-11.2		+ 212,08	
A-11.3			
TOTALS		+ 1.471,22	- 1.471,22

Amb la finalitat que els propietaris es vegin compensats o disminuïts en els seus drets, s'atorga un valor de 376,57 €/u.v, que determinaran les quanties a sufragar o percebre per les finques amb excés o defecte d'adjudicació segons el següent quadre:

FINCA	PROPIETARI	QUOTA DIFERENCIES €
A-1	Ajuntament de Girona	86.046,25
A-2		75.988,06
A.P.9-APR.	9- Ajuntament de Girona APR.- Aprofitament	- 293.577,74

A-3	Promocions Capdeferro	61.395,97
A-4	Metrohabitat, S.L.	89.120,76
A-5.1		
A-5.2	Funibella, S.L.	- 101.632,48
A.5.3		
A-6	Promocions Devesa, S.L.	- 196.754,06
		- 29.779,16
		- 33.906,36
A-10.1		
A-10.2		49.970,84
A-11.1		
A-11.2		
A-11.3		79.862,96

XI. COSTOS

De conformitat amb el que disposa l'article 100 del Reglament de Gestió Urbanística, en el compte de liquidació provisional s'inclouran els costos de les obres d'urbanització que en supòsit com és en aquest cas, no existís projecte aprovat, mitjançant una xifra estimativa, i les despeses de redacció de projectes utilitzant la quantia prevista en l'estudi de costos del Pla Parcial i que representa la quantitat de 2.645.715,34 €; tot això a prorrata i de conformitat amb les alíquotas del projecte calculat per cadascuna de les finques resultants.

XII. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

FINCA	PROPIETARIS	ALIQUOTA %	QUOTA PROVISIONAL
A-1	Ajuntament de Girona	3,701	97.917,93
A-2		3,264	86.356,15
A.P.9-APR.	9- Ajuntament de Girona APR- Aprofitament	6,037	159.721,84
A-3	Promocions Capdeferro	6,966	184.300,53
A-4	Metrohabitat, S.L.	6,038	159.748,29
A-5.1	Funibella, S.L.	7,289	192.846,19
A-5.2	Funibella, S.L.	7,305	193.269,51
A-5.3	Funibella, S.L.	7,149	189.142,19

A-6	Promocions Devesa, S.L.	10,934	289.282,52
A-10.1		6,112	161.706,12
A-10.2		12,113	320.475,50
A-11.1		6,692	177.051,27
A-11.2		8,321	220.149,97
A-11.3		8,078	213.720,89
TOTALS		100,000	2.645.715,34

XIII.- NOTIFICACIONS I PRECS REGISTRALS

A efectes de l'audiència dels interessats a que es refereix l'article 108 del Reglament de Gestió, en relació amb el 98 de la Llei del Sòl, es citarà individualment a tots i cadascun dels propietaris de les finques incloses en el Sector, i a les entitats prestatàries que consten. Així mateix, l'expedient es sotmetrà a informació pública pel termini d'un mes.

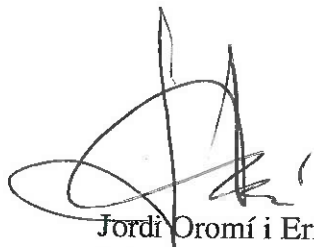
PRINCIPI DE PRECS. Es sol.licitarà expressament al Sr. Registrador de la Propietat de Girona, el següent:

- Conforme disposa l'article 122.3 en relació amb l'article 124.3 del Reglament de Gestió Urbanística 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.
- 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.
- La cancel.lació dels gravamens incompatibles amb l'ordenació o confusió de drets.
- L'afecció a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial que consta en cada finca resultant i a la construcció d'habitatges de promoció pública en règim de lloguer o cessió temporal d'ús (Art. 46 de la Llei d'Urbanisme, Llei 2/2002, de 14 de Març).

Girona, Desembre de 2003



Pere Fina i Segura
Arquitecte



Jordi Oromí i Eritja
Advocat

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 13/01/2004.
EL SECRETARI,



Ajuntament  de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 13/01/2004.
EL SECRETARI,



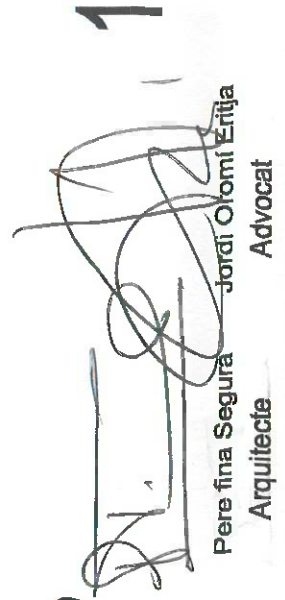
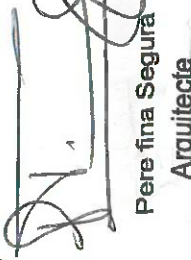

Ajuntament  de Girona

 Ajuntament de Girona

PROJECTE de REPARCEL·LACIÓ del SECTOR MAS MASÓ
SITUACIÓ

Girona, Desembre de 2003

Escala: 1/5000


Pere fina Segura  Arquitecte
Jordi Oriol Eritja  Advocat

1