



AJUNTAMENT DE BANYOLES

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA6a

Març 2019

Ref. X2018002073



INDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1. ANTECEDENTS
- 1.2. OBJECTE
- 1.3. ADMINISTRACIÓ ACTUANT
- 1.4. MARC LEGAL
- 1.5. DESCRIPCIÓ D'ELA UNITAT REPARCEL·LABLE
- 1.6. PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA

2. RELACIÓ D'INTERESSATS I FINQUES APORTADES

3. CRITERIS DE DEFINICIÓ I VALORACIÓ DELS DRETS I CÀRREGUES DELS INTERESSATS

- 3.1. CRITERIS GENERALS DE DEFINICIÓ DELS DRETS DELS INTERESSATS
- 3.2. CRITERIS GENERALS DE VALORACIÓ DELS DRETS DELS PROPIETARIS DELS TERRENYS APORTATS
- 3.3. VALORACIÓ DELS TERRENYS APORTATS
- 3.4. DETERMINACIÓ DELS COEFICIENTS DE PARTICIPACIÓ

4. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

- 4.1. CRITERIS GENERALS
- 4.2. DETERMINACIÓ DEL VALOR DEL SÒL A ADJUDICAR

5. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS

- 5.1. CRITERIS GENERALS
- 5.2. CRITERIS ESPECÍFICS

6. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

- 6.1. CRITERIS GENERALS
- 6.2. CRITERIS ESPECÍFICS

7. QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES

8. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

9. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

10. PLÀNOLS

- 1. Situació i emplaçament.
- 2. Topogràfic estat actual.
- 3. Planejament vigent.
- 4. Finques aportades.
- 5. Finques resultants.
- 6. Superposició de finques aportades i finques resultants.

ANNEXES

- Fitxes cadastrals.



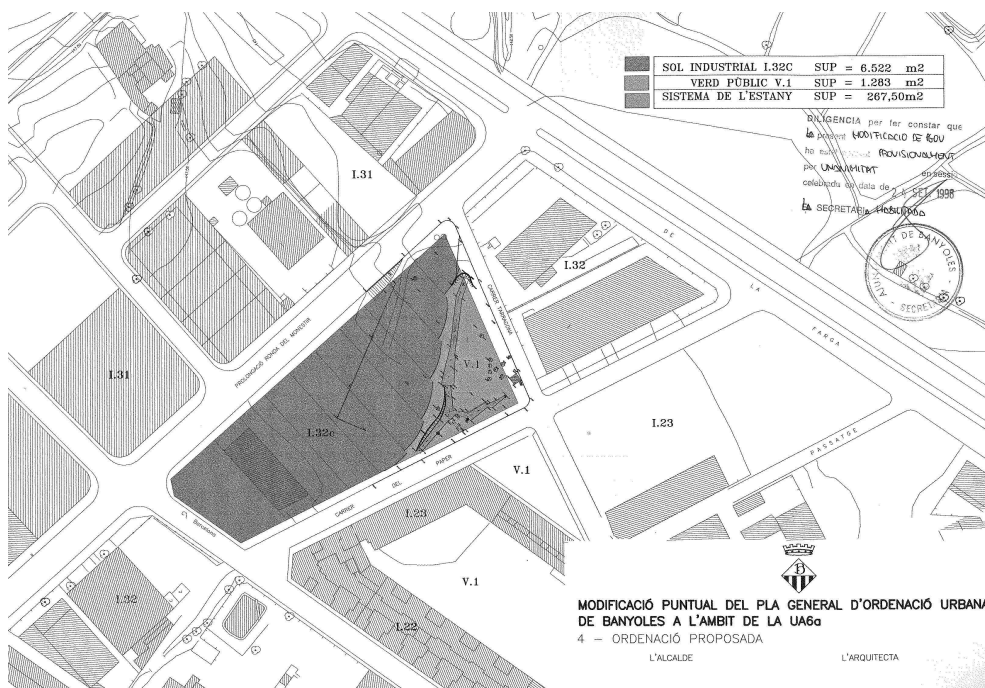
1. MEMÒRIA

1.1. ANTECEDENTS.

El vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles va ser aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona en data de 18 de gener de 1984. L'acord d'aprovació es va publicar en el DOGC núm. 467, de data 7 de setembre de 1984.

La Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 21 d'octubre de 1998 adoptà l'acord d'aprovar definitivament l'expedient de modificació del Pla general a l'àmbit de la UA6b. L'objecte de la referida modificació consisteix en qualificar com a Sistema d'Espais Lliures (V1) els terrenys de forma triangular situats entre el rec Major, el carrer del Paper i el carrer Tarragona. El tram de rec Major adjacent a aquest àmbit s'incorpora al Sistema de l'Estany, quedant la resta d'illa amb ús industrial.

La nova ordenació proposada es realitza, per una banda, seguint el criteri d'incorporar els recs als espais públics per garantir la seva protecció i manteniment, i per l'altra, promoure actuacions puntuals en els àmbits fronterers entre indústria i habitatge, amb l'objectiu d'obtenir uns espais intermitjos que facilitin la relació entre aquests dos usos diferents, incorporant un espai lliure d'ús públic al costat del rec Major. La resta d'illa queda amb l'ús industrial previst.





El Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (TRPGOU), aprovat definitivament en data de 18 de desembre de 2001, acord publicat al DOGC núm. 3603 de 26 de març de 2003 i les normes urbanístiques al DOGC núm. 4965 de 10 de setembre de 2007, incorpora l'esmentada modificació al text refós del planejament vigent.

El planejament vigent fixa com a sistema d'actuació el sistema de cooperació. En aquest sistema els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'Administració executa les obres d'urbanització amb càrrec a ells mateixos.

En data de 7 de maig de 2018 la Junta de Govern Local adopta l'acord de declarar l'inici de l'expedient de reparcel·lació de la Unitat d'actuació UA6a, requerir als propietaris que presentin a l'Ajuntament els títols de propietat i sol·licitar al Regsitrador de la propietat la pràctica de la nota marginal sobre cadascuna de les finques afectades.

Amb les dades que consten a l'arxiu d'aquest Ajuntament, es dedueix que amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 ja s'havia iniciat el procés de transformació urbanística d'aquests terrenys, per tant no es troba en els supòsits que estableix l'article 40.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i no és d'aplicació el deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Pel que fa a la Modificació puntual del PGOU de l'any 1998 per qualificar com a espais lliures els terrenys al voltant del rec Major, aquella actuació no va donar lloc a increment de l'aprofitament urbanístic ja que no es va incrementar l'edificabilitat de l'àmbit. En aquest cas tampoc no és d'aplicació la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

En data de 06/08/2018 el Ple de l'Ajuntament de Banyoles adopta l'acord d'aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Banyoles, que revisa el vigent Pla general d'ordenació urbana (PGOU). Per l'àmbit objecte de la present actuació, el manté dins de sòl urbà delimitant un polígon d'actuació urbanística (PAU 06) amb l'objecte de garantir l'actuació proposada.

Pel que fa al rec Major, el POUM aprovat inicialment el destina al Sistema Estany, clau SR, amb la determinació de rec obert en espai públic (SR1). El sistema de rec obert en espai públic, (SR1) regulat als articles 95 al 97 del POUM aprovat inicialment, defineix aquest sistema com a recs oberts existents corresponents als recs troncats i a algunes derivacions significatives, que majoritàriament es situen en espais públics. La regulació detallada que afecta als recs i elements associats als mateixos s'efectuarà mitjançant el Pla Especial de Recs i Ordenança d'Aprofitament dels Recs de Banyoles.

D'acord amb la documentació del POUM, aprovada inicialment, l'àmbit no es troba afectat per suspensió de llicències *"pel fet que les determinacions coincideixen amb el planejament vigent"*



1.2 OBJECTE

L'objecte del present document és la redacció del Projecte de reparcel·lació de la UA6a per a l'obtenció de la zona verda d'ús públic al voltant del rec Major i acabar la urbanització de l'àmbit, així com per a l'obtenció de parcel·les amb aprofitament privat.

Aquest projecte es redacta en la modalitat de reparcel·lació per cooperació. Les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a dites persones propietàries.

1.3 ADMINISTRACIÓ ACTUANT

L'administració actuant és en aquest cas l'AJUNTAMENT DE BANYOLES, tal i com s'especifica en el planejament vigent.

La relació de propietaris, el número de les finques aportades per cada un dels interessats així com el seu percentatge de participació, es resumeixen en els quadres següents.

1.4. MARC LEGAL

El marc legal d'aplicació del present projecte de reparcel·lació, com s'ha indicat anteriorment, ve determinat pel vigent Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles (TRPGOU).

Així mateix, el present projecte de reparcel·lació s'ha redactat d'acord amb les disposicions aplicables als instruments de gestió urbanística. Concretament, el marc legal ve determinat per les següents disposicions:

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en endavant TRLUC.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RLUC.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, en endavant TRLSRU.
- Reial Decret 1093/1997, de 25 de juny, pel que s'aprova les Normes complementàries al Reglament per l'Execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de Naturalesa Urbanística.

El projecte de reparcel·lació es redacta amb la finalitat d'efectuar un repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues a la Unitat d'actuació UA6a.

1.5. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

L'àmbit objecte del present Projecte de reparcel·lació és el que es troba delimitat com a tal en el planejament vigent.

Els terrenys de l'àmbit de la UA6a s'emplacen a la banda est del nucli urbà de Banyoles. Ocupen la totalitat de l'illa delimitada pel carrer del Paper, el carrer Tarragona, el carrer Barcelona i la Ronda Monestir.



El planejament vigent estableix per l'àmbit una superfície total de 8.176 m², si bé d'acord amb l'aixecament topogràfic realitzat darrerament s'ha pogut constatar que l'àmbit delimitat presenta una superfície real de 7.944 m².

L'àmbit presenta relativament poc desnivell amb un pendent longitudinal promig del 2'2%. El punt més elevat del sector el trobem a la cruïlla entre el carrer Barcelona i la ronda Monestir (cota +53'31) mentre que el punt més baix el trobem en la cruïlla entre el carrer Tarragona i la mateixa ronda Monestir (cota +49'79).

Presenta una estructura de la propietat molt regular, conformada per cinc finques privades de diferents propietats. En una d'elles hi és present una nau industrial, i la resta es troben buides i sense cap tipus d'activitat ni plantació.

Destaca la presència del rec Major que passa per l'extrem sud est de l'àmbit i que motivà, entre d'altres, la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles de l'any 1998. Es considera com a finca independent atès que forma part del be comunal de l'Estany del municipi de Banyoles, d'acord amb el títol de propietat de l'Estany, amb els estanyols i els recs del terme, adquirint el 3 de juny de 1685.

1.6. PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.

El planejament vigent és el Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles (TRPGOU), aprovat definitivament en data de 18/12/2001, publicat al DOGC 3603 de 26/03/2002. D'acord amb això, l'àmbit conforma la unitat d'actuació UA6a (UA6b erròniament en algun document), amb la següent fitxa que figura a l'annex IV del TRPGOU:

1.- Objectius

Obtenció de zona verda d'ús públic al voltant del rec Major i acabar la urbanització de la vialitat de l'àmbit.

2.- Àmbit

Terrenys situats entre la Ronda Monestir i el carrer del Paper, al costat de la UA5.

3.- Superfície

Presenta una superfície total de 8.176 m².

4.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les condicions d'ordenació, edificació i ús són les corresponents a la Zona de Front de Carrers de Naus industrial (subzona F.31), regulada a l'article 61.4 de les Normes Urbanístiques del Text Refós del PGOU.

5.- Cessions

Els terrenys de cessió gratuïta es destinaran a verd públic i a vials.

6.- Condicions de gestió

El sistema d'actuació previst és el de cooperació.

7.- Dades numèriques

Superfície total	8.176 m ²
Solars (F.31)	6.522 m ² (79,8%)
Verd Públic (V.1)	1.283 m ² (15,7%)



Sistema de l'estany	276 m ² (3,3 %)
Vials	104 m ² (1,3 %)
Sostre total	12.264 m ²

Respecte els paràmetres de l'edificació que el planejament estableix per a la zona F.31, es regulen a l'article 64.1 del TRPGOU, d'acord amb el següent:

Art. 61.4 Subzona F.31

Aquesta subzona correspon als terrenys inclosos en la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Banyoles a l'àmbit de la UA6a" (aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 21 d'octubre de 1998)

4.1 Paràmetres reguladors

- Ordenació: Edificació industrial entre mitgeres
- Parcel·la mínima: 500 m²
- Façana mínima: 14'00 ml
- Alçada màxima: 10'50 m
- Ocupació màxima de solar: 87'70%
- Edificabilitat neta màxima: 1'88 m²/m²
- Distàncies a perímetre: És obligatòria l'alineació de façana a la Ronda Monestir. L'espai no ocupat per l'edificació se situarà a la part posterior de les parcel·les que afronten amb el carrer del Paper i la zona verda.
- Soterranis: Permesos sempre, només a la zona objecte d'ocupació en planta.
- Volades sobre carrer: Prohibides
- Tanques: Les tanques seran d'obra massissa fins a una alçada de 1'80 m i amb vegetal o elements de reixa fins a 2'20 m. S'adequaran a un projecte de conjunt redactat pels Serveis Tècnics Municipals.
- Ús: Industrial

Tanmateix cal atendre a l'establert a la Modificació puntual del Pla general per a la regulació general d'usos, (aprobat definitivament en data de 18/06/2008, publicat al DOGC 5198 de 20/08/2008)

Usos permesos - Veure regulació d'usos genèrica en zona F.3

Són les establertes en la "Regulació del règim d'usos a les zones industrials" aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 12 de setembre de 1995, amb les limitacions de tipus i localització que assenyalava de forma explícita el repetit annex.

1r.- Habitatge. És permès l'ús d'habitatge només per al personal de vigilància, conservació guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge per indústria o magatzem, com a màxim.



2n.- *Residencial-hoteler. No és admès.*

3r.- *Comercial. És permès el comerç a l'engròs o al detall, sempre que sigui compatible amb els establiments industrial veïns, atesa la prioritat de l'ús industrial.*

4rt.- *Oficines i serveis privats. És admès.*

5è.- *Sanitari. És admès només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No son admesos els centres sanitaris d'internament, com hospitals, sanatoris i clíniques.*

6è.- *Docent. És admès.*

7è.- *Socio-cultural i religiós. És admès.*

8è.- *Restauració. És admès.*

9è.- *Recreatiu. És admès,*

10è.- *Esportiu. És admès.*

11è.- *Càmping. No és admès.*

12è.- *Abocador. No és admès.*

13è.- *Garatge, aparcament i estacionament. És admès.*

14è.- *Extractiu. No és admès.*

15è.- *Industrial. És admès amb les següents particularitats:*

**D'acord amb l'apartat I de "Classificació General d'Usos segons l'activitat", l'ús Industrial resta sotmès a la Llei 3/98 de 23 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental, i a les especificacions del document annex.*

La compatibilitat de les activitats segons la seva situació relativa és la que s'especifica en el Títol V d'aquestes Normes urbanístiques

La zona de verd públic forma part del sistema de parcs i jardins urbans, regulat a l'art. 40 del TRPGOU i el sistema de l'Estany en el art. 42 de TRPGOU, d'acord amb el següent:

Art. 40.- Sistemes de parcs i jardins urbans

40.1.- *En aquest sòl es comprenen espais lliures destinats a la formació de parcs i jardins públics.*

40.2.- *Constituiran parcs públics totes les reserves que, per aquesta finalitat, assenyali el Pla General i tinguin la consideració de sistema general. Pel contrari, seran jardins públics els espais lliures previstos en el Pla General que no tinguin la consideració de sistema general i les que prevegin els Plans Parcial en compliment de l'art. 25.2.b del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.*

40.3.- *Els sòls destinats a jardí urbà en els Plans Parcial hauran de concentrar-se, quant a un 60% de la seva superfície, en una única àrea. Aquesta haurà de ser útil als seus propis objectius i complir els requisits legals exigits.*



40.4.- *Els sòls reservats de sistema general de parcs es grafien en el plànol 1/2.000 de "Sistemes Generals i Espais Públics". La resta dels espais lliures es consideren sistemes locals.*

40.5.- *Comptabilitzant amb l'ús d'esbargiment i descans que tot parc o jardí requereix, s'admeten construccions, instal·lacions i altres usos que no comportin cap perjudici al gaudi i utilització pública, així com ocupacions temporals per fires, circs, festes en espais no enjardinats en què les instal·lacions existents siguin compatibles amb aquestes ocupacions. Ocupació màxima 2%.*

Art. 42.- Sistema de l'estany

42.1.- *Formen part d'aquest sistema l'àmbit de protecció especial de l'estany i el conjunt de recs de desguàs que en surten fins a ajuntar-se en els afluents del Terri.*

42.2.- *Els àmbits de protecció de l'estany es defineixen en l'art. 84 d'aquestes Normes urbanístiques, corresponent al sòl no urbanitzable.*

42.3.- *Pel que fa al sistema de recs en sòl urbà i que formen part solidària de la unitat de domini de l'estany, l'Ajuntament procedirà, en el termini de dos anys, a un inventari i aixecament topogràfic de tots els existents, l'ocupació dels marges, la vegetació i els camins laterals. A partir d'aquest inventari, es procedirà a fixar, a destriar la partió amb les propietats veïnes i a elaborar un Programa de Protecció i Sanejament d'aquest sistema lacustre.*

42.4.- *Transitòriament, no podrà realitzar-se cap obra, ni major ni menor, a menys de 1,50 m. de la vora dels recs existents. Les feines de neteja i cura de la vegetació vora dels recs precisaria també de llicència municipal.*

42.5.- *Quant a l'estany i estanyols en sí i a la resta d'elements del sistema, en tot el no previst anteriorment hom observarà, en tot cas, les ordenances i disposicions vigents i s'atindrà a l'ús que resulti de la seva adscripció al domini patrimonial municipal, mentre aquest sigui mantingut.*

En aquests moments s'estan realitzant els treballs previs per a la redacció del Pla especial dels Recs de Banyoles, d'acord amb el que estableix l'article 42.3 del TRPGOU. S'ha presentat a l'Ajuntament la 1a part del treball, que correspon a la fase de Estat actual, diagnosi i criteris generals. Aquest estudi previ determina els cinc recs troncats, o històrics, que desguassen les aigües de l'Estany de Banyoles, entre els quals figura el rec Major.



2. RELACIÓ D'INTERESSATS I FINQUES APORTADES .

Es relacionen a continuació els propietaris i les finques originàriament aportades amb el percentatge de participació inicial. També s'adjunta un ànnex amb la relació detallada de cada finca segons una fitxa que conté la seva descripció tant des del punt de vista físic com registral.

A	ESPECIALITATS COSTA SLU	1.000 m2
B	DOLORES SOLER PLANAS PEDRO FELIU SURROCA	900 m2
C	JOSEP FIGUERAS PARAROLS VICTÒRIA VIVES SOLER	1.260 m2
D	ANNA MIRALLES FUSTE ANTONIO MIRALLES GUILLO CLARA MIRALLES FUSTE ISABEL MIRALLES GUILLO JAVIER MIRALLES FUSTE JOSE MIRALLES GUILLO LLUÍS MIRALLES FUSTE MARIA MIRALLES GUILLO ORIOI MIRALLES GUILLO MERCE MIRALLES GUILLO	1.217 m2
E	INVEST GRUP SL	3.300 m2
F	AJ. DE BANYOLES - REC MAJOR	267 m2
TOTAL		7.944 m2

De conformitat amb el que es preveu a l'article 146 del RLU, s'efectua una relació de finques aportades, incloent només les finques registrals que conformen l'àmbit del polígon, amb constatació expressa de les circumstàncies exigides per la legislació urbanística i hipotecària.

Pel cas que existissin discrepàncies entre la realitat física i la registral, s'estarà a la primera, d'acord amb el regulat a l'article 132.2 del RLU.



FINCA A

DADES CADASTRALS

Referència cadastral	1428101DG8612N0001DA
Situació	RD MONESTIR 142
Superfície	996 m2

DADES REGISTRALS

Finca 9175 inscrita al Tom 3325, Llibre 310, Foli 27.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

"URBANA.- SOLAR sito en Banyoles, de cabida **MIL METROS CUADRADOS**. Linda: al Norte, calle Ronda Monestir; al Sur, calle Constancia; al Este, con Pere Feliu Surroca; y al Oeste, con la calle Barcelona. Sus antiguos linderos eran; al Norte, prolongación calle Barcelona, al Este, Carmen Pararols y, en parte, prolongación calle en proyecto; al Sur, con Jaime Miralles y, en parte, con resto de finca matriz; y al Oeste, con prolongación de la calle Ronda Fortià.

PROCEDÈNCIA: Segregación finca 305, tomo 407, libro 20, folio 183.

TITULARITAT: PLE DOMINI de la finca a favor de ESPECIALITATS COSTA SLU per títol de COMPRAVENDA segons escriptura autoritzada pel notari de Barcelona D. Antonio Rosselló Mestre en data de 11/10/2016 (inscripció 8ª de 04/11/2016)

CÀRREGUES:

1. Afecta a la liquidació de l'impost per termini de cinc anys, de data 04/11/2016, segons nota al marge de la inscripció 8ª
2. Afecta a la liquidació de l'impost per termini de cinc anys, de data 04/11/2016, segons nota al marge de la inscripció 8ª
3. Afecta a la liquidació de l'impost per termini de cinc anys, de data 04/11/2016, segons nota al marge de la inscripció 8ª
4. Afecta a la liquidació de l'impost per termini de cinc anys, de data 04/11/2016, segons nota al marge de la inscripció 8ª



FINCA B

DADES CADASTRALS

Referència cadastral	1428102DG8612N0001XA
Situació	RD MONESTIR 146
Superfície	1.000 m2

DADES REGISTRALS

Finca 10168, inscrita al Tom 2593, Llibre 172, Foli 120.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

"URBANA.- **NAVE INDUSTRIAL** sita en Banyoles, entre las calles Constancia y ronda Monestir, sin número. Consta solamente de planta baja y la edificación acaba en cubierta de fibra cemento, del tipo uralita. La obra esta realizada con elementos prefabricados de hormigón. Tiene una superficie útil de CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS y construida de **QUINIENTOS TRECE METROS SESENTA DECIMETROS CUADRADOS**. Se levanta la edificación sobre un solar de superficie **NOVECIENTOS METROS CUADRADOS**. Todo el conjunto linda: al Norte, finca de Antoni Jaen y Francisca Albert; al Sur, con finca de Jaume Miralles; al Este, calle Ronda Monestir; y al Oeste, con calle Constancia.

PROCEDENCIA: SEGREGACIÓ de la finca número 305, folio 184, tomo 407.

TITULARITAT: PER MEITATS INDIVISES I AMB PACTE DE SOBREVIVENCIA a favor de Dolores Soler Planas i Pedro Feliu Surroca pels títols de:

- COMPRAVENDA segons escriptura autoritzada pel notari de Banyoles D. Eladi Crehuet Serra en data de 14/10/1988 (inscripció 1ª de 10/10/1989)
- DECLARACIÓ D'OBRA NOVA segons escriptura autoritzada pel notari de Banyoles D. Eladi Crehuet Serra en data de 12/01/1990 (inscripció 2ª de 15/02/1990)

CÀRREGUES:

- Per raó de la seva procedència, està afecta al gravamen de substitució imposat a la Sra. Maria Vivas de Palol, pel cas de morir sense fills que arribin a l'edat de testar, segons s'indica a la inscripció 1ª.
- Hipoteca origen de la inscripció 3ª constituïda a favor de "Caixa d'Estalvis Girona" en garantia de 24.040€ . Termini 10 anys. Escriptura: 12/01/1990 d'Eladi Crehuet Serra de Banyoles. Data d'inscripció 15/02/1990.



FINCA C

DADES CADASTRALS

Referència cadastral	1428105DG8612N0001EA
Situació	RD MONESTIR 148
Superfície	1.223 m2

DADES REGISTRALS

Finca 13796, inscrita al Tom 3228, Llibre 293, Foli 176.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

"URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO sita en BANYOLES, de superfície **MIL DOSCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS**. Lindante: al frente Ronda Monestir, en línea de 23'90 metros; derecha entrando, en línea 49'40 metros, con José Feliu; izquierda entrando, en línea de 56 metros, con fábrica Cartones Maso; al fondo, en línea de 24'35, con la calle Constancia.

PROCEDENCIA: Segregació de la TOTALIDAD DE LA SUERTE B, de la registral 848, folio 171, Tomo 2775, Libro 213 de Banyoles.

TITULARITAT: PER MEITATS INDIVISES I AMB PACTE DE SOBREVIVENCIA a favor de JOSEP FIGUERAS PARAROLS i VICTORIA VIVES SOLER per títol de COMPRAVENDA segons escriptura autoritzada pel notari de Banyoles D. Jose M^a Martínez Palmer en data de 16/02/2001 (inscripció 2^a de 12/03/2001)

CÀRREGUES: No te càrregues.



FINCA D

DADES CADASTRALS

Referència cadastral	1428103DG8612N0001IA
Situació	RD MONESTIR 152
Superfície	1.761 m2

DADES REGISTRALS

Finca 2859 de Banyoles inscrita al Tom 3325 Llibre 310 Foli 120

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

“URBANA: PIEZA DE TIERRA cultiva regadio, sita en el termini municipal de BANYOLES, de procedencia del Manso Trull. De extensión, después de la segregación que consta por nota al margen de la inscripción 3ª, **CINCUENTA Y OCHO AREAS, SETENTA Y CINCO CENTIAREAS, TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS**. Linda al Norte, angulo formado por intersección de las calles Barcelona y otra sin nombre en proyecto; al Sur, con finca de Cartones Maso SL, y en pequeña parte con carretera que conduce al manso Verdaguer; al Este, con Juan Pla Frigola; y al Oeste, con calle en proyecto por donde tiene su fachada, y en pequeña parte con “Cartones Maso SA”.

PROCEDÈNCIA : AGRUPACIÓN de la tercera suerte denominada “Camp dels Burdonets” y de una porción de la segunda suerte llamada “Artigas” y “Mateu”, de la heredad Manso Trull, finca 316, tomo 871, libro 39, folio 227.

TITULARITAT:

- Una quarta part d'una sèptima part de la nua propietat a favor de Ana Miralles Fusté
- Una sèptima part de la nua propietat a favor de Antonio Miralles Guillo
- Una quarta part d'una sèptima part de la nua propietat a favor de Clara Miralles Fusté
- Una sèptima part de la nua propietat a favor de Isabel Miralles Guillo
- Una quarta part d'una sèptima part de la nua propietat a favor de Javier Miralles Fusté
- Una sèptima part de la nua propietat a favor de Jose Miralles Guillo
- Una quarta part d'una sèptima part de la nua propietat a favor de Lluís Miralles Fusté
- Una sèptima part de la nua propietat a favor de Maria Miralles Guillo
- Una sèptima part de la nua propietat a favor de Oriol Miralles Guillo
- La ultima sèptima part de la nua propietat a favor de Mercè Miralles Guillo.
- En quant a l'USDEFUIT a favor de Mercè Guillo Casals.

Tots ells per títol d'HERÈNCIA segons escriptura autoritzada pel notari de Badalona D. Gaspar Ripoll Orti en data de 13/07/1999 (inscripció 4ª de 30/11/1999)

CÀRREGUES: No te càrregues.



DADES AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

D'acord amb l'aixecament topogràfic portat a terme, presenta una superfície real de 1.217 m². Atès que figura inscrita al registre de la propietat una superfície de 5.875'31 m² i d'acord amb allò establert als articles 132 i ss del Decret 305/2006 es sol·licita al Registrador que procedeixi a adaptar la cabuda a la superfície real segons amidament topogràfic de conformitat a l'article 8 del RD 1093/1997.



FINCA E

DADES CADASTRALS

Referència cadastral	1428104DG8612N0001JA
Situació	RD MONESTIR 158
Superfície	3.313 m2

DADES REGISTRALS

Finca 738 de Banyoles inscrita al Tom 2981 Llibre 251 Foli 127

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA. MOLINO papelerero con su maquinaria situada en el término de la villa de BANYOLES, enclavado dentro de un pedazo de tierra de cabida **TRES MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS**, junto con el DERECHO DE UTILIZAR LAS AGUAS que dan movimiento a dicho molino y que discurren de las acequias llamadas Rec Major y Rec de la Cuina, que fluyen ambas de la laguna de la referida villa, constando el edificio que lo contiene de planta baja y dos pisos, señalado de numero ocho. Linda todo en junto: al Este, con Concepción Verdaguer y Josefa Cortada y Carmen Salvatella, mediante camino; al Sur, con Antonio Torrent y Carmen Salvatella, mediante la acequia llamada del Bramadó del mismo molino; y al Norte, mediante mojones, con Salvador Puigdemont y Maria Manosas y Francisco Puigdemont.

PROCEDENCIA : IMMATRICULACIÓ

TITULARITAT: PLE DOMINI a favor d'INVEST GRUP, SL pels títols de:

- a) COMPRAVENDA segons escriptura autoritzada pel notari de Girona D. Luis Sánchez Ibáñez en data de 08/06/1991 (inscripció 10ª de 18/06/2003)
- b) EXCÉS DE CABUDA segons escriptura autoritzada pel notari de Girona D. Jose Mª Estropà Torres en data de 21/12/2007 (inscripció 11ª de 24/12/2007)

CÀRREGUES: Està afecta a la liquidació de l'impost pel termini de cinc anys de data 26/06/2013, resultant de la nota al marge de la inscripció 12ª

Es sol·licita al Registrador:

La cancel·lació del dret d'utilització de les aigües que donen moviment al moli, com a dret d'ús privatiu d'un be comunal, per desaparició de la finalitat per a la qual va ser atorgat i al resultar incompatible amb les determinacions del planejament que s'executa.



FINCA F

DADES REGISTRALS

Finca 1741 inscrita al Tom 1110 Llibre 51 Foli 222, de Banyoles

Finca 578 inscrita al Tom 1074 Llibre 11 Foli 230, de Porqueres

Forma part del be comunal de l'Estany del municipi de Banyoles, d'acord amb el títol de propietat de l'Estany, amb els estanyols i els recs del terme (adquirit el 3 de juny de 1685 i inscrit al Registre de la Propietat el 23 de juliol de 1915)

La finca es correspon amb el traçat del Rec Major, en el tram inclòs dins de la UA6a. Presenta una superfície de 267 m2



3. CRITERIS DE DEFINICIÓ I VALORACIÓ DELS DRETS I CÀRREGUES DELS INTERESSATS.

S'indiquen per separat els criteris de definició dels drets dels interessats i els criteris de valoració dels mateixos, tenint en compte que aquesta valoració serà proporcional als seus drets definits per la superfície d'aportació.

3.1. CRITERIS GENERALS DE DEFINICIÓ DELS DRETS DELS INTERESSATS:

- Els drets dels interessats es definiran d'acord amb el que s'especifica a l'article 126 del text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Quan existeixin diferències entre els títols aportats i la realitat física de les finques, prevaldrà aquesta sobre els anteriors.
- En cas de discrepàncies relatives a la titularitat dels drets, la resolució definitiva correspondrà als tribunals ordinaris.
- Quan els problemes siguin relatius als límits de propietat es podran resoldre en el mateix expedient de reparcel·lació.
- La data de determinació dels drets de les persones interessades és la d'inici de l'expedient de Reparcel·lació. (art. 125 TRLU)
- Si es constata una impossibilitat parcial de poder efectuar la redistribució material dels terrenys per raó de consolidació parcial de l'edificació, la reparcel·lació serà simplement econòmica (d'acord amb els criteris de l'art. 33 del Reglament) per una part i per la resta s'hauran de distribuir els terrenys.

3.2. CRITERIS GENERALS DE VALORACIÓ DELS DRETS DELS PROPIETARIS DELS TERRENYS APORTATS.

- Els drets dels propietaris afectats per l'actuació seran proporcionals a la superfície de les finques originàries respectives, en la part que quedi compresa dins l'àmbit de l'actuació.
- Tots els terrenys inclosos dins d'un mateix polígon d'actuació es valoraran uniformement, és a dir, d'acord amb un mateix valor unitari, subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl i de valoracions.
- Les superfícies de les finques aportades per cada propietari, així com el nombre d'aquests, i els coeficients de reconeixement dels drets per a l'adjudicació de les parcel·les resultants, es defineixen en el quadre adjunt.
- Les despeses de gestió de l'actuació, així com les indemnitzacions que corresponguin seran a càrrec de tots els interessats amb drets en la reparcel·lació.
- Les quotes que es derivin de les despeses descrites més amunt seran abonades a l'Administració actuant pels interessats que els correspongui.
- Les superfícies de domini públic, que o bé no experimentin variació pel planejament que calgui executar o bé que la variació comporti una substitució del seu emplaçament inicial per un altre, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.



3.3. VALORACIÓ DELS TERRENYS APORTATS.

Els terrenys aportats pels propietaris es valoren amb criteris objectius i generals, d'acord amb el *"Texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana"*, RDL 7/2015 i el *"Reglamento de Valoraciones del Texto refundido de la Ley del suelo 2008"*, RD 1492/2011, de 24 d'octubre.

3.4. DETERMINACIÓ DELS COEFICIENTS DE PARTICIPACIÓ.

La titularitat del dret de propietat s'ha determinat en aplicació de l'article 3 de la Llei d'Expropiació Forçosa i 146.b) del RLU, que estableix que, llevat de prova en contra, es considerarà titular a qui consti com a tal als registres públics que produeixin presumpció de titularitat, només destructible judicialment. En el seu defecte, qui aparegui amb aquest caràcter en registres fiscals o qui ho sigui de forma pública i notòria. No existeix, a la vista de la documentació facilitada per la propietat i pel Registre de la Propietat, titularitat dubtosa o litigiosa si bé les superfícies que figuren a les certificacions registrals d'alguna de les parcel·les aportades no s'ajusten a la realitat física de la pròpia finca.

Per a la determinació dels coeficients de participació de cadascun dels propietaris de l'àmbit s'ha pres en consideració la realitat física de la finca considerant les preexistències contingudes en l'aixecament topogràfic realitzat a l'efecte.

A	ESPECIALITATS COSTA SLU	1.000 m2	13,03 %
B	DOLORES SOLER PLANAS PEDRO FELIU SURROCA	900 m2	11,72 %
C	JOSEP FIGUERAS PARAROLS VICTÒRIA VIVES SOLER	1.260 m2	16,41 %
D	ANNA MIRALLES FUSTE ANTONIO MIRALLES GUILLO CLARA MIRALLES FUSTE ISABEL MIRALLES GUILLO JAVIER MIRALLES FUSTE JOSE MIRALLES GUILLO LLUÍS MIRALLES FUSTE MARIA MIRALLES GUILLO ORIOI MIRALLES GUILLO MERCE MIRALLES GUILLO	1.217 m2	15,85 %
E	INVEST GRUP SL	3.300 m2	42,99%
TOTAL		7.677 m2	100%



4. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

4.1. CRITERIS GENERALS.

El criteri general es determina d'acord amb el que preveuen els articles 126.1.b i 37 del text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 2 i 36 del D. 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

De conformitat amb el que preveuen els articles 126.1.b) i 37 del TRLU, i 133 i 140 del RLU, la valoració dels drets a la reparcel·lació s'efectua de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades sota criteris objectius i generals per a tot el polígon, i en funció de l'aprofitament urbanístic. En cas contrari, si manca acord unànim entre les persones interessades, es valoraran segons el previst al "*Texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana*", RDL 7/2015 i el "*Reglamento de Valoraciones del Texto refundido de la Ley del suelo 2008*", RD 1492/2011, de 24 d'octubre, o, en el seu defecte, segons la llei aplicable en aquesta matèria.

4.2. DETERMINACIÓ DEL VALOR DEL SÒL A ADJUDICAR.

La formula per calcular el valor residual estàtic de l'art. 37.b del RDL 7/2015 i de l'art. 22 del RD 1492/2011:

$$V_s = E \cdot VRS_1$$

On:

V_s = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en €/m² sl

E = Edificabilitat, en m² st

VRS_1 = Valor de repercussió del sòl, en €/m² st

El valor de repercussió del sòl es determina pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = V_v/K - V_c$$

On:

V_v = Valor en venda calculat en base a un estudi de mercat, en €/m² st

K = Coeficient que pondera la totalitat dels gestos generals

V_c = Valor de la construcció, en €/m² st

D'acord amb els valors obtinguts, el valor de repercussió del sòl és:

$$VRS = (928,56 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,20) - 638,82 \text{ €/m}^2 \text{ st} = \mathbf{134,98 \text{ €/m}^2 \text{ st}}$$

Un cop determinat el VRS, es determina el valor total del sòl urbanitzat, no edificat, per a tot el sòl industrial (zona de Front de carrer de naus industrials, subzona F.31):

$$V_s = 12.023,31 \text{ m}^2 \text{ st} \times 134,98 \text{ €/m}^2 \text{ st} = \mathbf{1.622.906,14 \text{ €}}$$



Per tal d'establir el valor en venda (Vv) de la tipologia edificatòria a partir de productes immobiliaris equivalents, s'han consultat diferents gestors de la zona per obtenir ofertes existents a data d'avui. La tipologia edificatòria considerada és la de nau industrial entre mitgeres.

Per a determinar els costos de construcció s'han emprat les dades contingudes en Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC).

A les despeses de la construcció se li ha d'afegir els costos de la promoció com són els honoraris tècnics, OCT, taxes i llicències, assegurances, despeses de notaria, declaració d'obra nova, inscripcions registrals i impostos no recuperables, la comercialització i la pròpia gestió de la promoció.



5. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS

5.1 CRITERIS GENERALS.

D'acord amb l'article 120.f de la Llei 2/2002, les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import als propietaris interessats amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

Es valoraran també les servituds i càrregues, els drets d'arrendament i qualsevol altra que hagi d'extingir-se.

Els bens i drets que s'extingeixen a resultes de l'actuació son aquells que no es poden conservar, quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes, quan estiguin situats en una superfície que no s'adjudiqui íntegrament al seu mateix propietari i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, inclús com a ús provisional.

Els titulars de drets reals que no s'extingeixen en la reparcel·lació, encara que no els esmenti el projecte, seran adjudicatàries pel mateix concepte en que ho eren anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real.

Les càrregues i servituds incompatibles amb el nou planejament s'extingiran, donant lloc a la corresponent indemnització als titulars de les mateixes en el cas que la supressió de la càrrega o servitud suposi un detriment dels seus drets.

Les normes generals de valoració seran les especificades a la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i de valoracions i els seus abonaments es produiran en el compte de liquidació provisional.

5.2 CRITERIS ESPECÍFICS.

Com a conseqüència de la present actuació s'hauran d'alterar els límits nord i sud de la finca aportada B, resultant les següents obres indemnitzables:

- Enderroc de la tanca actual i excavació de rasa per construir la nova tanca
- Construcció de nova tanca de bloc de formigó vist i malla d'acer i solera de formigó armat
- Desmuntatge d'obertures en façana sud i formació de noves obertures a façana nord

Aquesta actuació comporta un cost de 21.534,00 € que anirà amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.



6. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

6.1. CRITERIS GENERALS.

Els criteris emprats per a l'adjudicació de les finques resultants són els previstos en els articles 126.1 del TRLU, i l'article 139 del RLU, i que, en síntesi son:

- Proximitat entre la ubicació de les parcel·les resultants adjudicades i la de les finques aportades, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinents.
- Adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries amb preferència a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic.
- Adjudicació de parcel·les en proindivís entre els propietaris l'escassa quantia dels drets dels quals no els permeti l'adjudicació d'una parcel·la independent. En cas que el dret d'un propietari no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.
- S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conforme al planejament urbanístic.
- Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

Mitjançant el present Projecte de Reparcel·lació i de conformitat amb l'article 130.c) del RLU, se situa sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació l'aprofitament urbanístic que estableix el planejament i que s'adjudica als propietaris i a l'Administració actuant. A tal efecte i en compliment del que preveu l'art 147 del RLU, s'efectua en el Projecte de reparcel·lació una relació de les parcel·les resultants, en la que s'hi expressen les circumstàncies exigides per les legislacions urbanística i hipotecària. Com es pot observar, s'ha adjudicat tota la superfície del polígon, donant compliment a l'art. 138.1 del RLU.

En la descripció de cada parcel·la resultant es detallen les càrregues procedents de la finca aportada que resultin compatibles amb les determinacions del planejament i es traslladen a les finques resultants que substitueixin per subrogació real la finca gravada, tal i com assenjala l'article 148 del RLU i 11 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

6.2. CRITERIS ESPECÍFICS

D'acord amb l'article 24 del Reglament de la Llei 2002, el projecte de reparcel·lació confirmarà a favor dels primitius propietaris la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen en els casos següents:

- Les finques edificades d'acord amb el planejament que s'executa.



- Les finques amb edificacions no ajustades al planejament que s'executa quan no calgui l'enderrocament per a l'execució de les obres d'urbanització, que no estiguin destinades a usos incompatibles amb l'ordenació o que l'aprofitament que correspongui a la superfície edificada no excedeixi en més del 15% del dret del propietari. En aquest darrer cas es pot substituir per la conformitat de les altres persones interessades.
- Les finques no edificades quan la diferència en més o en menys entre l'aprofitament que els correspongui, d'acord amb el planejament, i el que correspondria al propietari, en proporció amb el seu dret, sigui inferior al 15% d'aquest.

A l'Ajuntament de Banyoles se li adjudicaran els terrenys destinats a espais lliures, de cessió obligatòria i gratuïta.

En el cas de les parcel·les amb edificacions s'ha tingut en compte l'article 89.1, no essent de nova adjudicació els terrenys edificats d'acord amb el planejament, conservant-se les propietats primitives sense perjudici de regularitzar els límits quan sigui necessari.



7. QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES.

Per determinar la càrrega econòmica que ha de gravar les parcel·les adjudicades es precis conèixer, amb suficient aproximació, el cost de l'actuació urbanística, incloent l'import de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents, els honoraris professionals de redacció de projectes i despeses de registre i de notari.

En els paràgrafs següents es procedirà a l'avaluació dels diferents conceptes, per concloure amb els successius repartiments que, després de les oportunes indemnitzacions i compensacions, donaran com a resultat el Compte de Liquidació Provisional.

Preveu la normativa que, mitjançant els instruments de gestió urbanística, els propietaris que integren la comunitat reparcel·ladora assumeixen les càrregues d'urbanització, les quals, en el cas que ens ocupa, són les següents:

- Obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic vigent i pel projecte d'urbanització amb càrrec al sector de la unitat d'actuació. Aquest cost s'ha obtingut per l'aplicació de preus d'acord amb d'altres obres de les mateixes característiques. Aquesta quantitat és provisional, pendent de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització.
- Els costos dels instruments de gestió urbanística. Aquests costos s'han calculat d'acord amb el barem d'honoraris del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Així mateix fixa la necessitat que el document reparcel·ladori justifiqui en el cas que procedeixi, les despeses que amb caràcter excepcional s'entenen com a càrrega individualitzada i que per tant, han de ser assumides per les persones propietàries dels terrenys corresponents, essent inexistents en aquest cas.



Desglossament de les despeses, (exclòs IVA):

DESPESES DE GESTIÓ	
Projecte de reparcel·lació	7.770,00 €
Projecte d'urbanització	15.352,52 €
Despeses de topografia	1.240,00 €
Inscripció registre	10.000,00 €
TOTAL	34.362,52 €
DESPESES D'URBANITZACIÓ	
Obres d'urbanització	217.494,00 €
TOTAL	217.494,00 €

Esmentar tres aspectes importants pel què fa al contingut del Compte de Liquidació Provisional:

- Amb les dades que consten a l'arxiu d'aquest Ajuntament es dedueix que amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 ja s'havia iniciat el procés de transformació urbanística d'aquests terrenys, per tant no es troba en els supòsits que estableix l'article 40.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i no és d'aplicació el deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Pel que fa a la posterior Modificació puntual del PGOU de l'any 1998 per qualificar com a espais lliures els terrenys al voltant del rec Major, aquella actuació no va donar lloc a increment de l'aprofitament urbanístic ja que no es va incrementar l'edificabilitat de l'àmbit. En aquest cas tampoc no és d'aplicació la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- No es indemnitzable el dret d'utilització de l'aigua atès que aquest anava vinculat a l'ús que es desenvolupava.



8. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

En aquest apartat es procedeix a relacionar, adjudicar i descriure les parcel·les resultants d'acord amb les determinacions de la normativa vigent.

D'acord amb el percentatge de participació de cada propietari, l'aprofitament resultant que el planejament vigent atorga es distribueix entre les persones interessades. L'assignació individual a cadascun dels adjudicataris de l'aprofitament i dels bens de domini públic, es la que figura en la relació del quadre següent.

L'adjudicació proposada es concreta en les finques resultants, que han estat numerades correlativament, incloent en aquesta relació les finques d'ús públic que corresponen a l'Ajuntament de Banyoles i que es destinen a espais lliures, i vials.

Relació de finques resultants:

1	ESPECIALITATS COSTA SLU	888 m2	13,76 %
2	DOLORES SOLER PLANAS PEDRO FELIU SURROCA	781 m2	11,97 %
3	JOSEP FIGUERAS PARAROLS VICTÒRIA VIVES SOLER	1.032 m2	16,39 %
4	ANNA MIRALLES FUSTE ANTONIO MIRALLES GUILLO CLARA MIRALLES FUSTE ISABEL MIRALLES GUILLO JAVIER MIRALLES FUSTE JOSE MIRALLES GUILLO LLUÍS MIRALLES FUSTE MARIA MIRALLES GUILLO ORIOI MIRALLES GUILLO MERCE MIRALLES GUILLO	997 m2	15,65 %
5	INVEST GRUP SL	2.704 m2	42,49%
SUBTOTAL		6.394 m2	100%
6	AJUNTAMENT DE BANYOLES - REC MAJOR	267 m2	
7	AJUNTAMENT DE BANYOLES –ESPais LLIURES	1.283 m2	
TOTAL		7.944 m2	

Les finques resultants són les que es reflecteixen al quadre precedent i en el plànol núm. 5 del present projecte de reparcel·lació, i tenen cadascuna la seva descripció en la següent relació:



FINCA RESULTANT NÚM. 1

Superfície: 880 m2

Qualificació urbanística: Front de carrer de naus industrials, subzona F.31

Títol: Adjudicació per subrogació real del 100% de la finca aportada assenyalada amb la lletra A

Drets adjudicats: Li correspon un percentatge de 13,76% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

Descripció: Parcel·la assenyalada amb el núm. 1 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del projecte de reparcel·lació de la UA6a del terme municipal de Banyoles, i de 880 m2 de superfície. De forma rectangular limita a nord-est amb la Ronda Monestir, a sud-est amb la parcel·la resultant núm. 2 adjudicada a Dolores Soler Planas i Pedro Feliu Surroca, a sud-oest amb carrer del Paper i a nord-oest amb carrer Barcelona.

Adjudicatari: Aquesta parcel·la s'adjudica a **ESPECIALITATS COSTA SLU** en quant al 100%

Càrregues i gravamens:

1. Participa en el pagament de les quotes d'urbanització en el percentatge de 13,76%
2. Afecta a la liquidació de l'impost per termini de cinc anys, de data 04/11/2016, segons nota al marge de la inscripció 8ª
3. Afecta a la liquidació de l'impost per termini de cinc anys, de data 04/11/2016, segons nota al marge de la inscripció 8ª
4. Afecta a la liquidació de l'impost per termini de cinc anys, de data 04/11/2016, segons nota al marge de la inscripció 8ª
5. Afecta a la liquidació de l'impost per termini de cinc anys, de data 04/11/2016, segons nota al marge de la inscripció 8ª



FINCA RESULTANT NÚM. 2

Superfície: 781 m2

Qualificació urbanística: Front de carrer de naus industrials, subzona F.31

Títol: Adjudicació per subrogació real del 100% de la finca aportada assenyalada amb la lletra B

Drets adjudicats: Li correspon un percentatge de 12,21% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

Descripció: Parcel·la assenyalada amb el núm. 2 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del projecte de reparcel·lació de la UA6a del terme municipal de Banyoles i de 781 m2 de superfície. A la parcel·la hi ha una nau industrial de planta baixa, de 492,30 m2 de superfície útil, i 513,60 m2 de superfície construïda. De forma rectangular limita a nord-est amb la Ronda Monestir, a sud-est amb la parcel·la resultant núm.3 adjudicada a Josep Figueras Pararols i Victòria Vives Soler, a sud-oest amb carrer del Paper i a nord-oest amb la parcel·la resultant núm. 1 adjudicada a ESPECIALITATS COSTA SLU.

Adjudicatari: Aquesta parcel·la s'adjudica en quant al 100%, per meitats indivises i amb pacte de sobrevivència, a **Dolores Soler Planas i Pedro Feliu Surroca**

Càrregues i gravamens:

1. Participa en el pagament de les quotes d'urbanització en el percentatge de 12,21%
2. Per raó de la seva procedència, està afecta al gravamen de substitució imposat a la Sra. Maria Vivas de Palol, pel cas de morir sense fills que arribin a l'edat de testar, segons s'indica a la inscripció 1ª.
3. Hipoteca origen de la inscripció 3ª constituïda a favor de "Caixa d'Estalvis Girona" en garantia de 24.040€ . Termini 10 anys. Escriptura: 12/01/1990 d'Eladi Creuhet Serra de Banyoles. Data d'inscripció 15/02/1990.



FINCA RESULTANT NÚM. 3

Superfície: 1.032 m2

Qualificació urbanística: Front de carrer de naus industrials, subzona F.31

Títol: Adjudicació per subrogació real del 100% de la finca aportada assenyalada amb la lletra C

Drets adjudicats: Li correspon un percentatge de 16,14% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

Descripció: Parcel·la assenyalada amb el núm. 3 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del projecte de reparcel·lació de la UA6a del terme municipal de Banyoles i de 1.032 m2 de superfície. De forma rectangular limita a nord-est amb la Ronda Monestir, a sud-est amb la parcel·la resultant núm. 4 adjudicada a Ana Miralles Fuste, Antonio Miralles Guillo, Clara Miralles Fuste, Isabel Miralles Guillo, Javier Miralles Fuste, Jose Miralles Guillo, Lluís Miralles Fuste, Maria Miralles Guillo, Oriol Miralles Guillo, Merce Miralles Guillo i Merce Guillo Casals, a sud-oest amb carrer del Paper i a nord-oest amb la parcel·la resultant núm. 2 adjudicada a Dolores Soler Planas i Pedro Feliu Surroca.

Adjudicatari: Aquesta parcel·la s'adjudica en quant al 100%, per meitats indivises i amb pacte de sobrevivència, a **Josep Figueras Pararols i Victòria Vives Soler**

Càrregues i gravamens: Participa en el pagament de les quotes d'urbanització en el percentatge de 16,14%



FINCA RESULTANT NÚM. 4

Superfície: 997 m2

Qualificació urbanística: Front de carrer de naus industrials, subzona F.31

Títol: Adjudicació per subrogació real del 100% de la finca aportada assenyalada amb la lletra D

Drets adjudicats: Li correspon un percentatge de 15,59% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

Descripció: Parcel·la assenyalada amb el núm. 4 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del projecte de reparcel·lació de la UA6a del terme municipal de Banyoles i de 997 m2 de superfície. De forma rectangular limita a nord-est amb la Ronda Monestir, a sud-est amb la parcel·la resultant núm. 5 adjudicada a INVEST GRUP SL, a sud-oest amb carrer del Paper i a nord-oest amb la parcel·la resultant núm. 3 adjudicada a Josep Figueras Pararols i Victòria Vives Soler

Adjudicatari: Aquesta parcel·la s'adjudica en quant al 100%, a

- Una quarta part d'una sèptima part de la nua propietat a favor de Ana Miralles Fusté
- Una sèptima part de la nua propietat a favor de Antonio Miralles Guillo
- Una quarta part d'una sèptima part de la nua propietat a favor de Clara Miralles Fusté
- Una sèptima part de la nua propietat a favor de Isabel Miralles Guillo
- Una quarta part d'una sèptima part de la nua propietat a favor de Javier Miralles Fusté
- Una sèptima part de la nua propietat a favor de Jose Miralles Guillo
- Una quarta part d'una sèptima part de la nua propietat a favor de Lluís Miralles Fusté
- Una sèptima part de la nua propietat a favor de Maria Miralles Guillo
- Una sèptima part de la nua propietat a favor de Oriol Miralles Guillo
- La última sèptima part de la nua propietat a favor de Mercè Miralles Guillo.
- En quant a l'usdefruit a favor de Mercè Guillo Casals.

Càrregues i gravamens: Participa en el pagament de les quotes d'urbanització en el percentatge de 15,59%



FINCA RESULTANT NÚM. 5

Superfície: 2.704 m2

Qualificació urbanística: Front de carrer de naus industrials, subzona F.31

Títol: Adjudicació per subrogació real del 100% de la finca aportada assenyalada amb la lletra E

Drets adjudicats: Li correspon un percentatge de 42,29% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

Descripció: Parcel·la assenyalada amb el núm. 5 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del projecte de reparcel·lació de la UA6a del terme municipal de Banyoles i de 2.704 m2 de superfície. De forma trapezoidal limita a nord-oest amb la parcel·la resultant núm. 4 adjudicada a Ana Miralles Fuste, Antonio Miralles Guillo, Clara Miralles Fuste, Isabel Miralles Guillo, Javier Miralles Fuste, Jose Miralles Guillo, Lluís Miralles Fuste, Maria Miralles Guillo, Oriol Miralles Guillo, Merce Miralles Guillo i Merce Guillo Casals, a nord-est amb la Ronda Monestir, a sud-est amb el carrer Tarragona, i a sud amb la parcel·la resultant núm. 7 adjudicada a l'Ajuntament de Banyoles, destinada a sistema d'espais lliures.

Adjudicatari: Aquesta parcel·la s'adjudica en quant al 100%, a **INVEST GRUP SLU**

Càrregues i gravamens: Participa en el pagament de les quotes d'urbanització en el percentatge de 42,29%



FINCA RESULTANT NÚM. 6

Superfície: 267 m2

Qualificació urbanística: Sistema de l'Estany

Forma part de la finca inscrita el 23 de juliol de 1915 en el Registre de la Propietat, Finca 1741 inscrita al Tom 1110 Llibre 51 Foli 222, de Banyoles i Finca 578 inscrita al Tom 1074 Llibre 11 Foli 230, de Porqueres.

Forma part del be comunal de l'Estany del municipi de Banyoles, d'acord amb el títol de propietat de l'Estany, amb els estanyols i els recs del terme (adquirit el 3 de juny de 1685 i inscrit al Registre de la Propietat el 23 de juliol de 1915)



FINCA RESULTANT NÚM. 7

Superfície: 1.283 m2

Qualificació urbanística: Sistema d'espais lliures

Títol: Adjudicació pel projecte de reparcel·lació de la UA6a, com a receptor l'Ajuntament

Drets adjudicats: Li correspon un percentatge de 0,00% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

Descripció: Parcel·la assenyalada amb el núm. 7 en el plànol d'adjudicació de finques resultants del projecte de reparcel·lació de la UA6a del terme municipal de Banyoles i de 1.283 m2 de superfície. Limita a nord i est amb la parcel·la resultant núm. 5 adjudicada a INVEST GRUP SL, a sud amb el carrer Tarragona, i a l'oest amb el carrer del Paper

Adjudicatari: Aquesta parcel·la s'adjudica a **Ajuntament de Banyoles**

Càrregues i gravàmens: Lliure de càrregues i gravàmens



9. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

El compte de liquidació provisional fixa el repartiment de costos de l'actuació urbanística en proporció al valor de les finques adjudicades.

Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants. S'entén a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles a favor de l'administració actuant.

Una vegada acabada i rebuda l'obra d'urbanització per part de l'administració actuant, es procedirà a la liquidació definitiva del procés reparcel·latori. En l'esmentada liquidació definitiva es tindran en compte totes les despeses efectivament realitzades durant el procés d'execució del planejament.

L'aportació financera que ha d'imputar-se a cada parcel·la resultant, conjuntament amb la indicació del seu titular, està continguda en el següent quadre.

Banyoles, març de 2019

M Dolors Casanovas Voltà, arquitecte municipal



10. PLÀNOLS.

1. Situació i emplaçament.
2. Topogràfic estat actual.
3. Planejament vigent.
4. Finques aportades.
5. Finques resultants.
6. Superposició de finques aportades i finques resultants.



ANNEXES

- Fitxes cadastrals.

FINQUES APORTADES				ADJUDICACIÓ TEORICA				ADJUDICACIÓ PROPOSADA					DIFERENCIA ADJ.		INDEMNITZACIONS		DESPESES		LIQUIDACIÓ PROVISIONAL		
TITULAR	REF.	SUP. m2 sl	COEFIC. %	SUP. m2 sl	SOSTRE m2 st	COEFIC. %	DRETS €	NÚM	SUP. m2 sl	SOSTRE m2 st	COEFIC. %	VALOR €	DIF. €	%	A FAVOR €	CONTRIBUCIÓ €	GESTIÓ €	URBANITZACIÓ €	BASE €	IVA (21%) €	TOTAL €
Especialitats Costa SLU	A	1.000,00	13,03	832,88	1.566,15	13,03	211.398,48	1	880,00	1.654,76	13,76	223.358,99	11.961	5,66		2.963,70	4.729,28	29.933,49	49.586,98	10.413,27	60.000,25
Dolores Soler Planas Pedro Feliu Surroca	B	900,00	11,72	749,59	1.409,53	11,72	190.258,63	2	781,00	1.468,60	12,21	198.231,11	7.972	4,19	-21.534,00	2.630,29	4.197,24	26.565,97	19.831,97	4.164,71	23.996,68
Josep Figueras Pararols Victoria Vives Soler	C	1.260,00	16,41	1.049,43	1.973,34	16,41	266.362,09	3	1.032,00	1.940,58	16,14	261.939,18	-4.423	-1,66		3.475,62	5.546,16	35.103,82	39.702,69	8.337,56	48.040,25
Ana Miralles Fuste Antonio Miralles Guillo Clara Miralles Fusté Isabel Miralles Guillo Javier Miralles Fuste Jose Miralles Guillo Lluís Miralles Fuste Maria Miralles Guillo Oriol Miralles Guillo Merce Miralles Guillo	D	1.217,00	15,85	1.013,61	1.906,00	15,85	257.271,95	4	997,00	1.874,76	15,59	253.055,59	-4.216	-1,64		3.357,74	5.358,06	33.913,28	38.412,72	8.066,67	46.479,39
Invest Grup SL	E	3.300,00	42,99	2.748,50	5.168,28	42,99	697.614,99	5	2.704,00	5.084,61	42,29	686.321,27	-11.294	-1,62		9.106,65	14.531,79	91.977,44	104.322,17	21.907,66	126.229,82
SUBTOTAL		7.677,00	100,00	6.394,00	12.023,31	100,00	1.622.906,14		6.394,00	12.023,31	100,00	1.622.906,14	0,00		-21.534,00	21.534,00	34.362,52	217.494,00	251.856,52	52.889,87	304.746,39
Aj. Banyoles - Rec Major Aj. Banyoles - Espais Lliures	F	267,00		267,00 1.283,00				6 7	267,00 1.283,00												
TOTAL		7.944,00		7.944,00	12.023,31		1.622.906,14		7.944,00	12.023,31		1.622.906,14			-21.534,00	21.534,00	34.362,52	217.494,00	251.856,52	52.889,87	304.746,39



10. PLÀNOLS.

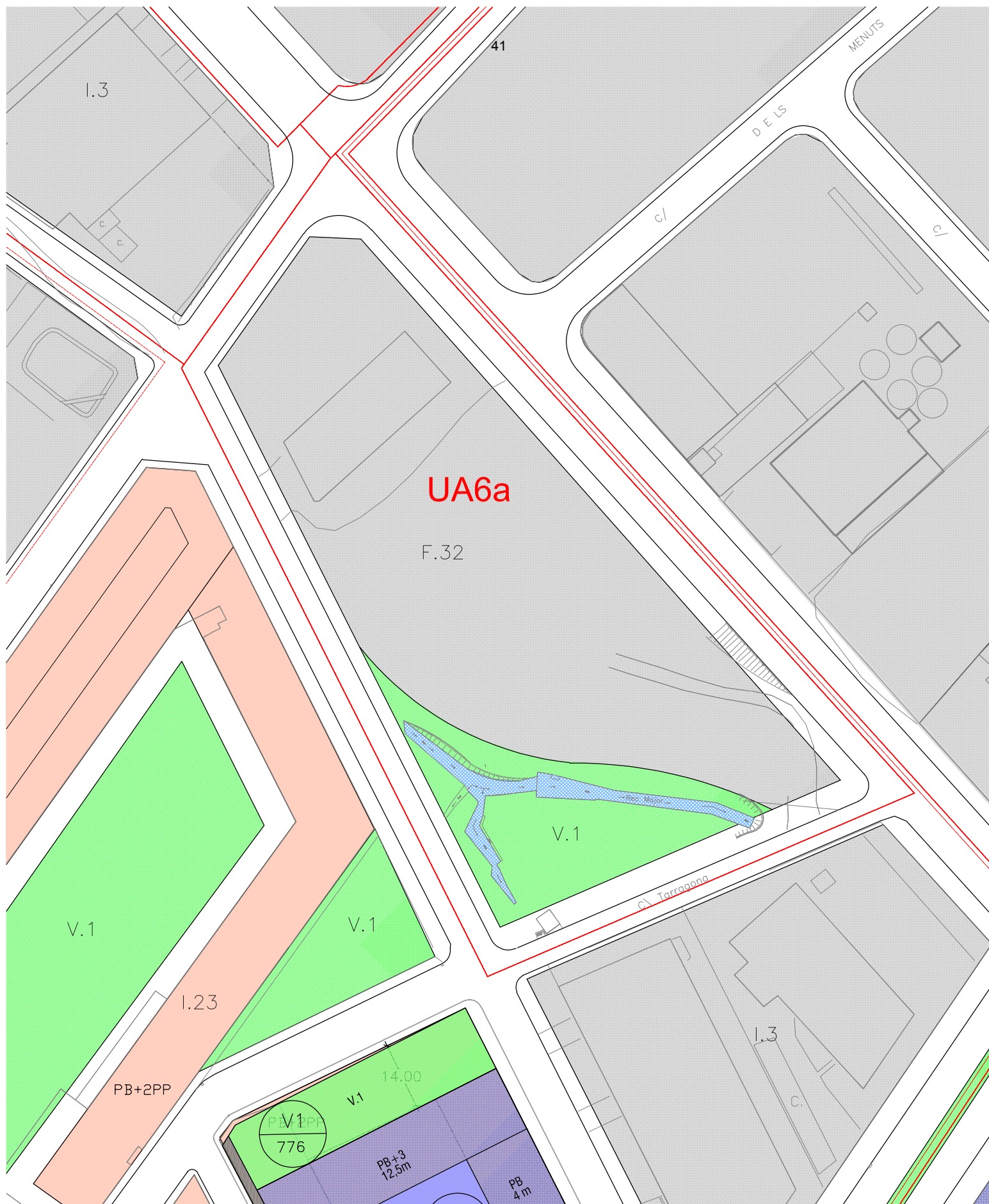
1. Situació i emplaçament.
2. Topogràfic estat actual.
3. Planejament vigent.
4. Finques aportades.
5. Finques resultants.
6. Superposició de finques aportades i finques resultants.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA6a

TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL
e:1/1000

Banyoles, març de 2019



Ajuntament de Banyoles

àmbit UA6a



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA6a

DOLORS CASANOVAS I VOLTÀ
arquitecta municipal

Àrea d'Urbanisme/Serveis Tècnics

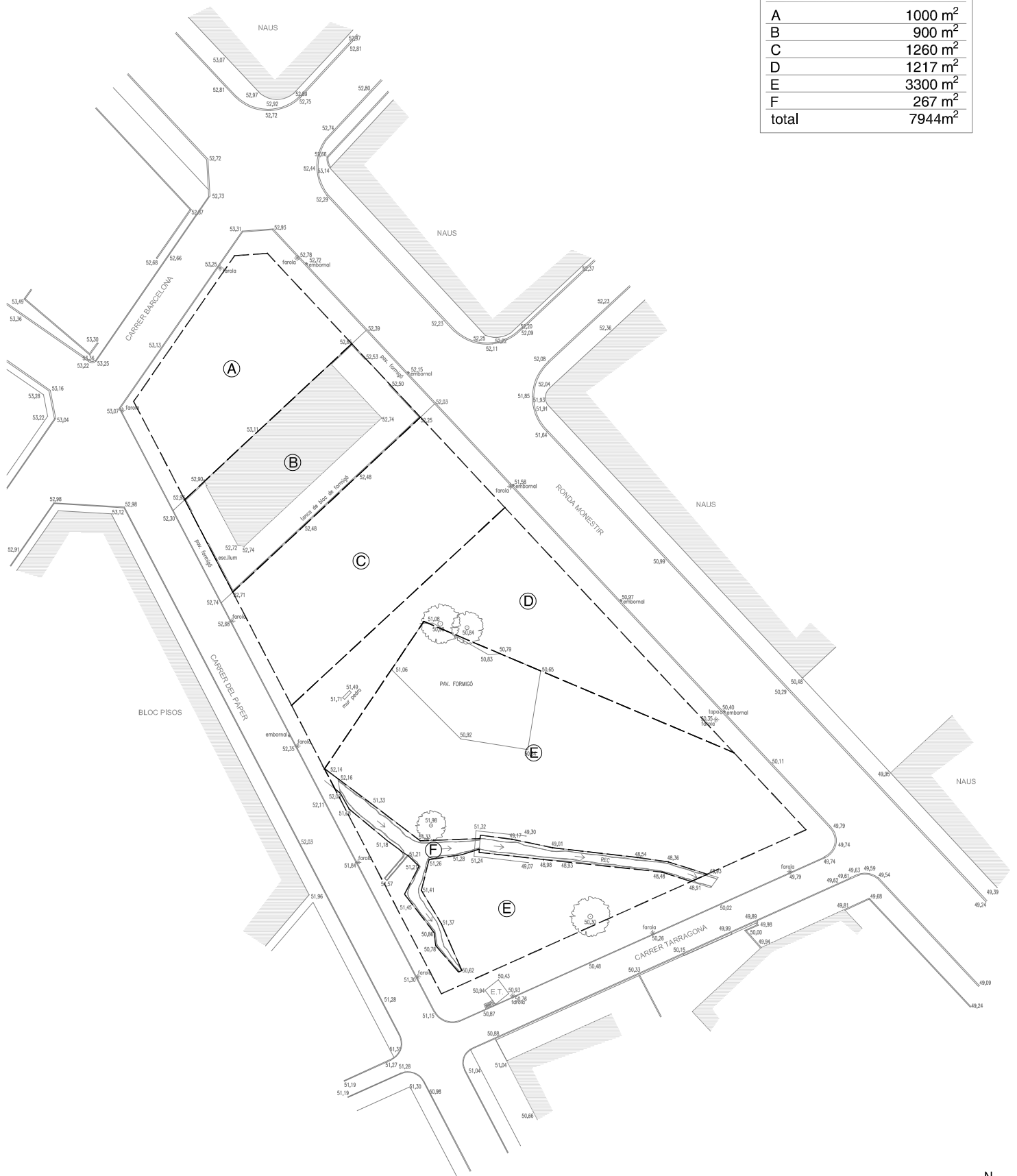
X2018002073

3
PLANEJAMENT VIGENT

e:1/1000

Banyoles, març de 2019

finca	superfície
A	1000 m ²
B	900 m ²
C	1260 m ²
D	1217 m ²
E	3300 m ²
F	267 m ²
total	7944m ²



Ajuntament de Banyoles

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA6a

DOLORS CASANOVAS I VOLTÀ
arquitecta municipal

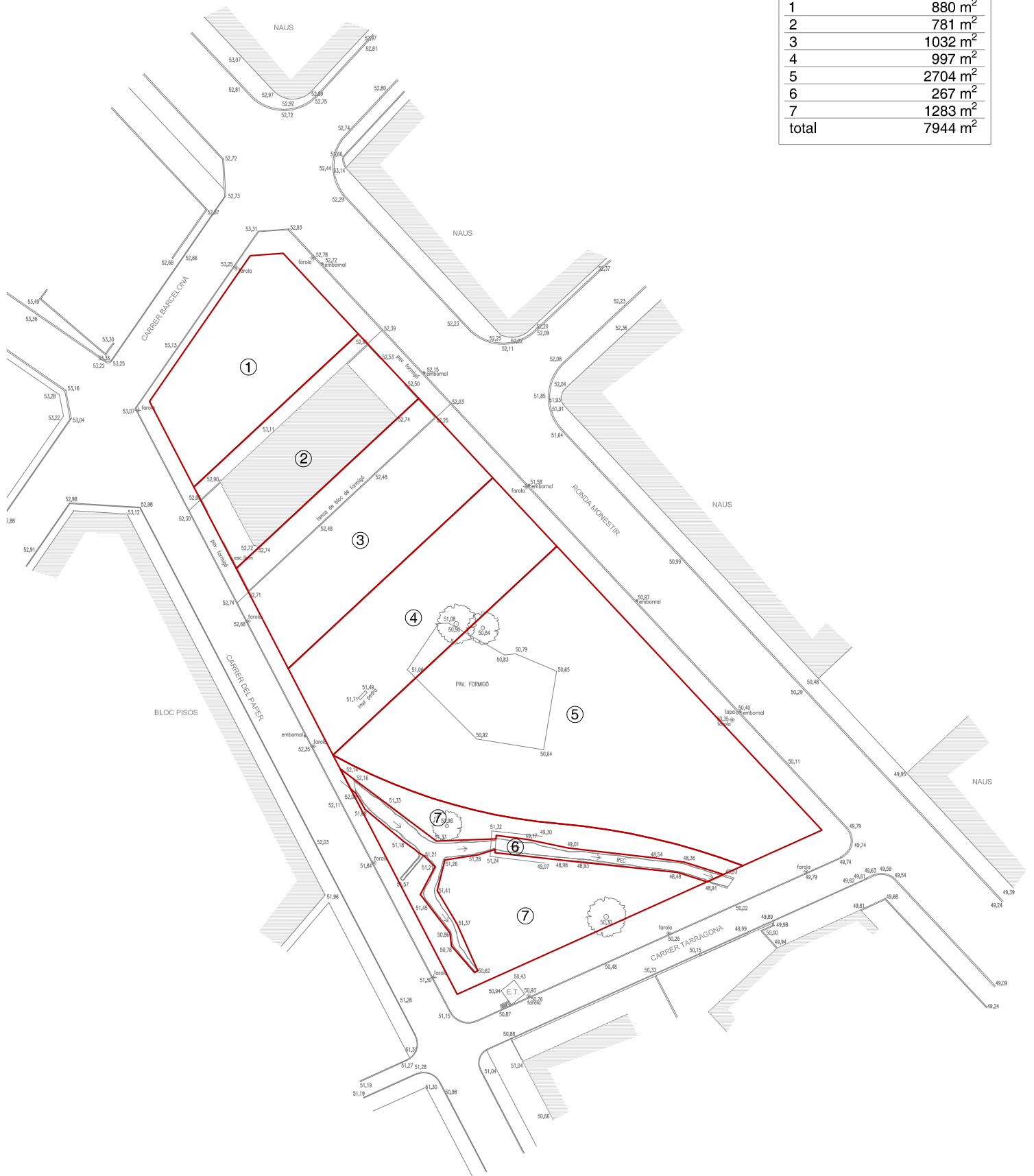
Àrea d'Urbanisme/Serveis Tècnics

X2018002073

FINQUES APORTADES
e:1/1000

Banyoles, març de 2019

finca	superfície
1	880 m ²
2	781 m ²
3	1032 m ²
4	997 m ²
5	2704 m ²
6	267 m ²
7	1283 m ²
total	7944 m ²



Ajuntament de Banyoles



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA6a

DOLORS CASANOVAS I VOLTÀ
arquitecta municipal

Àrea d'Urbanisme/Serveis Tècnics

X2018002073

5
FINQUES RESULTANTS
e:1/1000

Banyoles, març de 2019

finques aportades

finques resultants

—



Ajuntament de Banyoles

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA6a

DOLORS CASANOVAS I VOLTÀ
arquitecta municipal

Àrea d'Urbanisme/Serveis Tècnics

X2018002073

SUPERPOSICIÓ DE FINQUES APORTADES I
FINQUES RESULTANTS

e:1/1000

Banyoles, març de 2019

6



ANNEXES

- Fitxes cadastrals.

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha

4/4/2019

Hora

15:15:42

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

1428101DG8612N0001DA

Localización

RD MONESTIR 142 Suelo

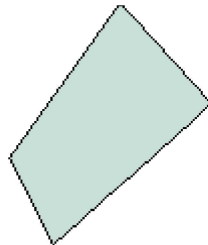
17820 BANYOLES (GIRONA)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL

Localización

RD MONESTIR 142

BANYOLES (GIRONA)

Superficie gráfica

996 m²

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha

4/4/2019

Hora

15:17:29

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

1428102DG8612N0001XA

Localización

RD MONESTIR 146

17820 BANYOLES (GIRONA)

Clase

Urbano

Uso principal

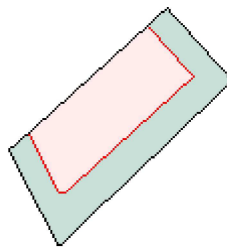
Industrial

Superficie construida(*)

514 m²

Año construcción

1992

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal

Localización

RD MONESTIR 146

BANYOLES (GIRONA)

Superficie gráfica

1.000 m²**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	T	OD	OS	514

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha

4/4/2019

Hora

15:18:33

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

1428105DG8612N0001EA

Localización

RD MONESTIR 148 Suelo

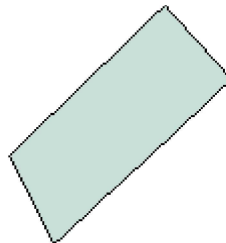
17820 BANYOLES (GIRONA)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL

Localización

RD MONESTIR 148

BANYOLES (GIRONA)

Superficie gráfica

1.223 m²

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha

4/4/2019

Hora

15:20:45

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

1428103DG8612N0001IA

Localización

RD MONESTIR 152 Suelo

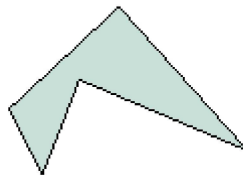
17820 BANYOLES (GIRONA)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL

Localización

RD MONESTIR 152

BANYOLES (GIRONA)

Superficie gráfica

1.761 m²

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha

4/4/2019

Hora

15:21:55

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

1428104DG8612N0001JA

Localización

RD MONESTIR 158 Suelo

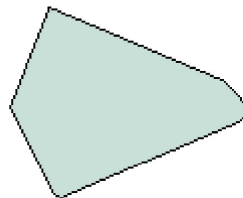
17820 BANYOLES (GIRONA)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL

Localización

RD MONESTIR 158

BANYOLES (GIRONA)

Superficie gráfica

3.313 m²