

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

**POLÍGON DE NORMALITZACIÓ DE FINQUES PNF-1.4 DE PALAFRUGELL
“REGULARITZACIÓ DELS SOLARS DELS CARRERS JUAN DE HERRE-
RA - SAGUNTO - GENÍS I SAGRERA”**

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Abril del 2014

ÍNDIX

1. Antecedents.....	1
2. Delimitació del polígon de normalització de finques.....	2
3. Finques aportades.....	3
3.1. Descripció registral, titularitats i càrregues.....	3
Finca número 1, propietat de la mercantil Estrabau SA.....	3
Finca número 2, propietat de la mercantil Estrabau SA.....	4
Finca número 3, propietat de la mercantil Estrabau SA i de Josep Cruz Torrellas.....	5
Finca número 4, propietat de la mercantil Estrabau SA i de Josep Cruz Torrellas.....	6
Finca número 5, propietat de Josep Cruz Torrellas.....	7
Finca número 6, propietat de Josep Cruz Torrellas.....	8
Finca número 7, propietat de Josefa Saurí Font.....	9
Finca número 8, propietat de Milouda i Ghariba Harmane.....	10
3.2. Coeficients correctors, valoració de les finques aportades i coeficients d'aportació.....	11
4. Compte de liquidació provisional.....	12
4.1. Indemnitzacions per diferències d'adjudicació.....	12
4.2. Indemnitzacions per l'enderroc de construccions, instal·lacions i millores.....	14
4.3. Altres indemnitzacions.....	14
4.4. Cost total provisional estimat d'urbanització.....	15
4.5. Quotes provisionals i saldo del compte de liquidació provisional.....	15
5. Finques adjudicades.....	16
5.1. Coeficients correctors, valoració de les finques adjudicades i coeficients d'adjudicació.....	16
5.2. Criteris d'adjudicació.....	16
5.3. Descripció de les finques adjudicades.....	17
5.3.1. Finques de domini públic de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant.....	17
5.3.2. Finques de domini privat.....	17
6. Operacions registrals.....	19

ANNEXOS

Número 1. Fitxa del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 “Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera” del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

Número 2. Regulació de la zona a12 en el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

Número 3. Nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat de Palafrugell de la inscripció registral de la finca aportada número 1.

Número 4. Nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat de Palafrugell de la inscripció registral de la finca aportada número 2.

Número 5. Nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat de Palafrugell de la inscripció registral de la finca aportada número 3.

Número 6. Nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat de Palafrugell de la inscripció registral de la finca aportada número 4.

Número 7. Nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat de Palafrugell de la inscripció registral de la finca aportada número 5.

Número 8. Nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat de Palafrugell de la inscripció registral de la finca aportada número 6.

Número 9. Nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat de Palafrugell de la inscripció registral de la finca aportada número 7.

Número 10. Nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat de Palafrugell de la inscripció registral de la finca aportada número 8.

Número 11. Plànol número 1: Situació de les finques aportades.

Número 12. Plànol número 2: Situació de les finques adjudicades.

Número 13. Fitxa cadastral de les finques aportades.

Número 14. Quadre resum de les aportacions, per finca i per propietari.

Número 15. Plànol número 3: Superposició de les finques aportades i de les finques adjudicades.

Número 16. Plànol número 4: Topogràfic de les finques aportades.

Número 17. Quadre resum de les edificacions a enderrocar, valor actual i cost total d'enderroc.

Número 18. Quadre resum de les adjudicacions, per finca i per propietari.

1. ANTECEDENTS

Aquest document constitueix el Projecte de Reparcel·lació del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 “Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera” de Palafrugell.

Es redacta tot seguint les directrius que estableixen els articles 110 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 120 i següents del seu Reglament.

L'administració urbanística actuant és l'Ajuntament de Palafrugell.

Aquest polígon de normalització de finques es va anomenar Unitat d'Actuació Ub 1.20 en el Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell del 1983 i s'anomena Polígon de Normalització de Finques 1.4 en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell del 2006.

En tots aquests documents es configura com a un polígon de normalització de finques en sòl urbà consolidat, a gestionar pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, i la seva finalitat és doble, regularitzar les finques del costat oest del carrer de Juan de Herrera, en el tram situat entre els carrers de Sagunt i de Genís i Sagrera, i les dues finques veïnes, amb façana als carrers de Sagunt i de Genís i Sagrera, i urbanitzar aquest tram del carrer de Juan de Herrera amb característiques de carrer peatonal.

Per al desenvolupament d'aquest polígon de normalització de finques cal doncs constituir una junta de compensació i aprovar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització.

El Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell del 1983 i el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell del 2006 atribueixen el mateix aprofitament urbanístic a aquest polígon de normalització de finques i qualifiquen les finques resultants de domini privat d'aquest polígon de normalització de finques com a sòl urbà, amb una ordenació en alineació de vial en illa tancada, profunditat edificable de dotze metres, façana mínima de cinc metres i un número màxim de plantes de planta baixa i dues plantes pis (PB+2).

Tanmateix, s'observa que es tracta d'un polígon de normalització de finques continu, sense discontinuïtat física, i amb un perímetre clarament delimitat per carrers i per finques veïnes.

2. DELIMITACIÓ DEL POLÍGON DE NORMALITZACIÓ DE FINQUES

Els límits, aprofitaments i superfícies del polígon de normalització de finques que es contemplen en aquest projecte de reparcel·lació coincideixen plenament amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell del 1983 i amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell del 2006.

La superfície i els aprofitaments inicials del polígon de normalització de finques que es contemplen en aquest projecte de reparcel·lació són exactament els següents:

- Finques de domini privat 665,20 m2 74,44 %
- Terrenys de domini públic 228,40 m2 25,56 %

Superfície total 893,60 m2 100,00 %

La superfície i els aprofitaments resultants del polígon de normalització de finques que es contemplen en aquest projecte de reparcel·lació són exactament els següents:

- Zones verdes 0,00 m2 0,00 %
- Equipaments 0,00 m2 0,00 %
- Vialitat (sistemes locals) 240,66 m2 26,93 %
- Vialitat (sistemes generals)..... 0,00 m2 0,00 %
- Finques de domini privat..... 652,94 m2 73,07 %

Superfície total..... 893,60 m2 100,00 %

Les finques de domini privat resultants tenen els aprofitaments següents:

- Edificable 586,83 m2 89,88 %
- Pati d'illa 66,11 m2 10,12 %

Superfície total..... 652,94 m2 100,00 %

El sòl privat edificable, amb un número màxim de plantes de planta baixa i dues plantes pis (PB+2), té una edificabilitat neta principal de 1.760,49 m2 (586,83 m2 x 3).

Tanmateix, el pati d'illa és parcialment edificable però aquesta edificabilitat del pati d'illa no es contempla en aquest projecte de reparcel·lació.

3. FINQUES APORTADES

En aquest polígon de normalització de finques existeixen, exceptuant els terrenys de domini públic, un total de cinc propietaris i vuit finques aportades.

3.1. DESCRIPCIÓ REGISTRAL, TITULARITAT I CÀRREGUES

FINCA NÚMERO 1, propietat de la mercantil Estrabau SA

Descripció registral: Segons la inscripció 10a, la seva descripció registral és la següent:

“Urbana. Solar en la villa de Palafrugell y en su calle Sagunto o carretera de San Sebastián, que mide cinco metros de ancho por cuarenta y tres de largo, con la superficie de doscientos quince metros cuadrados (215,00 m²). En su interior se halla construido un edificio de una sola planta destinado a oficinas, de cinco metros de ancho por veintiuno de largo, con una total superficie construida de ciento cinco metros cuadrados. Linda, la total finca; al Norte, con calle de Sagunto o carretera de San Sebastián, por donde tiene su entrada; al Sur, con calle Genís y Sagrera, por donde tiene su acceso posterior y lleva el número treinta y nueve; al Este, con “Construcciones Atlas S.L.”; y al Oeste, con parcela de Miguel Juscafresa y Francisco Mató. ”

Inscripció registral: Inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell, en el tom 2.899, llibre 527 de Palafrugell, foli 109, finca número 6.049-N.

Propietari i títol: Pertany, en ple domini, a la mercantil Estrabau SA pel títol d'aportació de Xavier Rodrigo López, segons escriptura pública d'elevació a públics d'acords socials sobre augment de capital autoritzada el dia 26 de febrer del 2014 pel Notari de Palafrugell Juan Antonio Noguera Vélez. Pendent d'inscripció en el Registre de la Propietat.

Càrregues, gravàmens i arrendaments: Lliure de càrregues, gravàmens i arrendaments.

Constitueix part de la finca de referència cadastral 4206309EG1440N0001XM.

Edificacions: Sobre aquesta finca existeix l'edificació que consta en la seva descripció registral, amb una superfície construïda real de vuitanta-nou metres

quaranta-cinc decímetres quadrats (89,45 m²), i un cobert, amb façana al carrer de Genís i Sagrera, que no consta en la seva descripció registral, amb una superfície construïda real de cent sis metres quadrats (106,00 m²). Ambdues edificacions es troben en situació de volum i ús disconformes amb el planejament urbanístic.

Activitats: Aquesta finca no es troba afectada a l'exercici de cap tipus d'activitat.

Superfície real: La superfície real total d'aquesta finca és de dos-cents onze metres vint-i-cinc decímetres quadrats (211,25 m²).

Superfície afectada: La totalitat d'aquesta finca es troba inclosa dins dels límits del polígon de normalització de finques.

FINCA NÚMERO 2, propietat de la mercantil Estrabau SA

Descripció registral: Segons la inscripció 4a, la seva descripció registral és la següent:

“Urbana. Garaje número cinco en el antiguo territorio “Quintà” de la villa de Palafrugell, en calle particular, entre la prolongación de la de Sagunto y la de Genís Sagrera. Consta de planta baja y ocupa una superficie de veinticuatro metros cuadrados (24,00 m²). Linda; al Este, frente, por donde tiene su acceso, con dicha calle particular; al Norte, derecha entrando, con garaje número cuatro; al Sur, izquierda entrando, con espacio dejado para parterre inmediato a la calle de Genís Sagrera; y al Oeste, fondo, con Manuel Rodrigo.”

Inscripció registral: Inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell, en el tom 3.092, llibre 668 de Palafrugell, foli 77, finca número 8.055-N.

Propietari i títol: Pertany, en ple domini, a la mercantil Estrabau SA pel títol de compra a Antonio Cruz Márquez y Antonia Aranda Montiel, segons escriptura pública de compravenda autoritzada el dia 10 de març del 2014 pel Notari de Palafrugell José Maria Choner Vives. Pendent d'inscripció en el Registre de la Propietat.

Càrregues, gravàmens i arrendaments: Gravada, per raó de la seva procedència, amb una servitud de pas per a anar i tornar del cementiri a favor de l'Ajuntament de Palafrugell. Lliure d'altres càrregues, gravàmens i arrendaments.

Constitueix part de la finca de referència cadastral 4206309EG1440N0001XM.

Edificacions: Sobre aquesta finca existeix l'edificació que consta en la seva descripció registral que ocupa la totalitat de la finca. Aquesta edificació es troba en situació de fora d'ordenació.

Activitats: Aquesta finca no es troba afectada a l'exercici de cap tipus d'activitat.

Superfície real: La superfície real total d'aquesta finca és de vint-i-quatre metres cinquanta-dos decímetres quadrats (24,52 m²).

Superfície afectada: La totalitat d'aquesta finca es troba inclosa dins dels límits del polígon de normalització de finques.

FINCA NÚMERO 3, propietat de la societat mercantil Estrabau SA i de Josep Cruz Torrellas

Descripció registral: Segons la inscripció 3a, la seva descripció registral és la següent:

“Urbana. Número Uno. Local destinado a oficina, en la planta baja del edificio señalado hoy de número cincuenta y seis en la calle Sagunto, de la villa de Palafrugell. Está compuesto de una sola dependencia con una extensión superficial aproximada de ciento veinte metros cuadrados (120,00 m²). Lindante; al Norte, frente, con la expresada calle de su situación; al Oeste, derecha entrando, con otro edificio de “Construcciones Atlas S.A.”; al Este, izquierda entrando, con calle particular; y Sur, fondo, con el garaje número uno; por debajo, con el suelo; y por encima, con parte del local del primer piso o entidad número dos. Le corresponde una cuota de participación en el valor total del inmueble de cuarenta y ocho con setenta y ocho enteros por ciento.”

Inscripció registral: Inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell, en el tom 2.629, llibre 337 de Palafrugell, foli 159, finca número 17.072, inscripció 4a.

Propietari i títol: Pertany, en ple domini i per meitats indivises, a la societat mercantil Estrabau SA i a Josep Cruz Torrellas pel títol de compra, segons escriptura pública de compravenda autoritzada el dia 25 de juliol del 2005 pel Notari de Cassà de la Selva Ramon Castelló Gorgues.

Càrregues, gravàmens i arrendaments: Gravada, per raó de la seva procedència, amb una servitud de pas per a anar i tornar del cementiri a favor de l'Ajuntament de Palafrugell i subjecta al règim de propietat horitzontal i a les normes de comunitat. Lliure d'altres càrregues, gravàmens i arrendaments.

Constitueix part de la finca de referència cadastral 4206309EG1440N0001XM.

Edificacions: Sobre aquesta finca existeix l'edificació que consta en la seva descripció registral que ocupa la totalitat del sòl de la finca matriu. Aquesta edificació es troba en situació de fora d'ordenació i de volum i ús disconforme amb el planejament urbanístic.

Activitats: Aquesta finca no es troba afectada a l'exercici de cap tipus d'activitat.

Superfície real: La superfície real total del sòl de la finca matriu és de cent quaranta-dos metres tretze decímetres quadrats (142,13 m²).

Superfície afectada: La totalitat d'aquesta finca es troba inclosa dins dels límits del polígon de normalització de finques.

FINCA NÚMERO 4, propietat de la societat mercantil Estrabau SA i de Josep Cruz Torrellas

Descripció registral: Segons la inscripció 4a, la seva descripció registral és la següent:

“Urbana. Número Dos. Local destinado a oficina en el primer piso del edificio señalado hoy de número cincuenta y seis en la calle Sagunto, de la villa de Palafrugell. Está compuesto de una sola dependencia con una extensión superficial aproximada de ciento veintiséis metros cuadrados (126,00 m²). Lindante; al Norte, frente, con la expresada calle de su situación; al Oeste, derecha entrando, con otro edificio de “Construcciones Atlas S.A.”; al este, izquierda entrando, con calle particular, en su proyección vertical; y al Sur, fondo, con patio interior; por debajo, en parte con el local de la planta baja y en parte con el garaje número uno; y por encima, con vuelo del edificio. A esta entidad le corresponde como anejo y para su uso exclusivo el espacio o isla de aparcamiento de dieciocho metros cuadrados (18,00 m²) situado junto a la calle de Sagunto, frente al total edificio y en la parte Oeste de la acera del mismo. Le corresponden una cuota de participación en el valor total del inmueble de cincuenta y uno con veintidós enteros por ciento”.

Inscripció registral: Inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell, en el tom 2.629, llibre 337 de Palafrugell, foli 163, finca número 17.073, inscripció 5a.

Propietari i títol: Pertany, en ple domini i per meitats indivises, a la societat mercantil Estrabau SA i a Josep Cruz Torrellas pel títol de compra, segons escriptura pública de compravenda autoritzada el dia 25 de juliol del 2005 pel Notari de Cassà de la Selva Ramon Castelló Gorgues.

Càrregues, gravàmens i arrendaments: Gravada, per raó de la seva procedència, amb una servitud de pas per a anar i tornar del cementiri a favor de l'Ajuntament de Palafrugell i subjecta al règim de propietat horitzontal i a les normes de comunitat. Lliure d'altres càrregues, gravàmens i arrendaments.

Constitueix part de la finca de referència cadastral 4206309EG1440N0001XM.

Edificacions: Sobre aquesta finca existeix l'edificació que consta en la seva descripció registral que ocupa la totalitat del sòl de la finca matriu. Aquesta edificació es troba en situació de fora d'ordenació i de volum i ús disconforme amb el planejament urbanístic.

Activitats: Aquesta finca no es troba afectada a l'exercici de cap tipus d'activitat.

Superfície real: La superfície real total del sòl de la finca matriu és de cent quaranta-dos metres tretze decímetres quadrats (142,13 m²).

Superfície afectada: La totalitat d'aquesta finca es troba inclosa dins dels límits del polígon de normalització de finques.

FINCA NÚMERO 5, propietat de Josep Cruz Torrellas

Descripció registral: Segons la inscripció 5a, la seva descripció registral és la següent:

“Urbana. Solar útil para edificar, sito en el antiguo territorio Quintá o Mas Prats de la Carrera”, actualmente calle Sagunto o carretera de San Sebastián de Palafrugell, de cinco metros de ancho, por cuarenta y tres metros de largo, que hacen la superficie de doscientos quince metros cuadrados (215,00 m²). Lindante; al Norte, con calle de Sagunto o carretera de San Sebastián; al Este, con finca de Construcciones Atlas S.L.; al Sur, con finca de Isidro Plaja Pujol; y al Oeste, con terreno de María Feliu Comas. ”

Inscripció registral: Inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell, en el tom 3.176, llibre 726 de Palafrugell, foli 144, finca número 6.119-N, inscripció 5a.

Propietari i títol: Pertany, en ple domini, a Josep Cruz Torrellas, pel títol de compra a Isabel Jordà Haussner, segons escriptura pública de compravenda autoritzada el dia 3 de gener del 1989 per la Notària que va ser de Palafrugell, Maria Jesús Méndez Villa.

Càrregues, gravàmens i arrendaments: Gravada, per raó de la seva procedència, amb una servitud de pas per a anar i tornar del cementiri a favor de l'Ajuntament de Palafrugell. Lliure d'altres càrregues, gravàmens i arrendaments.

Constitueix part de la finca de referència cadastral 4206309EG1440N0001XM.

Edificacions: Sobre aquesta finca, amb façana al carrer de Sagunt, existeix una edificació d'una sola planta, destinada a oficines, que no consta en la seva descripció registral, amb una superfície construïda real de vuitanta-tres metres vuitanta-set decímetres quadrats (83,87 m²). Aquesta edificació es troba en situació d'ús disconforme amb el planejament urbanístic.

Activitats: Aquesta finca no es troba afectada a l'exercici de cap tipus d'activitat.

Superfície real: La superfície real total d'aquesta finca és de dos-cents nou metres seixanta-dos decímetres quadrats (209,62 m²).

Superfície afectada: La totalitat d'aquesta finca es troba inclosa dins dels límits del polígon de normalització de finques.

FINCA NÚMERO 6, propietat de Josep Cruz Torrellas

Descripció registral: Segons la inscripció 3a, la seva descripció registral és la següent:

“Urbana. Garaje número dos en terreno del antiguo territorio Quintá, en la villa de Palafrugell, en calle particular situada entre la prolongación de la de Sagunto y calle Genís i Sagrera. Se compone de planta baja y su superficie es de veinticuatro metros cuadrados (24,00 m²); lindante; al Este, frente, por donde tiene su acceso, con calle particular; al Norte, derecha entrando, con

garaje número uno; al Sur, izquierda entrando, con garaje número tres; y al Oeste, fondo, con Manuel Rodrigo. ”

Inscripció registral: Inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell, en el tom 3.230, llibre 766 de Palafrugell, foli 40, finca número 8.052-N, inscripció 3a.

Propietari i títol: Pertany, en ple domini i per meitats indivises, a Josep Cruz Torrellas, pel títol de compra a Joan Saurí Font i Concepció Ros Nicolau, segons escriptura pública de compravenda autoritzada el dia 26 d'abril del 2006 pel Notari de Palafrugell Juan Antonio Noguera Vélez, i a Xavier Rodrigo López, pel títol de compra a Josep Cruz Torrellas, segons contracte privat de compravenda atorgat el dia 10 de maig del 2008.

Càrregues, gravàmens i arrendaments: Gravada, per raó de la seva procedència, amb una servitud de pas per a anar i tornar del cementiri a favor de l'Ajuntament de Palafrugell. Lliure d'altres càrregues, gravàmens i arrendaments.

Constitueix part de la finca de referència cadastral 4206309EG1440N0001XM del cadastre d'urbana del municipi de Palafrugell.

Edificacions: Sobre aquesta finca existeix l'edificació que consta en la seva descripció registral que ocupa la totalitat de la finca. Aquesta edificació es troba en situació de fora d'ordenació.

Activitats: Aquesta finca no es troba afectada a l'exercici de cap tipus d'activitat.

Superfície real: La superfície real total d'aquesta finca és de vint-i-sis metres quinze decímetres quadrats (26,15 m²).

Superfície afectada: La totalitat d'aquesta finca es troba inclosa dins dels límits del polígon de normalització de finques.

FINCA NÚMERO 7, propietat de Josefa Saurí Font

Descripció registral: Segons la inscripció 1a, la seva descripció registral és la següent:

“Urbana. Garaje número tres en terreno del antiguo territorio Quintá en la villa de Palafrugell, en calle particular situada entre la prolongación de la de

Sagunto y la de Genís Sagrera, se compone de planta baja y su superficie es de veinticuatro metros cuadrados (24,00 m²); lindante; al Este, frente, por donde tiene su acceso, con calle particular; al Norte, derecha entrando, con garaje número dos; al Sur, izquierda entrando, con garaje número cuatro; y al Oeste, fondo, con Manuel Rodrigo. ”

Inscripció registral: Inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell, en el tom 1.719, llibre 204 de Palafrugell, foli 118, finca número 8.053, inscripció 2a.

Propietari i títol: Pertany, en ple domini, a Josefa Saurí Font pel títol d'adjudicatària de la Cooperativa de Viviendas San Martín, segons escriptura pública d'adjudicació autoritzada el dia 18 d'agost del 1981 pel Notari que va ser de Palafrugell Gabriel Martín.

Càrregues, gravàmens i arrendaments: Gravada, per raó de la seva procedència, amb una servitud de pas per a anar i tornar del cementiri a favor de l'Ajuntament de Palafrugell. Lliure d'altres càrregues, gravàmens i arrendaments.

Constitueix part de la finca de referència cadastral 4206309EG1440N0001XM.

Edificacions: Sobre aquesta finca existeix l'edificació que consta en la seva descripció registral que ocupa la totalitat de la finca. Aquesta edificació es troba en situació de fora d'ordenació.

Activitats: Aquesta finca no es troba afectada a l'exercici de cap tipus d'activitat.

Superfície real: La superfície real total d'aquesta finca és de vint-i-cinc metres setanta-nou decímetres quadrats (25,79 m²).

Superfície afectada: La totalitat d'aquesta finca es troba inclosa dins dels límits del polígon de normalització de finques.

FINCA NÚMERO 8, propietat de Milouda i Ghariba Harmane

Descripció registral: Segons la inscripció 6a, la seva descripció registral és la següent:

“Urbana. Garaje número cuatro en el antiguo territorio “Quintà” en la villa de Palafrugell, en calle particular, entre la prolongación de la de Sagunto y la de Genís Sagrera. Consta de planta baja y ocupa una superficie de veinticuatro

metros cuadrados (24,00 m2). Linda; al Este, frente, por donde tiene su acceso, con dicha calle particular; al Norte, derecha entrando, con garaje número tres; al Sur, izquierda entrando, con garaje número cinco; y al Oeste, fondo, con Manuel Rodrigo. ”

Inscripció registral: Inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell, en el tom 3.092, llibre 668 de Palafrugell, foli 77, finca número 8.054-N.

Propietari i títol: Pertany, en ple domini, a Milouda Harmane i Ghariba Harmane, per meitats i en proindivís, pel títol de compra a Concepción Izquierdo Jiménez i Manuel Fernández Sánchez, segons escriptura pública de compravenda autoritzada el dia 1 d'abril del 2003 pel Notari de Palafrugell Juan Antonio Noguera Vélez.

Càrregues, gravàmens i arrendaments: Gravada, per raó de la seva procedència, amb una servitud de pas per a anar i tornar del cementiri a favor de l'Ajuntament de Palafrugell. Lliure d'altres càrregues, gravàmens i arrendaments.

Constitueix part de la finca de referència cadastral 4206309EG1440N0001XM.

Edificacions: Sobre aquesta finca existeix l'edificació que consta en la seva descripció registral que ocupa la totalitat de la finca. Aquesta edificació es troba en situació de fora d'ordenació.

Activitats: Aquesta finca no es troba afectada a l'exercici de cap tipus d'activitat.

Superfície real: La superfície real total d'aquesta finca és de vint-i-cinc metres setanta-quatre decímetres quadrats (25,74 m2).

Superfície afectada: La totalitat d'aquesta finca es troba inclosa dins dels límits del polígon de normalització de finques.

3.2. COEFICIENTS CORRECTORS, VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I COEFICIENTS D'APORTACIÓ

La totalitat de les finques aportades disposen d'un grau d'urbanització i unes característiques físiques molt semblants per això no es valoren de forma individual i s'aplica a totes aquestes finques un coeficient corrector de valor la unitat, coincidint els coeficients d'aportació amb la proporcionalitat existent entre la superfície real de cadascuna de les finques de domini privat

aportades i la superfície real de la totalitat de les finques de domini privat aportades.

4. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El compte de liquidació provisional de la reparcel·lació ha d'incloure les indemnitzacions per diferències d'adjudicació, per l'enderroc de construccions, instal·lacions i millores, per la destrucció de plantacions, pel trasllat forçós d'activitats i per l'extinció de drets reals i personals i el cost total d'urbanització del polígon de normalització de finques que, a la vegada, inclou el cost de les obres d'urbanització, els enderrocs, les indemnitzacions, els honoraris de redacció dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, del pla de seguretat i salut, de direcció de les obres i de coordinació del pla de seguretat i salut, les taxes de tramitació dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, els aranzels d'inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat i les despeses de constitució, inscripció i gestió de la junta de compensació a constituir.

No s'inclou en cap concepte l'Impost sobre el Valor Afegit perquè és exempt o repercutible.

4.1. INDEMNITZACIONS PER DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

La parcel·la mínima edificable ha de tenir una façana de 4,50 metres. Com que la profunditat edificable és de 12,00 metres i el número de plantes és PB+2, l'edificable mínima principal corresponent a una parcel·la mínima és de 162,00 m².

El 15% d'una parcel·la mínima edificable equival a 24,30 m² d'edificabilitat principal.

L'edificabilitat principal total a repartir és de 1.760,49 m².

La finca aportada número 7, propietat de Josefa Saurí Font, té un coeficient d'aportació del 3,8770 %, per tant, aquesta finca tindria dret a un coeficient d'adjudicació idèntic del 3,8770 % i a una edificabilitat principal de 68,25 m², equivalent al 42,13 % d'una parcel·la mínima.

La finca aportada número 8, propietat de Milouda Harmane i Ghariba

Harmane, té un coeficient d'aportació del 3,8696 %, per tant, aquesta finca tindria dret a un coeficient d'adjudicació idèntic del 3,8696 % i a una edificabilitat principal de 68,12 m², equivalent al 42,05 % d'una parcel·la mínima.

Com que aquestes dues finques, conjuntament, només assoleixen el 84,18% d'una parcel·la mínima, si s'optés per adjudicar una parcel·la mínima en proindivís, caldria adjudicar en proindivís una parcel·la mínima a un mínim de quatre propietaris, circumstància que complicaria molt la seva gestió.

Per això i a l'empara de l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, a les finques aportades números 7 i 8 no s'adjudiquen finques i es contempla una indemnització en metàl·lic per a cadascuna.

Aquesta indemnització en metàl·lic es fixa a raó de 97,10 euros / metre quadrat edificable tot seguint els criteris de valoració fixats pel Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Real Decret 1.492/2011, de 24 d'octubre, amb el detall següent:

$$Vv = (Vrs + Vc) \times 1,4$$

Vv = Valor en venda = 1.900 euros / m² edificable.

Vc = Valor de construcció = 1.100 euros / m² edificable.

D'aquests valors resulta un valor de repercussió del sòl urbanitzat (Vrs) de 257,14 € per m² edificable.

$$Vrso = Vrs - G \times (1 + TLR + PR)$$

G = Despeses d'urbanització = 145,86 euros / m² edificable.

TLR = Taxa lliure de risc = 0,0172.

PR = Prima de risc = 0,08.

D'aquests valors resulta un valor de repercussió del sòl no urbanitzat (Vrso) de 97,10 euros / m² edificable.

Per a la finca aportada número 7, propietat de Josefa Saurí Font, que té un coeficient d'aportació i d'adjudicació del 3,8770 % i té dret a una edificabilitat principal de 68,25 m², es fixa una indemnització de 6.627,08 euros.

Per a la finca aportada número 8, propietat de Milouda Harmane i Ghariba Harmane, que té un coeficient d'aportació i un coeficient d'adjudicació del 3,8696 % i té dret a una edificabilitat principal de 68,12 m², es fixa una

indemnització de 6.614,46 euros.

No es contempla cap altra indemnització per diferències d'adjudicació de terrenys perquè, per a les altres finques aportades, els coeficients d'adjudicació coincideixen exactament amb els coeficients d'aportació.

4.2. INDEMNITZACIONS PER L'ENDERROC DE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I MILLORES

D'acord amb l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar s'han de valorar, en el seu estat actual, amb independència del sòl i el seu import s'ha de fer efectiu als propietaris afectats amb càrrec al projecte de reparcel·lació i com a despeses d'urbanització, entenent-se que aquests elements no es poden conservar quan han d'ésser necessàriament eliminats per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització, quan estiguin situats en una porció de terreny que no s'adjudiqui íntegrament al seu mateix propietari i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible, fins i tot com a ús provisional, amb la ordenació prevista.

En conseqüència, és imprescindible el total enderroc de totes les edificacions existents sobre les finques aportades, de superfície construïda total 665,78 m².

De l'ús, any de construcció i estat de conservació de les edificacions a enderrocar i seguint els criteris de valoració fixats pel Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Real Decret 1.492/2011, de 24 d'octubre, s'obté el valor actual de cadascuna de les edificacions i un valor actual total de 131.784,50 euros.

4.3. ALTRES INDEMNITZACIONS

No es contempla cap indemnització per la destrucció de plantacions, pel trasllat forçós d'activitats i per l'extinció de drets reals i personals perquè no es destrueix cap plantació, no s'afecta cap activitat ni s'extingeix cap dret real ni personal.

4.4. COST TOTAL PROVISIONAL ESTIMAT D'URBANITZACIÓ

S'inclouen, com a cost d'urbanització, les indemnitzacions derivades dels apartats anteriors a favor dels propietaris de les finques de domini privat incloses en el polígon de normalització de finques.

Les obres d'urbanització s'estimen en la quantitat total de 86.641,20 euros a raó de 360,00 euros/m² dels 240,67 m² de vialitat peatonal.

El cost total provisional estimat d'urbanització del polígon de normalització de finques, desglossat per conceptes, és el següent:

• Obres d'urbanització	86.641,20 €
• Enderroc edificacions existents	13.256,20 €
• Projecte de Reparcel·lació.....	4.580,26 €
• Projecte d'Urbanització	4.332,06 €
• Projecte d'Enderroc	662,81 €
• Direcció i coordinació de les obres d'urbanització.....	4.332,06 €
• Direcció i coordinació de les obres d'enderroc.....	662,81 €
• Inscripció del Projecte de Reparcel·lació.....	2.500,00 €
• Taxes i impostos	2.000,00 €
• Despeses menors i despeses imprevistes	6.032,60 €
Despeses d'urbanització.....	125.000,00 €
• Indemnitzacions per enderrocs.....	131.784,50 €
Cost total d'urbanització	256.784,50 €

Com que l'edificabilitat principal total és de 1.760,49 m², resulta un cost d'urbanització de 145,86 euros / m² edificable.

4.5. QUOTES PROVISIONALS I SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El cost total d'urbanització del polígon de normalització de finques és íntegrament a càrrec de la totalitat dels propietaris de les finques de domini privat incloses en el polígon de normalització de finques en proporció als seus respectius coeficients d'adjudicació.

Les quotes provisionals de cada finca resultant resulten de l'aplicació del coeficient d'adjudicació de cada finca resultant sobre el cost total provisional estimat d'urbanització del polígon de normalització de finques.

El saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació per a cada propietari de finques de domini privat incloses en el polígon de normalització de finques és la diferència entre l'addició de les quotes provisionals corresponents a cadascuna de les finques adjudicades i l'addició de les indemnitzacions al seu favor.

De tot això es desprèn que l'execució d'aquest polígon de normalització de finques permet una justa distribució dels beneficis i les càrregues del planejament.

5. FINQUES ADJUDICADES

Les adjudicacions del sòl privat edificable i del pati d'illa s'efectuen d'acord amb els coeficients d'aportació, tot seguint els criteris generals que s'estableixen en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i en el seu Reglament.

5.1. COEFICIENTS CORRECTORS, VALORACIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES I COEFICIENTS D'ADJUDICACIÓ

Les finques adjudicades són també de característiques molt semblants i d'aprofitament urbanístic idèntic per això no es valoren de forma individual i s'aplica a totes les finques de domini privat adjudicades un coeficient corrector de valor la unitat, coincidint els coeficients d'adjudicació amb els coeficients d'aportació.

5.2. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Es creen un total de dues finques resultants.

Aquestes finques s'adjudiquen, individualment i en proporció als coeficients d'aportació, a cadascun dels dos propietaris de finques aportades que tenen dret, individualment, a l'adjudicació d'una superfície igual o superior a una

parcel·la mínima.

Les reduïdes dimensions del polígon de normalització de finques, les especials característiques físiques de les finques aportades, la impossibilitat jurídica de situar les finques adjudicades en la mateixa ubicació de les finques aportades i la voluntat manifestada pels dos propietaris majoritaris del polígon de normalització de finques d'estudiar la possibilitat de portar a terme una promoció conjunta, han aconsellat dividir el polígon en dues úniques finques, cadascuna amb façana a cadascun dels carrers principals.

5.3. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

5.3.1. Finca de domini públic de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant

U. Parcel·la de terreny, de forma rectangular, situada en el municipi de Palafrugell. Constitueix un tram del carrer de Juan de Herrera, el situat entre el carrer de Sagunt i el carrer de Genís i Sagrera, de superfície dos-cents quaranta metres seixanta-sis decímetres quadrats (240,66 m²). Afronta; al Nord, amb el carrer de Sagunt; al Sud, amb el carrer de Genís i Sagrera; a l'Est, amb el límit del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell; i a l'Oest, amb les parcel·les números 1 i 2 del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell.

Aquesta finca s'adjudica en plena propietat, lliure de càrregues, gravàmens i arrendaments, a l'Ajuntament de Palafrugell i es destina a domini públic, ús públic, com a vialitat urbana.

5.3.2. Finques de domini privat

DOS. Parcel·la de terreny, de forma rectangular, situada en el municipi de Palafrugell, confrontant amb els carrers de Juan de Herrera i de Sagunt, de superfície tres-cents vint-i-sis metres quaranta-set decímetres quadrats (326,47 m²). Constitueix la parcel·la número 1 del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell. Afronta; al Nord, amb el carrer de

Sagunt, amb una façana de disset metres i vuitanta-un centímetres; al Sud, amb la parcel·la número 2 Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell, amb una longitud de quinze metres i cinquanta-set centímetres; a l'Est, amb el carrer de Juan de Herrera, amb una façana de divuit metres i seixanta-nou centímetres; i a l'Oest, amb el límit del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell, amb una longitud de vint metres i noranta centímetres. Té una edificabilitat neta principal de vuit-cents vuitanta metres, vint-i-quatre decímetres, cinquanta centímetres quadrats (880,245 m²). Té assignat, en el Projecte de Reparcel·lació del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell, un coeficient d'adjudicació del cinquanta per cent (50,0000 %), una quota provisional de cent trenta-cinc mil tretze amb dos (135.013,02) euros i un saldo provisional de seixanta-vuit mil set-cents quaranta-vuit amb cinquanta (68.748,50) euros.

Aquesta finca s'adjudica en plena propietat, lliure d'altres càrregues, gravàmens i arrendaments, a la mercantil Estrabau SA.

TRES. Parcel·la de terreny, de forma rectangular, situada en el municipi de Palafrugell, confrontant amb els carrers de Juan de Herrera i de Genís i Sagrera, de superfície tres-cents vint-i-sis metres quaranta-set decímetres quadrats (326,47 m²). Constitueix la parcel·la número 2 del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell. Afronta; al Nord, amb la parcel·la número 1 del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell, en una longitud de quinze metres cinquanta-set centímetres; al Sud, amb el carrer de Genís i Sagrera, amb una façana de tretze metres i vint-i-cinc centímetres; a l'Est, amb el carrer de Juan de Herrera, amb una façana de vint-i-dos metres i disset centímetres; i a l'Oest, amb el límit del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell, en una longitud de vint-i-tres metres i trenta-dos centímetres. Té una edificabilitat neta principal de vuit-cents vuitanta metres, vint-i-quatre decímetres, cinquanta centímetres quadrats (880,245 m²). Té assignat, en el Projecte de Reparcel·lació del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell, un coeficient d'adjudicació del cinquanta per cent (50,0000 %), una quota provisional de cent trenta-cinc mil tretze amb dos

(135.013,02) euros i un saldo provisional de setanta-vuit mil cent setanta-tres amb vint-i-set (78.173,27) euros.

Aquesta finca s'adjudica en plena propietat, lliure d'altres càrregues, gravàmens i arrendaments, a Josep Cruz Torrellas.

6. OPERACIONS REGISTRALS

A l'empara de l'article 127 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es sol·licita al Sr. Registrador de la Propietat de Palafrugell la pràctica de les operacions registrals següents:

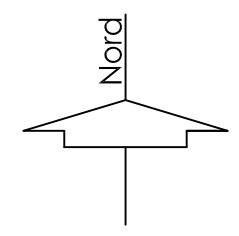
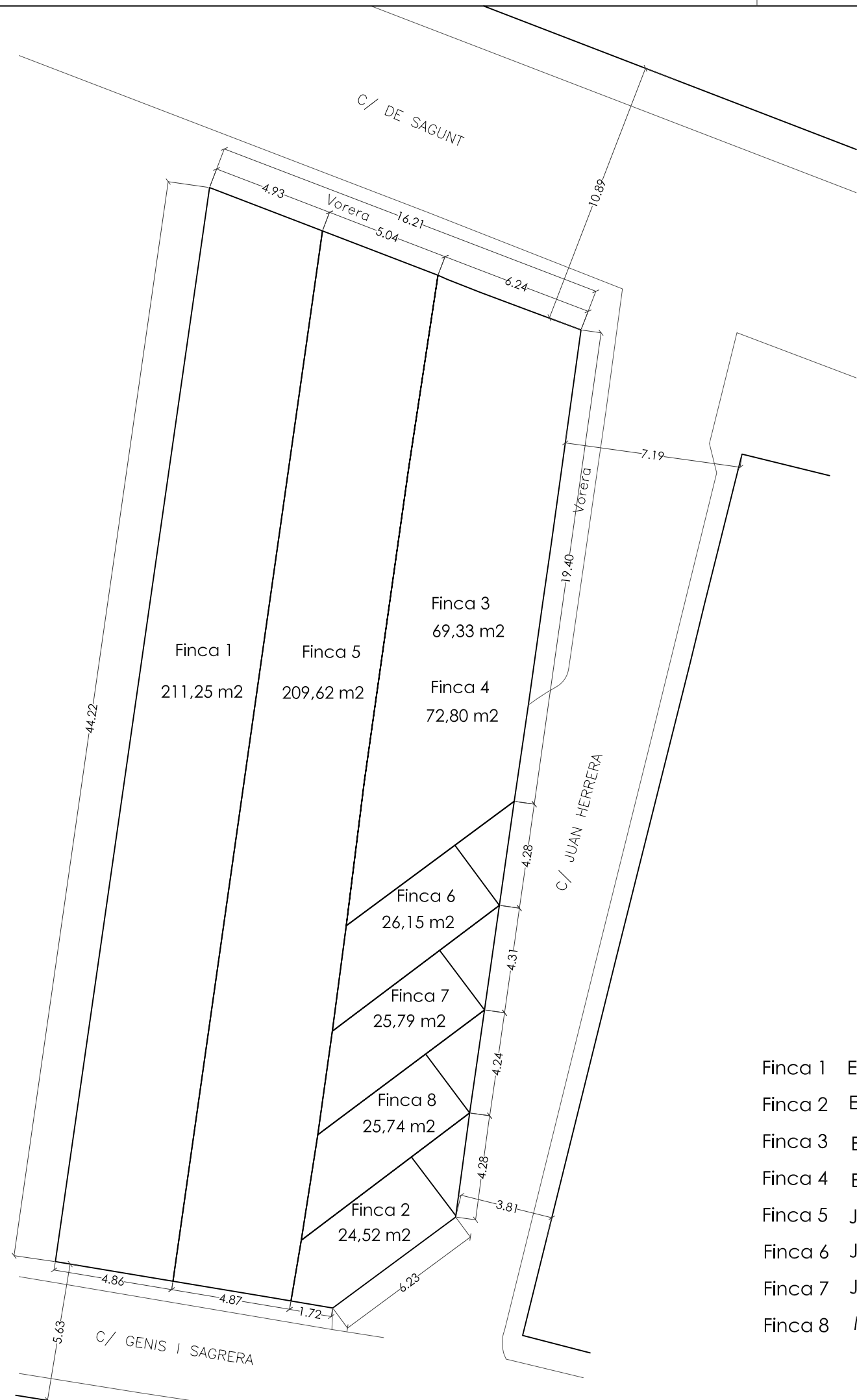
1. La cancel·lació de les afeccions ja caducades de les finques aportades.
2. La cancel·lació de la servitud de pas que grava les finques aportades números 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 per resultar substituïda per la vialitat del polígon de normalització de finques.
3. L'extinció del règim de propietat horitzontal existent sobre les finques aportades números 3 i 4 i la seva conversió en comunitat ordinària.
4. L'agrupació instrumental de les finques aportades, la seva cancel·lació i la inscripció registral de les finques adjudicades amb les descripcions especificades i amb les afeccions i càrregues que es mantinguin vigents.
5. Que la totalitat de les càrregues derivades de les quotes provisionals i definitives del compte de reparcel·lació del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell siguin automàticament posposables, per a cadascuna de les finques resultants, a la primera hipoteca que s'inscrigui.
6. Que la totalitat de les càrregues derivades de les quotes provisionals i definitives del compte de reparcel·lació del Polígon de Normalització de Finques PNF-1.4 "Regularització dels Solars dels Carrers Juan de Herrera - Sagunto - Genís i Sagrera" de Palafrugell siguin automàticament divisibles, per a cadascuna de les finques resultants, en els supòsits de segregació o de divisió en propietat horitzontal, en proporció a la superfície de les finques resultants o en proporció al percentatge de participació de les entitats resultants, respectivament.

Tanmateix i a l'empara de l'article 127 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es sol·licita l'exempció de totes aquestes operacions en l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, en l'Impost sobre el Valor Afegit i en l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

Josep Carreras Fabrellas
Advocat

Ramon Iglesias Ferrando
Arquitecte

Palafrugell, abril del 2014



SITUACIÓ

C/ Juan de Herrera

POBLACIÓ

Palafrugell

REFERENCIA

DATA

ABRIL DEL 2014

ESCALA

1/200

PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA
"JUAN DE HERRERA,
SAGUNTO,
GENÍS I SAGRERA"

01

**SITUACIÓ DE
LES FINQUES
APORTADES**

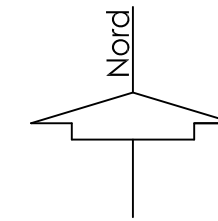
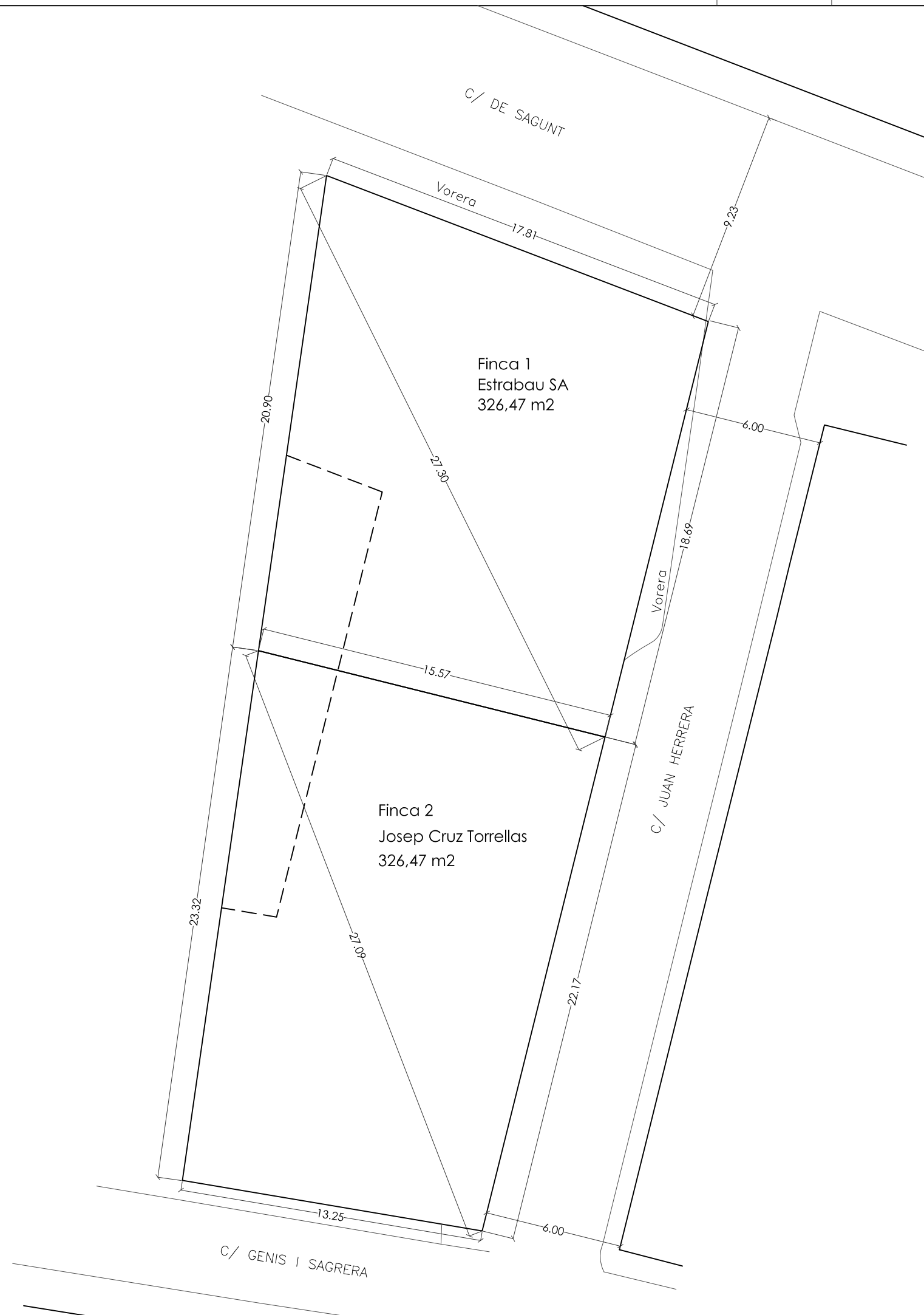
- Finca 1 Estrabau SA
- Finca 2 Estrabau SA
- Finca 3 Estrabau SA (50,00%) Josep Cruz Torrellas (50,00%)
- Finca 4 Estrabau SA (50,00%) Josep Cruz Torrellas (50,00%)
- Finca 5 Josep Cruz Torrellas
- Finca 6 Josep Cruz Torrellas
- Finca 7 Josefa Saurí i Font
- Finca 8 Milouda Harmane (50,00%) Ghariba Harmane (50,00%)

LA PROPIETAT

JUNTA DE COMPENSACIÓ
(EN CONSTITUCIÓ)

L'ARQUITECTE

Ramon Iglesias Ferrando



SITUACIÓ

C/ Juan de Herrera

POBLACIÓ

Palafrugell

REFERENCIA

DATA

ABRIL2014

ESCALA

1/200

PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA
"JUAN DE HERRERA,
SAGUNTO,
GENÍS I SAGRERA"

02

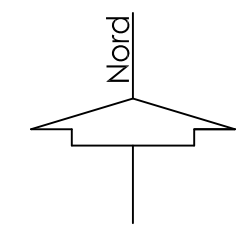
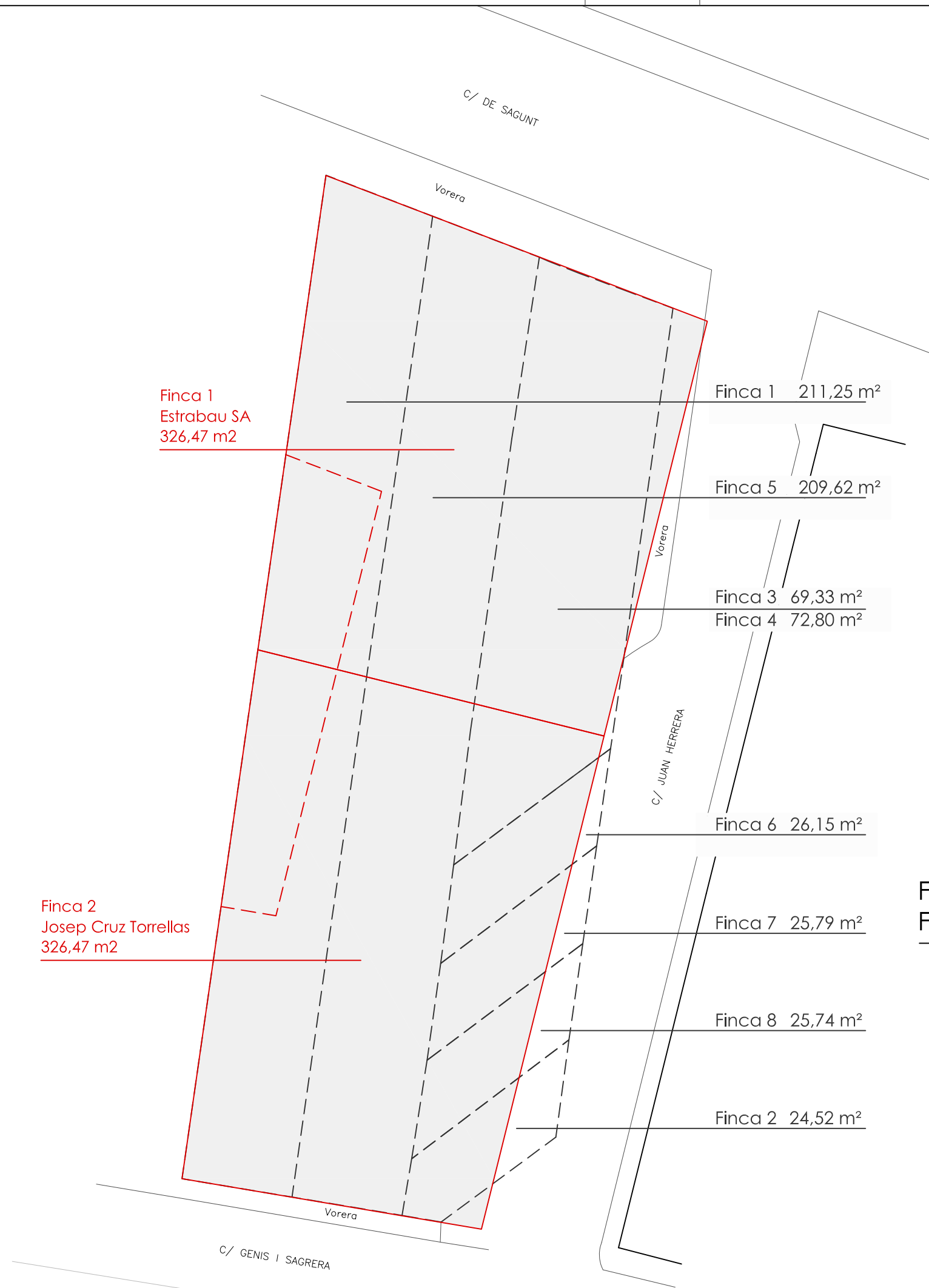
SITUACIÓ DE
LES FINQUES
ADJUDICADES

LA PROPIETAT

JUNTA DE COMPENSACIÓ
(EN CONSTITUCIÓ)

L'ARQUITECTE

Ramon Iglesias Ferrando



SITUACIÓ

C/ Juan de Herrera

POBLACIÓ

Palafrugell

REFERENCIA

DATA

ABRIL 2014

ESCALA

1/200

PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA
"JUAN DE HERRERA,
SAGUNTO,
GENÍS I SAGRERA"

03

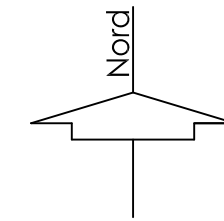
SUPERPOSICIÓ DE
FINQUES APORTADES I
FINQUES ADJUDICADES

LA PROPIETAT

JUNTA DE COMPENSACIÓ
(EN CONSTITUCIÓ)

L'ARQUITECTE

Ramon Iglesias Ferrando



SITUACIÓ

C/ Juan de Herrera

POBLACIÓ

Palafrugell

REFERENCIA

DATA

ABRIL 2014

ESCALA

1/200

PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA
"JUAN DE HERRERA,
SAGUNTO,
GENÍS I SAGRERA"

04

TOPOGRÀFIC

LA PROPIETAT

JUNTA DE COMPENSACIÓ
(EN CONSTITUCIÓ)

L'ARQUITECTE

Ramon Iglesias Ferrando

