

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

**PAU a2.6 Carrers Tordera - El Salvador
Tamarit - Palafrugell**

maig 2015

Índex

I.	MEMÒRIA.....	5
I.1.	ANTECEDENTS	7
I.1.1.	Objecte i iniciativa del projecte de reparcel·lació	7
I.1.2.	Planejament que és objecte d'execució	8
I.1.3.	Gestió urbanística. Antecedents	10
I.2.	IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE	10
I.2.1.	Identificació de la unitat reparcel·lable	10
I.2.2.	Cartografia base.....	10
I.3.	CRITERIS APLICATS EN ORDRE A LES VALORACIONS DE LES FINQUES I LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.....	11
I.3.1.	Criteris aplicats en ordre a la distribució dels drets dels interessats	11
I.3.2.	Criteris aplicats en ordre a la valoració de les unitats adjudicables	11
I.3.3.	Criteris per a l'adjudicació de finques resultants	15
I.3.4.	Criteris per a la valoració i compensació dels defectes d'adjudicació.....	16
I.4.	JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	18
I.4.1.	Pressupost provisional d'obres d'urbanització	18
I.4.2.	Despeses generades per redacció de projectes	18
I.4.3.	Històric de despeses	18
I.4.4.	Despeses per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació, indemnitzacions i altres	19
I.4.5.	Despeses pendents i no previstes al projecte de reparcel·lació PMU – 2.3.....	19
I.4.6.	Resum de despeses.....	20
I.5.	QUANTIFICACIÓ DE L'EQUIVALENT ECONÒMIC DEL DEURE DE CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	20
II.	RELACIÓ DE PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT	21
II.1.	PERSONES AFECTADES PEL SEU CARÀCTER DE PROPIETARIS DE LES FINQUES APORTADES.....	23
II.2.	PERSONES AFECTADES EN CONCEPTE DE TITULARS D'ALTRES DRETS.....	23
III.	RELACIÓ I CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES	25
IV.	CÀRREGUES PREEXISTENTS I DRETS INSCRITS AMB POSTERIORITAT A LA NOTA MARGINAL	31
IV.1.	CÀRREGUES INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT	34
IV.2.	CÀRREGUES COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.....	35
V.	DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	37
V.1.	FINQUES RESULTANTS DE SÒL PRIVAT	39
V.2.	FINQUES RESULTANTS DE SÒL PÚBLIC	43
VI.	COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	45
VII.	ANNEXOS	49
VII.1.	QUADRES DE DADES	51
VII.1.1.	Quadre 1: Finques inicials i percentatges de participació.....	51
VII.1.2.	Quadre 2: Estimació dels valors residuals de sòl	51
VII.1.3.	Quadre 3: Càlcul de l'aprofitament urbanístic.....	51
VII.1.4.	Quadre 4: Valoració dels excessos i defectes d'adjudicació.....	51
VII.1.5.	Quadre 5: Càlcul dels costos d'urbanització	51
VII.1.6.	Quadre 6: Càlcul de les despeses generades per redacció de projectes	51
VII.1.7.	Quadre 7: Càlcul de les despeses necessàries per a la inscripció del projecte de reparcel·lació, gestió i altres despeses	51
VII.1.8.	Quadre 8: Càlcul de les despeses necessàries pendents i no previstes	51
VII.1.9.	Quadre 9: Resum de despeses	51
VII.1.10.	Quadre 10: Finques resultants: adjudicació, repartiment de beneficis i càrregues i diferències d'adjudicació.....	51
VII.1.11.	Quadre 11: Compte de liquidació provisional	51
VII.2.	CONVENI URBANÍSTIC	53
VII.3.	CERTIFICATS REGISTRALS	57
VII.4.	INFORME PERICIAL	59
VIII.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	61

I. MEMÒRIA

I.1. ANTECEDENTS

I.1.1. Objecte i iniciativa del projecte de reparcel·lació

Segons s'estableix en l'Art.124 del DLEG 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el projecte de reparcel·lació té per objecte repartir equitativament els beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística del **Sector PAU a2.6 Carrers Tordera - El Salvador**, situar l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el Planejament urbanístic del municipi, adjudicar a l'Ajuntament els terrenys de cessió gratuïta i executar i completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

També, i en virtut de la reparcel·lació, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, segons els drets assignats, incloent els terrenys de cessió obligatòria a l'Ajuntament. Tanmateix es determinen les indemnitzacions i compensacions econòmiques derivades del repartiment equitatiu de les finques derivades de l'ordenació urbanística.

Es redacta el Projecte de reparcel·lació amb la finalitat d'adequar-ho a les condicions urbanístiques actuals.

Atès l'art.141.1 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es determina que la participació de qui fa front a les despeses d'urbanització establertes en l'article 120 del DLEG 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'ha de concretar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants en la reparcel·lació.

El present projecte de reparcel·lació es troba dins la modalitat de compensació bàsica, que segons l'art.130, del DLEG 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, han d'executar a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel planejament.

En l'art.131 del Text DLEG 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, expressa l'alliberament d'obligacions en la modalitat de compensació bàsica en els següents supòsits:

1. Si un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, té per propietària una única persona, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.
2. En la modalitat de compensació bàsica, l'alliberament total o parcial de la persona propietària única inicial, i la cancel·lació consegüent de les garanties prestades, per raó de la subrogació en el seu lloc d'una junta de compensació o de conservació o d'una tercera persona que la succeeixi en la propietat, només té lloc si aquestes assumeixen expressament les obligacions contretes per la persona causant i formalitzen les garanties adequades, un cop aquesta ha complert les obligacions no susceptibles de subrogació.
3. La dissolució d'una junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, es pot acordar si:
 - a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
 - b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
 - c) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació.
4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3, pel que fa al lliurament de les obres d'urbanització, s'entén sens perjudici del silenci administratiu positiu que s'hagi produït en la tramitació de la recepció.
5. En el supòsit regulat per aquest article, si la conservació de les obres i de les instal·lacions de la urbanització és obligatòria, l'ajuntament pot acordar d'ofici, a partir del moment que li són lliurats, la constitució d'una entitat urbanística de conservació, que substitueix la persona propietària única inicial o la junta de compensació pel que fa a l'obligació de conservació. En finir el termini obligatori de conservació, s'ha de repetir el procediment de lliurament i recepció de les obres i les instal·lacions de la urbanització per l'administració competent.
6. En cas que la part promotora o els propietaris o propietàries inicials dels terrenys incompleixin les cessions obligatòries definides pels instruments de planejament i

delimitades per regularitzar o legalitzar parcel·lacions ja existents, les cessions es poden inscriure en el Registre de la Propietat a favor de l'administració competent sense consentiment de la persona que en sigui titular registral, mitjançant la documentació determinada per la legislació hipotecària.

I.1.2. Planejament que és objecte d'execució

a. Planejament general vigent:

Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 22/01/2015 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6841 de 30 d'abril de 2015.

El POUM classifica el sector objecte de la reparcel·lació com a urbà no consolidat i preveu el seu desenvolupament mitjançant el Polígon d'Actuació Urbanística PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, segons s'estableix a l'article 170 del POUM de Palafrugell:

CAPÍTOL III ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

article 170. Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística.

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que els integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquests polígons d'actuació vénen grafats en els plànols de la sèrie o.2.1 - Qualificació i gestió del sòl a escala 1:4.000 i, més detalladament, en els plànols de la sèrie o.2.2 - Ordenació detallada del sòl urbà – a escala 1:1.000.

3. Cadascun dels polígons d'actuació definits per aquest POUM vénen regulats en l'annex normatiu d'aquest POUM en el qual es detallen, en forma de fitxa, les característiques següents:

a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.

b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles. També es detallen en aquest apartat les reserves de sòl necessàries per a la localització de l'habitatge protegit (en règim general i concertat) que aquest POUM estableix, excepte que per la tipologia resultant de l'ordenació aquesta no sigui adequada per a tal finalitat, o per la seva localització territorial.

d. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el POUM determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.

e. Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.

4. Cada polígon d'actuació haurà de definir i concretar les obres d'urbanització i les rasants mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre la totalitat de les obres i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.

5. L'àmbit de la reparcel·lació serà el del polígon d'actuació, d'acord amb allò establert en l'article 118 del TRLU i les finques compreses no en poden ésser excloses, llevat dels supòsits previstos per l'apartat 2 de l'article 134 del RLU.

(...)

Aquest POUM determina diferents tipus de PAU, segons els objectius que pretenen:

a) PAUs que tenen per objectiu determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb l'article 70.2a del TRLU i, en conseqüència, tenen l'obligació de preveure reserves d'habitatges de protecció i de fer cessions d'aprofitament urbanístic. S'identifiquen amb el subíndex "a".

- Els paràmetres urbanístics previstos al POUM són els següents:

PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador	
Situació	Compren els terrenys situats a l'oest del carrer Aiguablava sobre la riera Mas del Llor, que van des del nucli urbà de Tamariu fins al sòl no urbanitzable
Objectius	Acabament del nucli de Tamariu en la seva intersecció amb la riera Mas del Llor. Concentrar l'aprofitament privat a les cotes més altes que coincideixen amb la part més plana i que possibilitarien la urbanització del carrer Salvador.
Antecedents urbanístics	Zones a33, a2 / Adapt. Cartogràfica 1999

Superfície	16.908 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zona R6

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,22 m ² st/m ² s		3.720 m ² st		7 hab/ha		12 hab			
Sòl públic per a sistemes				Sostre habitatges de protecció					
Total	V	E	X	Residencial		Protegit		Concertat	
45%	22%	0%	23%	100%	3.720 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Incidències / Observacions	El polígon està urbanitzat però caldrà completar-lo amb el giratori del final del carrer del Salvador i executar els murs de contenció amb els acabats definits al projecte d'urbanització, dels trams que confronten amb espai públic i urbanitzar l'escala que dona accés al carrer del Dèntol.		
Mesures ambientals	El projecte d'urbanització inclourà en l'estudi hidrològic de les extraccions necessàries per compatibilitzar el drenatge de l'escorrentia superficial de la riera del Mas del Llor, recollida aigües avall entre murs fins a l'encreuament dins el carrer de la Riera que ja discorre superficialment.		
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament		Sexenni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització Projecte de reparcel·lació		1er	Reparcel·lació per compensació bàsica.

b. Planejament derivat que s'executa:

El PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador s'executa directament amb les determinacions del planejament general, no essent necessària cap figura de planejament derivat.

I.1.3. Gestió urbanística. Antecedents

- a. Conveni Urbanístic signat, de data 10 març 2006 entre l'Ajuntament de Palafrugell, Buasir SA, Estació de Castelldefells SA i Promocions Tamariu SA., s'acorda que l'Ajuntament estimarà parcialment l'al·legació presentada en el sentit de l'edificabilitat i la densitat, i les societats es comprometen a presentar el projecte d'urbanització dels vials Tordera i el Salvador i avançar l'execució de les obres.
- b. Projecte d'urbanització dels carrers Tordera i El Salvador, aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell en data 30.08.2006.
- c. Text Refós del Projecte d'urbanització dels carrers Tordera i El Salvador, redactat incloent les prescripcions dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Palafrugell, presentat en data 23.06.2006.
- d. Avançament de les obres d'urbanització dels carrers Tordera i El Salvador, per part dels promotors.
- e. Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament de Palafrugell el 25/02/2009. Retenció d'aval, pendent execució murs.
- f. Projecte de reparcel·lació del sector PMU-2.3. Riera del Mas del Llor Oest 1 de Tamariu, aprova inicialment el 22 d'octubre de 2012

I.2. IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

I.2.1. Identificació de la unitat reparcel·lable

La unitat objecte de la reparcel·lació coincideix amb l'àmbit del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador.

Superfície de la unitat reparcel·lable:	16908 m2
Coordenades UTM en el punt mig: (UTM31N - ETRS89)	X: 517022 Y: 4640948
Límits	
Nord:	Àmbit PMU a2.5 Hotel Riera Mas del Llor
Est:	Àmbit PAU a2.3 Riera Mas del Llor Oest / Carrer Tordera / Sòl Urbà
Sud:	Carrer Tordera/ Sòl urbà
Oest:	Carrer d'El Salvador/ Sòl urbà

I.2.2. Cartografia base

Font	Institut Cartogràfic de Catalunya
Sèrie	Cartografia topogràfica 1:1.000 amb revisió de camp
Data cartografia	2008
Sistema de referència	UTM31N - ETRS89

Fulls: 335-7-19
335-8-19
335-7-20
335-8-20

I.3. CRITERIS APLICATS EN ORDRE A LES VALORACIONS DE LES FINQUES I LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

I.3.1. Criteris aplicats en ordre a la distribució dels drets dels interessats

Per a la distribució dels drets dels interessats s'ha estat a allò establert a l'article 126.1.a) del DLEG 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i a l'article 133.1 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

Article 126

Criteris dels projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.

Article 133

Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació

133.1 El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

La delimitació de les finques originàries i llurs superfícies es detallen en el **plànol 04 finques aportades** sobre la cartografia oficial de referència.

El càlcul dels percentatges de participació dels propietaris a partir de llurs superfícies d'aportació es detalla en el **Quadre 1: Finques inicials i percentatges de participació**.

En no existir àmbit discontinu en la unitat reparcel·lable, no s'ha considerat la localització relativa de les finques inicials amb vista a una ponderació del seu valor.

D'acord amb l'article 11.2 del Reial Decret 1093/97 de 4 de Juliol, pel que s'aprovà les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, els drets i les càrregues que graven les finques aportades i que no resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa es traslladaran a les finques adjudicades als seus titulars per el principi de subrogació real.

En definitiva, el conjunt de càrregues, drets i limitacions que constin inscrites sobre les pròpies inicials que expressament no es declarin incompatibles, procedirà el seu trasllat directe pel propi Registrador en els termes que figuren en l'apartat de Precs Registrals.

I.3.2. Criteris aplicats en ordre a la valoració de les unitats adjudicables

Per a la valoració de l'aprofitament urbanístic de la unitat reparcel·lable, s'ha estat a allò establert a l'article 126.1.b) del DLEG 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme:

Article 126

Criteris dels projectes de reparcel·lació

*1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:
(...)*

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.

Article 37

Aprofitament urbanístic

(...)

5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

Quant a la legislació aplicable en matèria de sòl, regeix l'article 21 del RDL 2/2008, de 20 de junio, per el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo:

Artículo 21. *Ámbito del régimen de valoraciones.*

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

Aquest article es desenvolupa reglamentàriament en el RD 1492/2011, de 24 de octubre, per el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, concretament en els seus articles 27 i 22:

Artículo 27. *Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondría terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 22. *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de

suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Tanmateix, s'han seguit els criteris del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En la unitat reparcel·lable que es desenvolupa, la valoració de l'aprofitament urbanístic es basa en l'Informe Pericial de valoració de finques redactat específicament per al present expedient per Serveis Pericials Comalada SL, i que es reproduïx a l'Annex **VII.4 INFORME PERICIAL**

A partir del valor del metre quadrat de sòl expressat en l'esmentat informe, es dedueix el valor de l'aprofitament urbanístic segons la següent expressió:

$$Vap = Vs / Ce$$

essent

Vap valor en euros de repercussió de sòl per m2 de sostre

Vs valor unitari del sòl

Ce coeficient d'edificabilitat

Els valors unitaris d'aprofitament i valors d'urbanització es detallen als **Quadres 2: Estimació dels valors residuals de sòl** que es resumeixen tot seguit:

Parcel·la	Ús	Sòl	Valor del sòl	Valor de la urbanització	Edificabilitat	Repercussió sostre
01	Residencial cases aïllades R63t4	1200,00 m2	225,00 €/m2	270.000,00 €	0,40	562,50 €
02	Residencial cases aïllades R63t4	1200,00 m2	225,00 €/m2	270.000,00 €	0,40	562,50 €
03	Residencial cases aïllades R63t4	1200,00 m2	225,00 €/m2	270.000,00 €	0,40	562,50 €
04	Residencial cases aïllades R63t4	1200,00 m2	225,00 €/m2	270.000,00 €	0,40	562,50 €
05	Residencial cases aïllades R63t4	1200,00 m2	225,00 €/m2	270.000,00 €	0,40	562,50 €
06	Residencial cases aïllades R63t5	1369,00 m2	225,00 €/m2	308.025,00 €	0,40	562,50 €
07	Residencial cases aïllades R63t5	1001,00 m2	225,00 €/m2	225.225,00 €	0,40	562,50 €
08	Residencial cases aïllades R63t5	930,00 m2	225,00 €/m2	209.250,00 €	0,40	562,50 €

Els coeficients de ponderació per a cada tipus de sostre i valors en UA per a cada finca resultant es detallen en els **Quadres 3: Càlcul de l'aprofitament urbanístic**, que es resumeixen tot seguit:

Ús / tipus de sostre	Valor residual de sòl VRS	Coeficient de ponderació Cp
Clau R63t4 – t5 Residencial Habitatge Unifamiliar en parcel·la de 800 m ²	562,50 €/m2	1,0000

NOTA

No es consideren diferències relatives entre els dos tipus d'aprofitament R63t4 i R63t5 atès que:

1. Ambdues qualificacions urbanístiques corresponen a la mateixa tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la mínima de 800 m²

2. No procedeixen diferències relatives per raó de llur ubicació, donat que les condicions de topografia, entorn, orientació, accessibilitat i relació amb la trama urbana es poden considerar equivalents a efectes de valor del sòl.

Finca	Descripció	Coef. Pond	Edificabilitat	Valor en UA
01	Residencial cases aïllades R63t4	1,0000	480,00 m2st	480,00 UA
02	Residencial cases aïllades R63t4	1,0000	480,00 m2st	480,00 UA
03	Residencial cases aïllades R63t4	1,0000	480,00 m2st	480,00 UA
04	Residencial cases aïllades R63t4	1,0000	480,00 m2st	480,00 UA
05	Residencial cases aïllades R63t4	1,0000	480,00 m2st	480,00 UA
06	Residencial cases aïllades R63t4	1,0000	548,00 m2st	548,00 UA
07	Residencial cases aïllades R63t5	1,0000	400,00 m2st	400,00 UA
08	Residencial cases aïllades R63t5	1,0000	372,00 m2st	372,00 UA

I.3.3. Criteris per a l'adjudicació de finques resultants

Per a l'adjudicació de les parcel·les resultants, s'ha estat a allò establert a l'article 126.1.c) i següents del DLEG 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 139 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

Article 126

Criteris dels projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

(...)

c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

e) 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.

f) 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 a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per deixar els terrenys lliures i preparats per fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

g) 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 edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

h) S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

Article 139. Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques

139.1 No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

139.2 La superfície enclavada entre dues edificacions que hagin de mantenir-se, pot adjudicar-se com a finca independent edificable, encara que no tingui les dimensions de la parcel·la mínima, sempre que la diferència no excedeixi del 15% d'aquesta última i es compleixin la resta de determinacions del planejament.

139.3 Excepció feta del supòsit previst per l'apartat 2.a) de l'article anterior, i llevat d'acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries.

139.4 Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del què estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

139.5 Quan, d'acord amb l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de parcel·lació.

Segons les determinacions anteriors, les finques resultants s'han adjudicat amb els criteris següents:

- Les finques adjudicades es situen sempre en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, segons es detalla en el **plànol 06 superposició finques aportades – resultants**.
- S'adjudiquen com a finques independents superfícies que compleixen els requisits de parcel·la mínima edificable i que tenen la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic, segons es detalla en els **plànols 03 planejament vigent i 05 finques resultants i adjudicacions**.
- Les adjudicacions que excedeixen el 15% dels drets de les persones adjudicatàries es fan sota acord entre les persones propietàries afectades.
- Les adjudicacions en indivís es fan sota acord entre les persones propietàries.
- En cap cas es fa necessària la indemnització en metàl·lic per insuficient quantia de drets de reparcel·lació.

El detall de les finques adjudicades, els seus valors i la seva relació amb els drets dels propietaris s'especifica en els **Quadres 10: Finques resultants: adjudicació, repartiment de beneficis i càrregues i diferències d'adjudicació**.

I.3.4. Criteris per a la valoració i compensació dels defectes d'adjudicació

Als efectes de determinar el valor de les compensacions econòmiques per defectes d'adjudicació d'aprofitament urbanístic, s'està a allò establert als articles 27 i 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, per el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

El valor en euros (€) de les compensacions vindrà donat per la següent expressió:

$$VCom = DA \cdot VRSref$$

Essent:

VCom = Valor de la compensació econòmica, en euros

DA = Valor absolut del defecte d'adjudicació a compensar, en unitats d'adjudicació (UA)

VRSref = Valor residual del sòl de referència: és el valor en euros de cada unitat d'adjudicació UA, equivalent al valor residual del sòl VRS calculat segons s'especifica a l'apartat I.3.2 per a la tipologia amb coeficient de ponderació igual a 1, que es detalla en el quadre següent:

Ús	Residencial cases aïllades
Clau urbanística	R63t4 – t5
Coeficient de ponderació	1.000 (1m2st = 1UA)
VRS = VRSref	562.50 €/m2st = €/UA

En el cas de propietaris que no poden participar en l'adjudicació de parcel·les resultants per causa de la insuficiència de la seva aportació i que tenen pendents el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptarà del valor de la compensació econòmica la totalitat de costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb el que s'estableix a l'article 27.2 del RDL 2/2008, de 20 de junio,

por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo i l'expressió definida en l'article 22.3 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

(..)2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

En el present projecte de reparcel·lació **no és necessària** la quantificació d'indemnitzacions en metàl·lic propietaris que no poden participar en l'adjudicació de parcel·les i que tenen pendents el compliment de deures.

El càlcul de les compensacions per defectes d'adjudicació es detalla en els **Quadres 4: Valoració dels excessos i defectes d'adjudicació**

I.4. JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

En els següents apartats es justifiquen els imports de càrregues i beneficis que componen les partides del compte de liquidació provisional.

I.4.1. Pressupost provisional d'obres d'urbanització

El pressupost per obres d'urbanització es detalla en el **Quadre 5: Càlcul dels costos d'urbanització**, del qual en resulta un import total de:

Partida	Import
Pressupost per obres d'urbanització	512.185,37 €
Total	512.185,37 €

NOTA *Aquest import correspon al cost de les obres d'urbanització realment executades i recepcionades per l'Ajuntament de Palafrugell amb data 25/02/2009 més el pressupost d'obres d'urbanització pendents segons estimació del projecte de reparcel·lació del PMU – 2.3 de 2012*

I.4.2. Despeses generades per redacció de projectes

L'import de les despeses generades per la redacció de projectes es detallen en el **Quadre 6: Càlcul de les despeses generades per redacció de projectes**, del qual en resulta un import total de:

Partida	Import
Despeses per redacció de projectes	128.621,04 €
Total	128.621,04 €

NOTA *Aquest import correspon al cost de les despeses per redacció de projectes i execució de planejament fins a dia d'avui incloent aquelles imputables al projecte de reparcel·lació del PMU – 2.3 de 2012*

I.4.3. Històric de despeses

Es comptabilitzen en aquest apartat els costos de la gestió urbanística realitzada amb anterioritat a l'aprovació definitiva del POUM de Palafrugell en 2007 i la signatura conveni urbanístic. El detall d'aquestes despeses es relaciona als **Quadres 7: Càlcul de les despeses necessàries per a la inscripció del projecte de reparcel·lació, gestió i altres despeses:**

Partida	Import
Històric despeses	103.344,73 €
Total	103.344,73 €

I.4.4. Despeses per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació, indemnitzacions i altres

L'import de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació, les indemnitzacions per cancel·lació de càrregues i altres drets, les corresponents a persones titulars de drets externs a l'àmbit i les corresponents a les persones propietàries a les quals no se'ls adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció als seus drets es detalla en els **Quadres 7: Càlcul de les despeses necessàries per a la inscripció del projecte de reparcel·lació, gestió i altres despeses**, dels quals en resulta un import total de:

Partida	Import
Càlcul de despeses de gestió fins a data març 2012	65.475,76 €
Altres despeses suportades i càlcul estimatiu despeses gestió	89.939,36 €
Total	155.415,12 €

NOTA

Aquest import correspon al cost de les altres despeses fins a dia d'avui incloent aquelles imputables al projecte de reparcel·lació del PMU – 2.3 de 2012 més les pendents segons estimació del projecte de reparcel·lació del PMU – 2.3 de 2012

I.4.5. Despeses pendents i no previstes al projecte de reparcel·lació PMU – 2.3

Es recullen les despeses pendents per a la materialització de l'aprofitament urbanístic i aquelles complementàries no contemplades al projecte de reparcel·lació PMU – 2.3 de 2012, que es detallen als **Quadre 8: Càlcul de les despeses necessàries pendents i no previstes**, que es resumeixen tot seguit:

Partida	Import
Càlcul estimatiu despeses gestió pendents i no previstes en PREP 2012	354.000,00 €
Total	354.000,00 €

I.4.6. Resum de despeses

El resum de la previsió de despeses es detalla en el **Quadre 9: Resum de despeses**, que reflecteix un import total de

Total	1.253.566,27 €
--------------	-----------------------

Segons acord entre les persones propietàries:

- 1 - S'assumeix que **Buasir SA s'ha fet càrrec del 100%** de les despeses generades fins l'aprovació definitiva de la revisió del POUM de Palafrugell en 2015 **(899.566,27 €)**
- 2 - S'acorda que les despeses restants per materialitzar el planejament **(354.000,00 €) han d'anar a càrrec de Promocions Tamariu SA i Adrià Felip Campistol**
- 3 - S'acorda que aquestes despeses es repartiran entre ambdós propietaris en proporció a la seva adjudicació d'aprofitament urbanístic:

<i>Sostre Promocions Tamariu</i>	<i>684,00 UA</i>	<i>72,15%</i>
<i>Sostre Adrià Felip</i>	<i>264,00 UA</i>	<i>27,85%</i>

I.5. QUANTIFICACIÓ DE L'EQUIVALENT ECONÒMIC DEL DEURE DE CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC

El deure de cessió de sòl amb aprofitament es compleix íntegrament amb l'adjudicació a favor de l'administració actuant de drets sobre les finques resultants, pel que no escau quantificar el seu equivalent econòmic.

II. RELACIÓ DE PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT

II.1. PERSONES AFECTADES PEL SEU CARÀCTER DE PROPIETARIS DE LES FINQUES APORTADES

Els propietaris de finques incloses dins l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació són:

1. BUASIR S.A., amb adreça fiscal a Rda.St.Antoni M^aClaret, 22 3er 17001 de Girona i NIF A-17203944.
2. PROMOCIONS TAMARIU S.A., amb adreça fiscal a Rda.St.Antoni M^aClaret, 22 3er 17001 de Girona i NIF A-17226523.
3. ADRIÀ FELIP CAMPISTOL, amb adreça fiscal a Rda.St.Antoni M^aClaret, 22 3er 17001 de Girona i NIF 40281539-Y.

L'Administració actuant, tal i com s'indica en el planejament, és l'Ajuntament de Palafrugell.

II.2. PERSONES AFECTADES EN CONCEPTE DE TITULARS D'ALTRES DRETS

No existeixen persones afectades en concepte de titulars d'altres drets.

III. RELACIÓ I CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES

Finca núm. 1 –

Propietari: BUASIR S.A.

Finca Registral número 21222 del Registre de Palafrugell. Tom 2859, llibre 498, foli 60.

Amb IDUFIR 17014000102619

Superfície segons registre: 2.843,20m²

URBANA.- *“Porción de terreno solar en término de Palafrugell, territorio de Tamariu, de superficie DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS, que linda al Norte con la que se adjudicará a la accionista Estació de Servei Castelldefels SA, Sur y Este, viales y Oeste herederos de Pedro Matas”.*

Que la descrita finca consta actualment inscrita, en PLENO DOMINIO, a favor de la Compañía mercantil “Buasir SA”, a título de segregación y adjudicación, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Girona Don Enric Brancós Núñez, el día treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco, según consta en la inscripción 1ª de fecha seis de julio de mil novecientos noventa y cinco.

Càrregues: La finca es troba gravada amb les següents càrregues:

Certificación:

...Al marge de la inscripció 1a s'ha fet constar la següent nota marginal: “L’Ajuntament de Palafrugell ha iniciat la tramitació del Projecte de Reparcel·lació del sector de millora urbana PMU-2.3. Riera Mas del Llor Oest 1 de Tamariu, en la qual està inclosa aquesta finca, expedint-se en data d’avui la certificació a la qual es refereix l’Article 120 del Reglament Urbanístic. Els que inscriguin el seu dret sobre la finca d’aquest número amb posterior a l’extensió de la present nota no hauran d’ésser citats preceptivament en l’expedient. S’expedeix la certificació i s’extén nota en virtut d’escrit expedit en data 12 de novembre de 2012, pel senyor Albert Gómez Casas, Alcalde Accidental de l’Ajuntament de Palafrugell; que ha estat presentat a les 11h i 20 minuts del dia 21 de novembre de 2.012, assentament 2266 del Volum 61 Diari. Palafrugell, a 5 de desembre de 2012.”

Finca núm. 2 –

Propietari: BUASIR S.A.

Finca Registral número 6.469-N del Registre de Palafrugell. Tom 3.330, llibre 624, foli 197.

Amb IDUFIR 17014000000236

Superfície segons registre: 4.264,80m²

URBANA.- *“Porción de terreno solar en término de Palafrugell, territorio de Tamariu, de superficie CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS, OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS, que LINDA: al Norte con vial y éste mediante, con Promocions Tamariu SA i Sr Aymerich; al Este con vial, Oeste también vial y mediante éste, con herederos de Pedro Matas; y al Sur, con Buasir S.A.”.*

Que la finca descrita consta actualment inscrita en PLE DOMINI, a favor de la Companyia Mercantil BUASIR S.A., a título de COMPRAVENTA, según resulta de escritura autorizada en Barcelona, ante el Notario Don TOMAS GIMENEZ DUART, el día dinou de novembre de dos mil treze, segons consta en la inscripció 9a de data vint-i-quatre de gener de dos mil catorze.

Càrregues: La finca es troba gravada amb les següents càrregues:

Autoliquidació:

-“AFECCIÓN durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día trece de julio de dos mil diez, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo

quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de treinta mil seiscientos veintinueve euros, satisfechas por autoliquidación: según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 7ª, de la finca nº6469 de Palafrugell, obrante al folio 197 del tomo 3033 del Archivo, libro 624”.

Certificació:

...Al marge de la inscripció 1a s'ha fet constar la següent nota marginal: “L’Ajuntament de Palafrugell ha iniciat la tramitació del Projecte de Reparcel·lació del sector de millora urbana PMU-2.3. Riera Mas del Llor Oest 1 de Tamariu, en la qual està inclosa aquesta finca, expedint-se en data d’avui la certificació a la qual es refereix l’Article 120 del Reglament Urbanístic. Els que inscriguin el seu dret sobre la finca d’aquest número amb posterior a l’extensió de la present nota no hauran d’ésser citats preceptivament en l’expedient. S’expedeix la certificació i s’extén nota en virtut d’escrit expedid en data 12 de novembre de 2012, pel senyor Albert Gómez Casas, Alcalde Accidental de l’Ajuntament de Palafrugell; que ha estat presentat a les 11h i 20 minuts del dia 21 de novembre de 2.012, assentament 2266 del Volum 61 Diari. Palafrugell, a 5 de desembre de 2012.”

Autoliquidació:

-“AFECCIÓN durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día ocho de enero de dos mil catorce, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo sido declarada EXENTA del pago de dicho Impuesto por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 8ª, de la finca nº6469 de Palafrugell, obrante al folio 199 del tomo 3033 del Archivo, libro 624”.

Finca núm. 3-

Propietari: INDIVISA
50,00 % PROMOCIONS TAMARIU S.A.
50,00 % ADRIÀ FELIP CAMPISTOL
Finca Registral número 6855 del Registre de Palafrugell: Tom 3132, llibre 693, foli 192.
Amb IDUFIR 17014000000267
Superfície segons registre: 1.400m²

RÚSTICA.- “Porción de terreno bosc pinada i erm, situada en el territori i partida anomenat “Tamariu”, del terme de Palafrugell, de superfície MIL QUATRE-CENTS METRES QUADRATS. Afronta: al Nord amb terreny dels propis compradors Aymerich-Barde, a l’Est amb la carretera de sis metres d’amplada, al Sud amb la resta que queda dels venedors i a l’oest amb hereus Figueras i amb hereus de Francisco Matas”.

Que la descrita finca consta actualment inscrita, en PLENO DOMINIO, en cuanto a una mitad indivisa de la finca a favor de la Companyia mercantil “Promocions Tamariu SA”, a título de compraventa, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Girona Don Enric Brancós Núñez, el día veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y nueve, según consta en la inscripción 2ª de fecha quince de abril de mil novecientos noventa y uno; y en cuanto a la restante una mitad indivisa a favor de Don Adrià Felip Campistol, a título de compraventa, según resulta de escritura autorizada por el notario de Palamós don Rafael Moreno Olivares, el día veinticuatro de marzo de dos mil nueve, según consta en la inscripción 4ª de fecha catorce de abril de dos mil nueve.

Càrregues: La finca es troba gravada amb les següents càrregues:

Certificació:

...Al marge de la inscripció 1a s'ha fet constar la següent nota marginal: “L’Ajuntament de Palafrugell ha iniciat la tramitació del Projecte de Reparcel·lació del sector de millora urbana PMU-2.3. Riera Mas del Llor Oest 1 de Tamariu, en la qual està inclosa aquesta finca, expedint-se en data d’avui la certificació a la qual es refereix l’Article 120 del Reglament Urbanístic. Els

que inscriguin el seu dret sobre la finca d'aquest número amb posterior a l'extensió de la present nota no hauran d'ésser citats preceptivament en l'expedient. S'expedeix la certificació i s'extén nota en virtut d'escrit expedit en data 12 de novembre de 2012, pel senyor Albert Gómez Casas, Alcalde Accidental de l'Ajuntament de Palafrugell; que ha estat presentat a les 11h i 20 minuts del dia 21 de novembre de 2.012, assentament 2266 del Volum 61 Diari. Palafrugell, a 5 de desembre de 2012.”

Finca núm. 4-

Propietari: INDIVISA
 50,00 % PROMOCIONS TAMARIU S.A.
 50,00 % ADRIÀ FELIP CAMPISTOL
 Finca Registral número 6.854 del Registre de Palafrugell: Tom 3132, llibre 693, foli 188
 Amb IDUFIR 17014000000250
 Superfície segons registre: 8.748m²

RUSTICA – “Porció de terreny pineda amb destí a edificació, situada en el terme de Palafrugell, i territori “Tamariu”, de cabuda quatre vessanes iguals a vuitanta-set àrees quaranta-vuit centiàrees, cinquanta centèssims o sigui, VUIT-MIL SET-CENTS QUARANTA-VUIT METRES CINQUANTA DECÍMETRES QUADRATS. Afronta: al Nord amb finca que es creu de Lluís Esteva Dalmau, a l'Est amb resta de la major finca que queda en poder del venedor senyor Vilà, al Sud amb finca urbana de Bartolomé Borrás adquirida de “Urbanitzación Tamariu” i a l'Oest, amb camí que la separa dels hereus de Francisco Matas, de finca urbana de Pedro Ayats, de finca urbana dels mateixos compradors, una altra vegada els hereus Matas i de Martin Xicoira. Els costats Nord i Sud tenen la mateixa longitud. “

Que la descrita finca consta actualment inscrita, en PLENO DOMINIO, en cuanto a una mita divisa de la finca a favor de la Companyia mercantil “Promocions Tamariu SA”, a título de compraventa, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Girona Don Enric Brancós Núñez, el día veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y nueve, según consta en la inscripción 2ª de fecha quince de abril de mil novecientos noventa y uno; y la restante una mita divisa a favor de Don Adrià Felip Campistol, a título de compraventa, según resulta de escritura autorizada por el notario de Palamós don Rafael Moreno Olivares, el día veinticuatro de marzo de dos mil nueve, según consta en la inscripción 4ª de fecha catorce de abril de dos mil nueve.

Càrregues: La finca es troba gravada amb les següents càrregues:

Certificació:

...Al marge de la inscripció 1a s'ha fet constar la següent nota marginal: “L'Ajuntament de Palafrugell ha iniciat la tramitació del Projecte de Reparcel·lació del sector de millora urbana PMU-2.3. Riera Mas del Llor Oest 1 de Tamariu, en la qual està inclosa aquesta finca, expedit-se en data d'avui la certificació a la qual es refereix l'Article 120 del Reglament Urbanístic. Els que inscriguin el seu dret sobre la finca d'aquest número amb posterior a l'extensió de la present nota no hauran d'ésser citats preceptivament en l'expedient. S'expedeix la certificació i s'extén nota en virtut d'escrit expedit en data 12 de novembre de 2012, pel senyor Albert Gómez Casas, Alcalde Accidental de l'Ajuntament de Palafrugell; que ha estat presentat a les 11h i 20 minuts del dia 21 de novembre de 2.012, assentament 2266 del Volum 61 Diari. Palafrugell, a 5 de desembre de 2012.”

Observacions: A l'empara d'allò establert a l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es fa constar que aquesta finca s'aporta al present projecte de reparcel·lació de forma parcial quant a una superfície de 4.833 m², existint una resta de 3915 m² que es segrega de la present finca aportada pel seu límit nord i que haurà d'inscriure's amb la següent descripció:

RESTA de finca de 3915 m² de superfície després d'una segregació de 4833 m². Té forma rectangular i confronta: Est amb resta de la major finca que queda en poder del venedor senyor Vilà, al Nord amb finca que es creu de Lluís Esteva Dalmau, a l'Oest amb camí que la separa

dels hereus de Francisco Matas, de finca urbana de Pedro Ayats, de finca urbana dels mateixos compradors, una altra vegada els hereus Matas i de Martin Xicoira i al Sud amb finca original de sòl urbà del PAU a2.6. de la qual es segrega.

IV. CÀRREGUES PREEXISTENTS I DRETS INSCRITS AMB POSTERIORITAT A LA NOTA MARGINAL

D'acord amb l'article 148 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

"Article 148.- Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal

148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

- a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.*
- b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.*
- c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.*
- d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.*
- e) En el supòsit que l'administració actuant tingui coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.*

148.2 Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació."

D'acord amb l'article 11 del Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias a Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística:

"Artículo 11.- Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.

Quando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución, constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

- 1) Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.*
- 2) Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.*
- 3) Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.*
- 4) Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el número 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.*
- 5) Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar*

respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquella en la finca de resultado.

6) Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los números 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.

7) Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el Órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los números 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el número 5.

8) Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.”

IV.1. CÀRREGUES INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

D'acord amb l'article 148.1.a) del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el Projecte de Reparcel·lació ha d'especificar les càrregues que resultin incompatibles amb el planejament que s'executa.

D'acord amb l'article 11 del Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias a Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística:

“Artículo 11.- Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución, constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

1) Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicite expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

En el present projecte de reparcel·lació **no existeixen** càrregues que es declariïn incompatibles amb l'ordenació urbanística.

IV.2. CÀRREGUES COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

D'acord amb l'article 148.1.a) del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el Projecte de Reparcel·lació ha de traslladar cada una de les càrregues compatibles a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

D'acord amb l'article 11 del Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias a Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística:

"Artículo 11.- Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución, constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

2) Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.

(...)

En les finques compreses en el present projecte de reparcel·lació **no existeixen** càrregues compatibles amb el planejament que hagin d'ésser traslladades a les finques resultants.

V. DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

V.1. FINQUES RESULTANTS DE SÒL PRIVAT

Finca núm. 1 –

“URBANA: Parcel·la de terreny, situada a Tamariu dins el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, amb una superfície de mil dos-cents metres quadrats (1.200m²) i limitada pel Nord pel carrer El Salvador i finca 02, Sud pel carrer Tordera i camí peatonal V01, Oest també per camí peatonal V01 i per l'espai verd ZV1 i Est per carrer Tordera i finca 02.”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L'anterior parcel·la es correspon jurídicament amb la finca identificada amb el núm. 1 de les aportades i s'adjudica en ple domini a favor de la societat mercantil BUASIR S.A., a títol de subrogació real.

Aquesta finca queda lliure de participació en càrregues derivades de la reparcel·lació aprovada definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

Càrregues: L'expressada finca resulta lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 2 –

“URBANA: Parcel·la de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, amb una superfície de mil dos-cents metres quadrats (1.200m²) i limitat pel Nord per finca 03, Sud per finca 01, Est pel carrer Tordera i Oest pel carrer El Salvador i també per finca 01

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L'anterior parcel·la es correspon jurídicament amb la finca identificada amb el núm. 1 de les aportades i s'adjudica en ple domini a favor de la societat mercantil BUASIR S.A., a títol de subrogació real.

Aquesta finca queda lliure de participació en càrregues derivades de la reparcel·lació aprovada definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

Càrregues: L'expressada finca resulta lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 3-

“URBANA: Parcel·la de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, amb una superfície de mil dos-cents metres quadrats (1.200m2) i limitat pel Nord per finca 04, Sud per finca 02 i giratori del carrer El Salvador, Est pel carrer Tordera i Oest pel carrer El Salvador.”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l’Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L’anterior parcel·la es correspon jurídicament amb la finca identificada amb el núm. 2 de les aportades i s’adjudica en ple domini a favor de la societat mercantil BUASIR S.A., a títol de subrogació real.

Aquesta finca queda lliure de participació en càrregues derivades de la reparcel·lació aprovada definitivament per l’Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

Càrregues: L’expressada finca resulta lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 4-

“URBANA: Parcel·la de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, amb una superfície de mil dos-cents metres quadrats (1.200m2) i limitat pel Nord per finca 05, Sud per finca 03, Est pel carrer Tordera i Oest pel carrer El Salvador.”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l’Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L’anterior parcel·la es correspon jurídicament amb la finca identificada amb el núm. 2 de les aportades i s’adjudica en ple domini a favor de la societat mercantil BUASIR S.A., a títol de subrogació real.

Aquesta finca queda lliure de participació en càrregues derivades de la reparcel·lació aprovada definitivament per l’Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

Càrregues: L’expressada finca resulta lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 5-

“URBANA: Parcel·la de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, amb una superfície de mil dos-cents metres quadrats (1.200m2) i limitat pel Nord i Est pel carrer Tordera, Sud per finca 04 i Oest pel carrer El Salvador.”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l’Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L’anterior parcel·la es correspon jurídicament amb la finca identificada amb el núm. 2 de les aportades i s’adjudica en ple domini a favor de la societat mercantil BUASIR S.A., a títol de subrogació real.

Aquesta finca queda lliure de participació en càrregues derivades de la reparcel·lació aprovada definitivament per l’Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

Càrregues: L’expressada finca resulta lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 6-

“URBANA: Parcel·la de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera, amb una superfície de mil tres-cents seixanta-nou metres quadrats (1.369 m²) i limitat pel Nord per finca 07, Sud per carrer Tordera, Est amb espai verd públic ZV2, i Oest amb carrer El Salvador.”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L'anterior parcel·la es correspon jurídicament amb la finca identificada amb el núm. 3 de les aportades i s'adjudica en ple domini a favor de la societat mercantil PROMOCIONS TAMARIU S.A, a títol de subrogació real.

Aquesta finca queda afectada en la seva part proporcional (57,8059% - 204.632,91 €) a les càrregues derivades de la reparcel·lació aprovada definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

Càrregues: L'expressada finca resulta lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 7-

“URBANA: Parcel·la de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera, amb una superfície de mil un metres quadrats (1.001 m²) i limitat pel Nord per finca 08, Sud per finca 06, Est amb espai verd públic ZV2, i Oest amb carrer El Salvador.”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L'anterior parcel·la es correspon jurídicament amb la finca identificada amb el núm. 4 de les aportades i s'adjudica en ple domini de la següent manera:

- En una quota indivisa del 34% a favor de la societat mercantil PROMOCIONS TAMARIU S.A.
- En una quota indivisa del 66% a favor de ADRIÀ FELIP CAMPISTOL.

Aquesta finca queda afectada en la seva part proporcional (42,1941% - 149.367,09 €) a les càrregues derivades de la reparcel·lació aprovada definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

Càrregues: L'expressada finca resulta lliure de càrregues i gravàmens.

Finca núm. 8-

“URBANA: Parcel·la de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera, amb una superfície de nou-cents trenta metres quadrats (930 m²) i limitat al Nord pel Sector de sòl urbà PMU a2.5 Hotel Riera Mas del Llor, Sud per finca 07, Est amb espai verd públic ZV2, i Oest amb carrer El Salvador.”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l’Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L’anterior parcel·la s’adjudica en ple domini a favor de l’Ajuntament de Palafrugell.

Aquesta finca queda lliure de participació en càrregues derivades de la reparcel·lació aprovada definitivament per l’Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

Càrregues: L’expressada finca resulta lliure de càrregues i gravàmens.

V.2. FINQUES RESULTANTS DE SÒL PÚBLIC

ZV1

“URBANA: Peça de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, de superfície mil cinc-cents quaranta metres quadrats (1.540 m²), amb els següents límits: Nord amb parcel·les de sòl urbà, Sud amb el carrer Tordera, Est amb camí peatonal V01 i giratori del carrer El Salvador, i Oest amb carrer Tordera i finca ST”.

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L'anterior parcel·la s'adjudica a favor de l'Ajuntament de Palafrugell, a títol d'adquisició originària, lliure de càrregues i gravàmens, amb destinació vinculant a espais lliures.

ZV2

“URBANA: Peça de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, de superfície dos mil dos-cents vint-i-quatre metres quadrats (2.224 m²), amb els següents límits: Nord amb Sector de sòl urbà PMU a2.5 Hotel Riera Mas del Llor, Sud amb carrer Tordera, Est amb el Sector PAU a2.3 Riera Mas del Llor Oest, i Oest amb finques 06, 07 i 08”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L'anterior parcel·la s'adjudica a favor de l'Ajuntament de Palafrugell, a títol d'adquisició originària, lliure de càrregues i gravàmens, amb destinació vinculant a espais lliures.

V01

“URBANA: Peça de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, amb superfície total de dos-cents vint-i-cinc metres quadrats (225 m²), que conforma vialitat per a vianants entre el carrer Tordera i el giratori del carrer El Salvador entre la finca destinada a espais verds ZV1 i la finca resultant de sòl privat 01.”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L'anterior parcel·la s'adjudica a favor de l'Ajuntament de Palafrugell, a títol d'adquisició originària, lliure de càrregues i gravàmens, amb destinació vinculant a xarxa peatonal de vialitat.

Finca ST-

“URBANA: Parcel·la de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera, amb una superfície de cinquanta-dos metres quadrats (52 m²) i limitat al Nord per parcel·les de sòl urbà, Sud i Oest pel carrer Tordera, i Est amb espai verd públic ZV1.”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L'anterior parcel·la s'adjudica a favor de l'Ajuntament de Palafrugell, a títol d'adquisició originària, lliure de càrregues i gravàmens amb destinació vinculant a Serveis Tècnics.

Aquesta finca queda lliure de participació en càrregues derivades de la reparcel·lació aprovada definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

Càrregues: L'expressada finca resulta lliure de càrregues i gravàmens.

VIALITAT

“URBANA: Peça de terreny, situada a Tamariu en el terme municipal de Palafrugell, àmbit del Sector del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, amb superfície total de tres mil cinc-cents seixanta-set metres quadrats (3.567 m²), que conforma tota la vialitat del PAU a2.6 Carrers Tordera – El Salvador, concretament amb la totalitat de les finques adjudicades, situades a l'expressat sector, a les quals dóna accés i es conforma concretament pel carrer Tordera i la prolongació del carrer El Salvador”

Resulta del procés de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell amb data _____.

L'anterior parcel·la s'adjudica a favor de l'Ajuntament de Palafrugell, a títol d'adquisició originària, lliure de càrregues i gravàmens, amb destinació vinculant a vialitat.

VI. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

En la determinació del compte de liquidació provisional, és d'aplicació allò establert a l'article 149 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

Article 149. Compte de liquidació provisional

149.1 En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

149.2 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 suspèn l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

149.3 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.

149.4 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, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

El detall del compte de liquidació provisional es detalla en els **Quadres 11: Compte de liquidació provisional**. Els saldos resultants del compte es resumeixen tot seguit:

Propietari	Saldos
Buasir SA	155.513,74 €
Promocions Tamariu SA	237.653,88 €
Adrià Felip Campistol	1.403,88 €
Ajuntament 1	0,00 €
Totals	394.571,50 €

NOTA

Saldo positiu indica import a abonar a favor de la persona titular de la gestió urbanística (BUASIR S.A.)

Saldo negatiu indica import a percebre a compte de la persona titular de la gestió urbanística (BUASIR S.A.)

Segons acord entre les persones propietàries:

- 1 - S'assumeix que **Buasir SA s'ha fet càrrec del 100%** de les despeses generades fins l'aprovació definitiva de la revisió del POUM de Palafrugell en 2015 (**899.566,27 €**)
- 2 - S'acorda que les despeses restants per materialitzar el planejament (**354.000,00 €**) **han d'anar a càrrec de Promocions Tamariu SA i Adrià Felip Campistol**
- 3 - S'acorda que aquestes despeses es repartiran entre ambdós propietaris en proporció a la seva adjudicació de sostre:

Sostre Promocions Tamariu	684,00 m2	72,15%
Sostre Adrià Felip	264,00 m2	27,85%

Segons les condicions d'aquest acord, les responsabilitats sobre les despeses pendents resten repartides com es detalla tot seguit:

Propietari	Despeses urb. gestió i altres
Buasir SA	0,00 €
Promocions Tamariu SA	255.417,72 €
Adrià Felip Campistol	98.582,28 €
Ajuntament 1	0,00 €
Totals	354.000,00 €

Adrià Felip Campistol · Arquitecte
Girona, 15 maig 2015

VII. ANNEXOS

VII.1. QUADRES DE DADES

VII.1.1. Quadre 1: Finques inicials i percentatges de participació

VII.1.2. Quadres 2: Estimació dels valors residuals de sòl

VII.1.3. Quadres 3: Càlcul de l'aprofitament urbanístic

VII.1.4. Quadres 4: Valoració dels excessos i defectes d'adjudicació

VII.1.5. Quadre 5: Càlcul dels costos d'urbanització

VII.1.6. Quadre 6: Càlcul de les despeses generades per redacció de projectes

VII.1.7. Quadres 7: Càlcul de les despeses necessàries per a la inscripció del projecte de reparcel·lació, gestió i altres despeses

VII.1.8. Quadre 8: Càlcul de les despeses necessàries pendents i no previstes

VII.1.9. Quadre 9: Resum de despeses

VII.1.10. Quadres 10: Finques resultants: adjudicació, repartiment de beneficis i càrregues i diferències d'adjudicació

VII.1.11. Quadres 11: Compte de liquidació provisional

VII.2. CONVENI URBANÍSTIC



CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL I BUASIR SA - ESTACIÓ DE CASTELLDEFELS SA - PROMOCIONS TAMARIU SA

Palafrugell, deu de març de 2006

REUNITS:

D'UNA PART:

El senyor LLUIS MEDIR HUERTA, en qualitat d'Alcalde-President de l'Ajuntament de Palafrugell (Girona), amb DNI 40.503.615, amb domicili al carrer Cervantes, núm. 16, Codi Postal 17200, autoritzat expressament per acord del Ple del dia 14 de juny de 2003, assistit pel secretari de la Corporació, senyor JORDI TURON SERRA.

D'UNA ALTRA PART:

El senyor Adrià Felip Campistol en representació de Buasir, S.A. i el senyor Pere Cañas Amat en representació de Estació de Castelldefels S.A. i Promocions Tamariu S.A.

MANIFESTEN:

- Que els senyors Felip i Cañas són propietaris d'unes finques situades a Tamariu, de les quals 35.000 m2 estaven adscrits al sector Pa 2.1.2 "Riera Mas del Llor Oest" que d'acord amb el planejament vigent (1983) tenia un coeficient d'edificabilitat bruta de 0'23 m2 st/m2s i una densitat resultant d'aplicar la parcel·lació de 800 m2 més les dues zones d'edificació plurifamiliar previstes per resoldre els testers dels c/ Muga i Aiguablava.
- Que el document de la revisió del POUM aprovat inicialment el dia 31 de març de 2005, contempla un sector urbanitzable anomenat SUD 2.3 "Riera Mas del Llor Oest" amb una delimitació que coincideix amb el planejament vigent pel que fa als límits sud, est i oest però amb una reducció en el límit nord, amb un coeficient d'edificabilitat bruta de 0'20 m2 st/m2s i una densitat de 7 hab/ha.
- Que els senyors Felip i Cañas han presentat un al·legació a la revisió del POUM, sol·licitant que el sector és divideixi de manera que quedi un polígon delimitat per finques representat per ells als efectes d'agilitzar la gestió urbanística i per altra part també sol·licita que es redistribueixi l'edificabilitat de manera que es contempli la creació d'una tercera parcel·la unifamiliar en parcel·la de 1500 m2 a la part sud de l'àmbit.

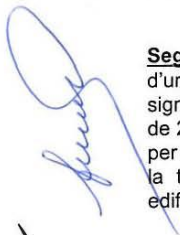



C/ Cervantes, 16 • 17200 Palafrugell (Girona) • Tel. 972 61 31 00 • Fax 972 30 28 04
a/e: ajuntament@palafrugell.net • http://www.palafrugell.net

- Que l'àmbit d'aquest sector inclou els carrers Tordera i Salvador i per tant constitueixen obligacions del mateix la urbanització dels mateixos. Aquests carrers presenten un estat de conservació molt deficient i són l'accés únic d'unes finques edificades que en conseqüència tenen un nivell de mobilitat difícil pel que constantment dirigeixen les seves queixes a l'Ajuntament.

Per la qual cosa, **ACORDEN:**

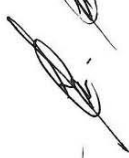
Primer.- Que l'Ajuntament de Palafrugell estimarà parcialment l'acta presentada de manera que s'introduiran unes modificacions en el document de revisió del POUM que s'aprovarà provisionalment, consistent en què es delimita un polígon d'actuació, que inclourà exclusivament les finques dels signants d'aquest conveni, el qual se li assignarà un coeficient d'edificabilitat bruta de 0'20 m2st/m2s i una densitat de 13 habitatges, repartits en 3 habitatges unifamiliars en parcel·les de 1.500 m2 de superfície i 2 parcel·les d'agrupació unifamiliar per un conjunt de 10 habitatges a la zona nord. La edificabilitat sobrant és concentrarà en la zona nord-oest del sector que es destinarà a un ús col·lectiu, preferentment hotel·ler.




Segon.- Els propietaris del polígon es comprometen a redactar el projecte d'urbanització dels carrers Tordera i El Salvador en un termini de dos mesos des de la signatura d'aquest conveni i a executar una fase de les obres abans del mes d'agost de 2006. Aquesta fase abastarà els moviments de terres i la pavimentació necessària per garantir una accessibilitat adequada als habitatges existents. El projecte inclourà la totalitat de la secció del carrer, però no s'executa la vorera apropiada a les edificacions veïnes, ni la que es trobi fora de l'àmbit del polígon d'actuació.



Tercer.- El deu per cent de l'aprofitament urbanístic que ha de rebre l'Ajuntament es situarà en el sector destinat a sòl terciari o hotel·ler. Atenent a la tipologia d'edificació resultant i pel fet de tenir una densitat inferior als 25 habitatges per hectàrea no caldrà fer la previsió d'una reserva d'habitatge protegit.



Quart.- El present conveni constarà com a part integrant de l'expedient del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.



Aquest conveni urbanístic té caràcter administratiu, pel que les parts es sotmeten a la jurisdicció contenciosa-administrativa per resoldre qualsevol tipus de controvèrsia jurídica, ja sigui d'interpretació o d'execució, essent l'òrgan competent per la resolució del litigi el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

Cinqué.- D'acord amb el que disposa l'article 98.4 del Decret Legislatiu 1/1995, pel que s'aprova la Llei d'urbanisme, aquest conveni es sotmetrà a informació pública pel període de vint dies hàbils al BOP i al tauler d'edictes, d'acord amb el que disposa l'article 86 de la Llei 30/92 modificada per la Llei 4/99 als efectes de presentar al·legacions i reclamacions.



I a fi que consti i causi els efectes corresponents, signen la present acta, a una cara en quatre exemplars originals dels que se'n lliuren sengles exemplars al lloc i la data de l'encapçalament.

L'ALCALDE
Lluís Medir Huerta



EL SECRETARI,
Jordi Turon Serra



BUASIR SA
Adrià Felip Campistol

ESTACIÓ DE CASTELLDEFELS SA
PROMOCIONS TAMARIU SA
Pere Cañas Amat

CIF P1724001



C/ Cervantes, 16 • 17200 Palafrugell (Girona) • Tel. 972 61 31 00 • Fax 972 30 28 04
a/e: ajuntament@palafrugell.net • http://www.palafrugell.net

Nom:

PA-2.2 Riera Mas del Llor oest 1

Extensió: 24514,7 m ²	Ús principal: Residencial	Úsos compatibles: a214, a22, a33	Nombre màxim plantes: PB+2
-------------------------------------	------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Descripció del sector:

Comprèn els terrenys situats a l'oest del carrer Aiguablava sobre la riera Mas del Llor. Van des del nucli urbà de Tamariu fins al sòl no urbanitzable.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació per compensació bàsica

Objectius

Acabament del nucli de Tamariu en la seva intersecció amb la riera Mas del Llor. Concentrar l'aprofitament privat a les cotes més altes que coincideixen amb la part més plana i que possibilitarien l'urbanització del carrer Salvador.

Quadre de característiques:

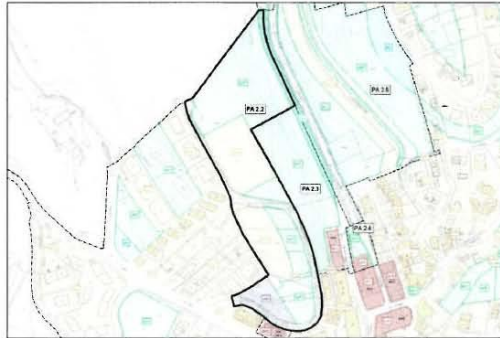
Sostre màx. edificable:	Número d'habitatges	Sòl privat	Sòl públic	Espais lliures	Equipaments	Vialitat i aparcament
4902,94 m ²	13 hab	11274,7 m ²	13240 m ²	9600 m ²	--	3640 m ²
0,2 m ² /m ² s	5 hab./Ha	45 %	54 %	39 %	--	14 %

Habitatge de Protecció:

Atent a la tipologia d'edificació resultant i pel fet de tenir una densitat inferior als 25 habitatges per hectàrea no caldrà fer la previsió d'una reserva d'habitatge protegit

Incidències / Observacions:

Correspon parcialment a l'àmbit Pa 2.1.2/PGOU'83.
Elements viaris a urbanitzar: Carrer de la Tordera i carrer del Salvador, i connexió amb carrer d'Aiguablava.
El límit amb els polígons PA-2.3 i PA-2.5 s'adaptarà a la delimitació de les propietats.
A la zona a22 s'admetrà un màxim de 10 habitatges, en dos possibles parcel·les, i a la zona a33 només s'admetrà un ús col·lectiu i preferentment hotel·ler. Aquesta finca tindrà l'edificabilitat que li adjudiqui el projecte de reparcel·lació i d'acord amb el conveni signat se cedirà a l'Ajuntament en concepte d'aprofitament mig.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

VII.3. CERTIFICATS REGISTRALS

- Certificats de domini i càrregues:

Finca 21222, tom 2859, llibre 498, foli 60 situada a Palafrugell (Finca inicial núm. 1)
Finca 6469-N, tom 2770, llibre 436, foli 120 situada a Palafrugell (Finca inicial núm. 2)
Finca 6855, tom 3132, llibre 693, foli 192, situada a Palafrugell (Finca inicial núm. 3)
Finca 6854, tom 3132, llibre 693, foli 188, situada a Palafrugell (Finca inicial núm. 4)
Finca 938-N, tom 2770, llibre 436, foli 116, situada a Palafrugell (Finca inicial núm. 5)

VII.4. INFORME PERICIAL

VIII. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Llistat plànols

Núm. plànol	Títol plànol	Escala
1	situació i emplaçament	e: 1/50000 - 5000
2	ortofotomapa	e: 1/1000
3	planejament vigent	e: 1/-
4	finques inicials	e: 1/1000
5	finques resultants i adjudicacions	e: 1/1000
6	superposició finques inicials - resultants	e: 1/1000