

EDICTE

En data data 27 d'octubre de 2016, amb registre d'entrada núm. 12.523, el senyor Josep Marimont Sadurní, actuant en nom i representació de l'entitat mercantil El Poste Nou, SL, va presentar l'original de l'Espectura de protocolització del Projecte de reparcel·lació voluntària del Polígon d'actuació urbanística PAU a1.44, Plaça Mil·lenari, de Palafrugell, protocol·litzada el 26 d'octubre de 2016 davant la Notaria del senyor José Maria Chiner Vives amb el número de protocol 1189.

D'acord amb el que disposen els articles 124, 125, 126 i 128 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació d'aquest Text refós, i l'article 164 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb la publicació del present edicte es procedeix a l'obertura d'un nou període d'informació pública d'un mes d'aquest Projecte de reparcel·lació voluntària i de la documentació que l'acompanya, a fi i efecte que els possibles interessats puguin formular, si ho consideren avinent, les al·legacions o objeccions que creguin oportunes.

Al no haver estat possible la consulta d'aquest Projecte de reparcel·lació voluntària a la pagina web municipal durant el període d'informació pública comprès entre el 13 de desembre de 2016 i el 12 de gener de 2017, i d'acord amb el que preveu l'article 109 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, es procedeix a l'obertura d'aquest nou període d'informació pública d'un mes als efectes que es pugui consultar a la pagina web municipal (www.palafrugell.cat), apartat Urbanisme, Expedients en informació pública, la documentació d'aquest Projecte de reparcel·lació voluntària.

Així mateix, aquest expedient és a les dependències de l'Àrea d'urbanisme municipal, al carrer de Cervantes núm. 16, de Palafrugell, a disposició de les persones interessades en la seva consulta, en horari de 9 a 13 hores, de dilluns a divendres.

Palafrugell, 10 de gener de 2017

L'ALCALDE,



Juli Fernández Iruela

Número: 1189
ESCRITURA DE RECTIFICACIÓ I PROTOCOLITZACIÓ
Atorgat per
LA SENYORA MONTSERRAT MARIMONT SADURNI,
"EL POSTE NOU, SL."
"TALLERS SERRATOSA, SL."
Palafrugell, 26 d'octubre de 2016

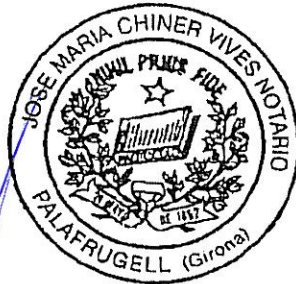
José María Chiner Vives
N o t a r i o

Av. Generalitat, nº 24-30, local A3
Tel.: 972 307 853 - Fax 972 307 852
notaria@notariapalafrugell.com



CZ8735510

05/2016

**JOSE MARIA CHINER VIVES**

N.I.F. 19.893.444-P

Avinguda Generalitat, 24-30 - Local A3
Tel. 972 307 853 - Fax 972 307 852
17200 PALAFRUGELL

NUMERO: MIL CENT VUITANTA-NOU.-----

ESCRITURA DE RECTIFICACIÓ I PROTOCOL.LITZACIÓ.---A Palafrugell, la meva residència, a vint-i-sis
d'octubre de dos mil setze. -----Davant meu, **JOSE MARIA CHINER VIVES**, Notari de
l'Il.lustre Col.legio Notarial de Catalunya. ---------- **COMPARIXEN** -----La senyora **MONTSERRAT SADURNÍ CORREDOR**, Empresà-
ria, major d'edat, de veïnatge civil català, casada en
règim de separació de bens, veïna de 17200 Palafrugell
(Girona), domiciliada al carrer Sant Joan, número 28.
Exhibeix Document Nacional de Identitat número
40.500.965-N. -----El Senyor **JOSEP MARIMONT SADURNI**, de professió Em-
presari, major d'edat, de veïnatge civil català, sol-
ter, veí de 17.111 Forallac (Girona), amb domicili en
Can Marimont, número 6. Exhibeix Document Nacional
d'Identitat número 40.520.602-F. -----I el Senyor **JORDI SERRATOSA FELIP**, empresari, ma-
jor d'edat, de veïnatge civil català, casat en règim

de separació de bens, veïna

), domiciliat en el carrer , número

. Exhibeix Document Nacional de Identitat número

----- **INTERVENEN** -----

a).- La senyora **Montserrat Sadurní Corredor**, intervén en el seu propi nom i dret. -----

b).- El Senyor **Josep Marimont Sadurní**, intervén en nom i representació com a Administrador Únic de l'entitat mercantil anomenada "**EL POSTE NOU, S.L.**", de Nacionalitat Espanyola, Naturalesa Mercantil i de Responsabilitat Limitada; **constituïda**, per temps indefinit, en escriptura autoritzada pel Notari de Palafrugell, el senyor José María Chiner Vives, el dia setze d'Octubre de dos mil tretze (16-10-2013), número 1.093 del seu protocol. -----

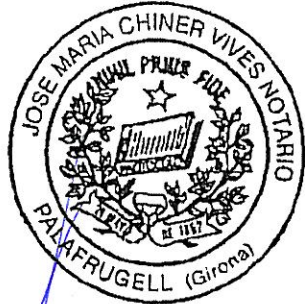
1er.- Objecte Social: "L'explotació d'estacions de servei i de centres de distribució i unitats de subministrament de productes petrolífers (venda de gasolina, lubricants, combustibles, grasses i qualsevol altre tipus de producte a través dels mateixos), així com l'explotació de manera directa o en arrendament d'una botiga típica de les estacions de servei." -----

2on.- Domicili Social: radica a 17.200 Palafrugell (Girona), carrer Sant Joan, número 28. -----



CZ8735511

05/2016



3er.- Te **C.I.F.** número: B55183750.-----

4art.- Inscrita al Registre Mercantil de Girona, al volum 2949, foli 67, hoja número GI-55578, inscripció 1a. -----

La seva **legitimació i facultats** per a aquest acte és deriven de l'escriptura de constitució abans esmentada, en la qual va esser nomenat Administrador Únic de l'entitat per temps indefinit, càrrec que a la mateixa va acceptar i va causar l'inscripció la a la fulla oberta de l'entitat; copia autoritzada de la ressenyada escriptura, m'exhibeix i Jo el Notari després d'examinar-la les considero suficient per a aquest atorgament i li torno.. -----

Manifesta el Senyor **Marimont**, sota la seva responsabilitat, que les seves facultats i representació és troben íntegrament vigents i que no li han estat revocades, suspeses, limitades o modificades.-----

COMPLIMENT DE L'OBLIGACIÓ D'IDENTIFICACIÓ DE TITULAR REAL: -----

Faig constar expressament que s'ha complert amb

l'obligació d'identificar al titular real que imposa la Llei 10/2010, de 28 d'Abril, resultats del qual consten a l'acta de manifestacions, autoritzada a Girona, davant el Notari el Senyo Enrique Brancos Núñez, el dia vint-i-nou de Desembre de dos mil catorze (29-12-2014), número 2.681 del seu protocol, manifestant el representant que la societat no ha modificat l'estructura societària de la mateixa. -----

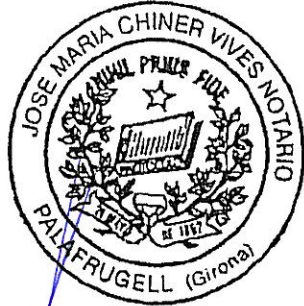
c).- I, el senyor **Jordi Serratosa Felip**, intervé en el seu propi nom i dret, fent-ho a més de per sí, en nom i representació com a Administrador Únic de l'entitat mercantil anomenada "**TALLERS SERRATOSA, S.L.**", de Nacionalitat Espanyola, Naturalesa Mercantil i de Responsabilitat Limitada; **constituïda**, per temps indefinit en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Palafrugell, el Senyor Jose Maria Foncillas Casaus, el dia quatre de Gener de mil nou-cents norantatres (04-01-1993), número 7 de protocol; Adaptats els seus estatus, en virtut d'escriptura atorgada a Palafrugell, davant el Notari Joaquin Viola Tarragona, el dia 30 de maig de 1998, número 1.164 de protocol. ---

1er.- Té per objecte social: "Comerç al menor d'automòbils, lubricants, accessoris..., així com la reparació i manteniment dels mateixos i formalització de les corresponents pòlisses d'assegurança.". -----



CZ8735512

05/2016



2on.- Domicili social: radica a 17.200 Palafrugell (Girona), carrer Joan Maragall, número 7. -----

3er.- Té C.I.F. número B-17358789.-----

4art.- Inscrita al Registre Mercantil de Girona, al volum 534, foli 103, full número GI-10286, inscripció 2a. -----

La seva **legitimació i facultats** per aquest acte, deriven de l'escriptura d'Adaptació d'Estatus abans esmentada, en la qual fou nomenat Administrador Únic, per temps indefinit, càrrec que a la mateixa va acceptar i que va causar l'inscripció 2a a la fulla oberta de l'entitat; copia autoritzada de la ressenyada escriptura, m'exhibeix i Jo el Notari després d'examinar-la les considero suficient per a aquest atorgament i li torno. -----

Manifesta el Senyor **Serratosa**, sota la seva responsabilitat, que les seves facultats i representació és troben íntegrament vigents i que no li han estat revocades, suspeses, limitades o modificades.-----

COMPLIMENT DE L'OBLIGACIÓ D'IDENTIFICACIÓ DE TITU-

LAR REAL: -----

Faig constar expressament que s'ha complert amb l'obligació d'identificar al titular real que imposa la Llei 10/2010, de 28 d'Abril, resultats del qual consten a l'acta de manifestacions, autoritzada pel Notari d'aquesta vila de Palafrugell, el senyor Jose Maria Chiner Vives, el dia trenta d'Octubre de dos mil tretze (30-10-2012), número 1.091 del seu protocol, manifestant el representant que la societat no ha modificat l'estructura societària de la mateixa. -----

----- **FE DE CAPACITAT** -----

Identifico als senyors compareixents per les seves fotografies, firmes i demès caracteristiques que apareixen en els seus documents d'identitat i la resta de circumstàncies personals es deriven de les seves propies manifestacions, i tenen tots, al meu judici, en el concepte en que intervenen, la capacitat legal necessària per atorgar la present **ESCRITURA DE RECTIFICACIÓ I PROTOCOL.LITZACIÓ**, i a tal efecte; -----

----- **D I U E N** -----

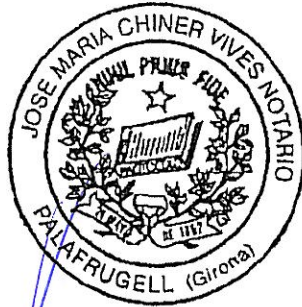
I.- Escripura que es rectifica. -----

Acta de protocol.lització de projecte de reparcel.lació econòmica voluntaria del sector PMU-1.1 "Plaça Mil.lenari de Palafrugell", autoritzada a Palafrugell, davant el Notari el señor Juan Antonio Nogue-



CZ8735513

05/2016



ra Vélez, el dia vint-i-set de Març de dos mil catorze (27-03-2014), número 303 del seu protocol. -----

En la que la senyora Sadurní Corredor i el señor Serratosa Felip i l'entitat "Tallers Serratosa, SL", procedeixen a protocol.litzar en l'esmentada escriptura un Projecte de Reparcel.lació de la "Plaça Mil.lenari de Palafrugell". -----

II.- Error que es rectifica.-----

Que en data 22 de Gener de 2015, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el nou POUM de Palafrugell. Aquest POUM va ser publicat en data 30 de març de 2015 al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Així doncs, el POUM vigent marca la zona objecte d'aquesta reparcel.lació com a PAU al.44 "Plaça Mil.lenari", la qual correspon a l'àmbit 1.48/Adapt (cartografia 1.999). -----

Donat que en dates anteriors a la publicació del POUM 2015 s'havia ja tramitat la reparcel.lació d'aquest àmbit d'acord amb les previsions del POUM 2006 anterior, formalitzant-se l'escriptura abans esmenta-

da, de data 27 de Març de 2014, essent posteriorment anul·lat el POUM 2006 per STS de data 28 de Juliol de 2014, i el PMU 1.1 "Sector Mil·lenari" que desenvolupava aquest sector seguint les directrius del planejament anterior, per STSJ Cat de data 22 de Juliol de 2015, abans que culminessin tots els actes d'execució i finalització de les obres d'urbanització, s'imposa la necessitat d'ajustar el resultat reparcel·latori anterior a les previsions normatives del POUM vigent 2015, i finalitzar així el procés de reparcel·lació per ajustar-lo a la realitat de les finques existents del nou àmbit delimitat en el ja referit POUM vigent, detallat en el PAU al.44 d'aquell, posant fi així al procés d'urbanització per tal que l'Ajuntament de Palafrugell pugui recepcionar les obres en deguda forma.

De conformitat als apartats anteriors, s'ha redactat un nou document per poder desenvolupar el Polígon d'Actuació Urbanística PAU al.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell ajustant la realitat existent de les finques d'aquest àmbit a la nova ordenació que recull el POUM actualment vigent. En aquest sentit, la reparcel·lació parteix de les finques registrals d'inici existents, que mantindran la seva configuració i numeració com a finques resultants, doncs aquest projecte no comporta una alteració física de les mateixes. Tan-



CZ8735514

05/2016



mateix, tindrà per objecte confirmar i reconèixer les cessions ja efectuades i ordenar el sector d'acord amb les previsions del vigent POUM de Palafrugell, de conformitat amb allò exposat en l'article 124 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLU), i l'article 130 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU). Al tramitar-se com a reparcel.lació voluntaria, s'haurà de regir per allò previst als articles 164 i 165 del RLU, i haurà de contenir la documentació que es descriu en l'article 144 d'aquest Reglament. -----

- L'àmbit de la reparcel.lació comprèn la totalitat del sector PAU al.44 "Plaça Mil.lenari" de Palafrugell, de 2.795,11m² (3.014,00m² segons el POUM). --

Aquest es situa en una àrea compresa entre els carrers Mestre Sagrera, Joan Maragall i Vicens Vives, en front de la plaça Mil.lenari. -----

En el nou document de Projecte de Reparcel.lació Voluntària, que m'entreguen els senyors compareixents

per a que el protocol.litzi a través de la present, es fan constar les esmenes ocasionades per l'adaptació del primer procés reparcel.latori al nou POUM de Palafrugell. -----

I alhora hi figura com a nou titular actual de la finca originariament propietat i aportada per la Senyora Montserrat Sadurní Corredor, l'entitat mercantil "EL POSTE NOU, S.L.", quines circumstàncies personals consten a la compareixença de la present. -----

En tal sentit, el senyor Josep Marimont Sadurní, actuant en nom de la societat "EL POSTE NOU, S.L.", degudament autoritzat, ratifica íntegrament el document privat signat en data vint-i-u de Desembre de dos mil deu (21-12-2010) entre la Senyora Montserrat Sadurní Corredor i el Senyor Jordi Serratosa Felip i "TALLERS SERRATOSA, S.L.", incorporat al projecte de reparcel.lació anterior que ara es rectifica, el qual document, mantindrà íntegrament la seva vigència, quedant subrogada la societat a tal efecte en les obligacions de la Senyora Montserrat Sadurní Corredor que d'aquell se'n deriven. -----

GESTIÓ. -----

Els senyors compareixents fan constar expressament que renuncien tant a la presentació telemàtica com per fax de l'escriptura que precedeix. -----



CZ8735515

05/2016



Als efectes d'obtenir l' inscripció d'aquest document públic al Registre de la Propietat pertinent, es considera com a presentant del present títol per designació dels propis compareixents, al senyor Carlos Marimont Sadurní, amb DNI número 40.520.603-P, i fixa com a domicili per notificacions el següent: calle Sant Joan, número 28 de Palafrugell (Girona). -----

----- **APROBACIÓ I AUTOTIZACIÓ** -----

Faig als senyors requirents les reserves i advertències legals. -----

Faig saber als compareixents que de conformitat amb el que estableix la Llei 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, les seves dades queden incorporades en els fitxers d'aquesta Notaria, amb caràcter confidencial, essent només utilitzades per a les remissions d'obligat compliment. Queden assabentats i presten el seu consentiment exprés. -----

En particular faig als compareixents menció dels següents articles, en matèria de protecció de dades: -

Article 4.2: Les dades de caràcter personal objecte de tractament no es podran utilitzar per a finalitats incompatibles amb aquelles per a les que les dades haguessin estat recollides. -----

Article 4.4: Si les dades de caràcter personal registrades resultessin ser inexactes, en tot o en part, o incomplertes, seran cancel·lades i substituïdes d'ofici per les corresponents dades rectificades o completades. -----

Article 10: El responsable del fitxer i els qui intervinguin en qualsevol fase del tractament de les dades de caràcter personal estan obligats al secret professional pel que fa a les mateixes i al deure de guardar-les, obligacions que subsistiran fins i tot després de finalitzar les seves relacions amb el titular del fitxer o, amb el responsable del mateix.-----

Els hi permeto la lectura d'aquest Acta, a la seva elecció, després d'advertits de l'opció de l'article 193 del Reglament Notarial; fan constar haver quedat degudament informats del contingut, es ratifiquen en el mateix i en prova d'allò, presten el seu consentiment de manera lliure i firmen amb mí, el Notari, que del seu contingut íntegre, extes en set folis de paper exclusiu per a documents notariais, sèrie: CZ, números: 8733872, els cinc següents correlatius en ordre i

CZ8735516

05/2016



el present. **DONO FE.** -----

FIRMAT: Il·legible; firmat: Il·legible; firmat:
Il·legible. Jose Maria Chiner Vives. Firma, signa i
Rubrica. Hi ha el segell de la Notaria.----



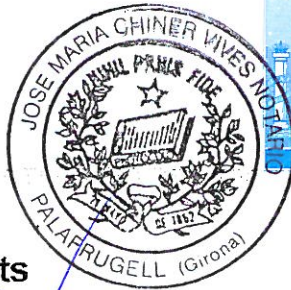
REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL SECTOR PAU a1.44 "PLAÇA MIL·LENARI" DE PALAFRUGELL

Peticionaris **EL POSTE NOU S.L.**
JORDI SERRATOSA FELIP
Població **PALAFRUGELL (El Baix Empordà)**

<u>Índex del contingut del projecte</u>	<u>Pàgina</u>
1. Generalitats	2
1.1. Antecedents	2
1.2. Objecte del projecte	2
1.3. Àmbit de la reparcel·lació	2
1.4. Descripció i ubicació del suport físic	2
1.5. Dades dels promotors	3
1.6. Dades del redactor	3
1.7. Planejament urbanístic	3
2. Memòria descriptiva	6
2.1. Sistema d'actuació urbanística	6
2.2. Iniciativa de la reparcel·lació voluntària en modalitat de compensació bàsica	6
2.3. Inecessarietat de constitució de junta de compensació	6
2.4. Finalitat del projecte de reparcel·lació	7
2.5. Relació dels interessats i descripció de la manera com intervenen	7
2.6. Exclusió d'una finca de la reparcel·lació	9
2.7. Criteris utilitzats per definir els drets i obligacions dels interessats	9
2.8. Valoració de les indemnitzacions	16
2.9. Quantificació de les despeses d'urbanització, gestió i rendiment	18
2.10. Criteris d'adjudicació de les finques resultants	20
3. Dades de les finques originàries aportades	23
3.1. Dades generals de les finques aportades	23
3.2. Descripció de les finques aportades	25
4. Adjudicació de les finques resultants	30
4.1. Adjudicació i descripció de les finques resultants	30
4.2. Justificació de la normativa urbanística de les finques resultants	32
4.3. Terrenys de cessió obligatòria	33
5. Compte de liquidació provisional	35
6. Annexos	36
6.1. Nota simple informativa de la finca de la societat El Poste Nou S.L.	36
6.2. Nota simple informativa de la finca del senyor Jordi Serratosa Felip	39
6.3. Nota simple informativa de la finca de cessió anticipada en concepte de terrenys de cessió obligatòria, propietat de l'Ajuntament de Palafrugell	43
6.4. Consulta descriptiva i gràfica de les dades cadastrals de la finca de la societat El Poste Nou S.L.	46
6.5. Consulta descriptiva i gràfica de les dades cadastrals de la finca del senyor Jordi Serratosa Felip	47
7. Plànols	48
7.1. Situació	49
7.2. Emplaçament	50
7.3. Finques aportades (actuals)	51
7.4. Finques resultants (adjudicacions)	52
7.5. Superposició de les finques aportades i resultants	53

CZ8735517

05/2016



1. Generalitats

1.1. Antecedents

En data 22 de gener de 2015, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el nou POUM de Palafrugell. Aquest POUM va ser publicat el passat 30 de març de 2015 al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Aquest POUM marca la zona objecte d'aquesta reparcel·lació com a PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari", la qual correspon a l'àmbit 1.48/Adapt (cartografia 1.999)

Donat que en dates anteriors a la publicació del vigent POUM s'havia ja tramitat la reparcel·lació d'aquest àmbit d'acord amb les previsions del POUM 2006 anterior, formalitzant-se l'escriptura de protocolització de reparcel·lació voluntària en data 27/03/2014, essent posteriorment anul·lat el POUM 2006 per STS de data 28/07/2014, i el PMU 1.1 "Sector Mil·lenari" per STSJCat de data 22/07/2015, abans que culminessin tots els actes d'execució i finalització de les obres d'urbanització, s'imposa la necessitat d'ajustar el resultat reparcel·latori anterior a les previsions del POUM vigent, i finalitzar així el procés de reparcel·lació per ajustar-lo a la realitat de les finques existents del nou àmbit delimitat en el POUM vigent i detallat en el PAU a1.44, posant fi així al procés d'urbanització per tal que l'Ajuntament de Palafrugell pugui recepcionar les obres en deguda forma.

1.2. Objecte del projecte

De conformitat als antecedents detallats en el punt anterior, aquest document s'ha redactat per poder desenvolupar el Polígon d'Actuació Urbanística PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell ajustant la realitat existent de les finques d'aquest àmbit a la nova ordenació que recull el POUM actualment vigent. En aquest sentit, la reparcel·lació parteix de les finques registrals d'inici existents, que mantindran la seva configuració i numeració com a finques resultants, doncs aquest projecte no comporta una alteració física de les mateixes. Tanmateix, tindrà per objecte confirmar i reconèixer les cessions ja efectuades i ordenar el sector d'acord amb les previsions del vigent POUM de Palafrugell, de conformitat amb allò exposat en l'article 124 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, d'ara endavant TRLU, i l'article 130 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, d'ara endavant RLU. Al tramitar-se com a reparcel·lació voluntària, s'haurà de regir per allò previst als articles 164 i 165 del RLU, i haurà de contenir la documentació que es descriu en l'article 144 d'aquest Reglament.

1.3. Àmbit de la reparcel·lació

L'àmbit de la reparcel·lació comprèn la totalitat del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell, de 2.795,11 m² (3.014,00 m² segons el POUM).

Aquest es situa en una àrea compresa entre els carrers Mestre Sagrera, Joan Maragall i Vicens Vives, en front de la plaça Mil·lenari.

1.4. Descripció i ubicació del suport físic

El terreny que engloba el PAU a1.44 es troba a una alçada aproximada de 64 metres sobre el nivell del mar. Aquesta porció de terreny té una forma irregular, semblant a una L arrodonida. La seva superfície, comprovada in situ, és de 2.795,11 m², dels quals 2.509,77 m² inicialment eren de la senyora Montserrat Sadurní Corredor i 285,34 m² del senyor Jordi Serratosa Felip. Després del primer procés reparcel·latori, la realitat registral actual comporta que 2.104,84 m² pertanyen actualment a la societat mercantil El Poste Nou, S.L., 285,34 m² al senyor Jordi Serratosa Felip, i 404,93 m² de sòl consten ja cedits a l'Ajuntament de Palafrugell, considerant-se als efectes



d'aquest projecte com a cessió anticipada dels terrenys que obligatòriament han de quedar de titularitat pública.

La finca té una pendent mitja aproximada del 7,60%, i el sòl es situa al mateix nivell que el carrer Joan Maragall (nord) i el Mestre Sagrera (est). El carrer Vicens Vives (sud), disposa d'una pendent pronunciada, amb una diferència de nivell des de la part baixa de la parcel·la fins la més alta d'1,89 metres. El carrer Joan Maragall té un ample aproximat de 14,00 metres, el carrer de Torroella d'uns 18,00 metres i el Vicens Vives d'uns 6 metres. Els seus límits són:

Nord: Carrer Joan Maragall i finca amb número cadastral 3008109EG1430N0001RL

Sud: Carrer Vicens Vives i zona verda pública

Est: Finca amb número cadastral 3008109EG1430N0001RL i carrer de Torroella

Oest: Part finca amb número cadastral 3008108EG1430N

1.5. Dades dels promotors

Nom:	El Poste Nou, S.L.	NIF o CIF:	B55183750
Adreça:	Carrer Sant Joan, 28	NCP:	17200
Població:	Palafrugell	Comarca:	El Baix Empordà
Telèfon:	972300217	FAX:	972301805
		Correu-e:	petrolis@telefonica.net
Nom:	Jordi Serratosa Felip	NIF o CIF:	.
Adreça:		NCP:	17200
Població:		Comarca:	El Baix Empordà
Telèfon:		FAX:	
		Correu-e:	

1.6. Dades del redactor

Societat:	Bertran Enginyeria SLP	NIF o CIF:	B17499278
Tècnic:	Jordi Bertran i Jordà	NIF o CIF:	77918667A
Titulació:	Arquitecte	Col. núm.:	38208-6
Adreça:	Carrer Barcelona 29-31 baixos	NCP:	17820
Població:	Banyoles	Comarca:	El Pla de l'Estany
Telèfon:	972572658	Web:	www.bertran.es
		Correu-e:	bertran@bertran.es

1.7. Planejament urbanístic

1.7.1. Classificació del sòl

Actualment aquest sòl està classificat com a sòl urbà no consolidat, tota vegada que resta subjecte al desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU).

El desenvolupament d'un Polígon d'Actuació Urbanística, ve determinat per allò especificat en l'article 170 del POUM, el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLU) i el seu reglament (RLU).

1.7.2. Normativa urbanística actual

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, va ésser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 22 de gener de 2015, i publicat al DOGC número 6835 del 30 de març de 2015.

En el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aquesta zona està delimitada per un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU), amb les condicions que es descriuen a la fitxa del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari":

05/2016



Situació: Aquesta àrea correspon als terrenys situats entre els carrers Mestre Sagrera, Joan Maragall i Vicens Vives, en front la plaça Mil·lenari

Objectius: Executar les obres d'urbanització pendents

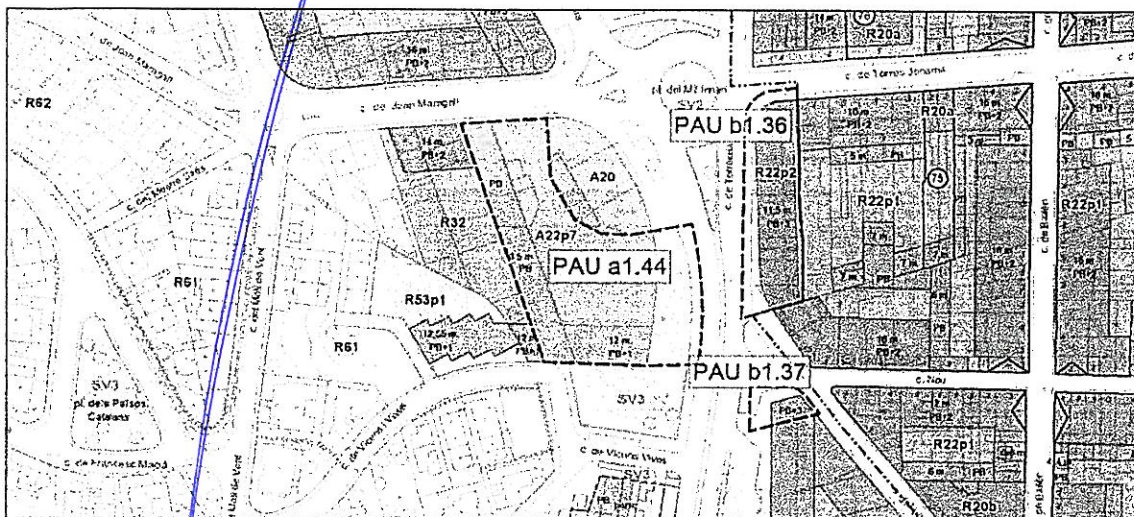
Antecedents urbanístics: Correspon a l'àmbit Ub 1.48/Adapt. Cartografia 1.999

Superfície: 3.014 m²

Ús principal: Activitat econòmica

Usos compatibles: A22p7

Nombre màx. plantes: PB i PB+1



Sostre màxim Edificable: 0,46m²st/m²s (1.397 m²st)

Sòl públic per sistema vial: 10,79%

Sòl públic per espais verds: 8,90%

Sòl públic total per sistemes: 19,65%

Incidències i observacions: Es contempla l'ordenació detallada d'aquest àmbit per destinar-lo a usos d'activitats econòmiques i, concretament, admetent-se l'ús específic de benzineria i els relacionats directament amb aquest.

Mesures ambientals: En cas d'arribar a un acord amb la finca veïna qualificada d' A20, es podrà plantejar una solució única global. S'haurà de garantir l'absoluta impermeabilització dels dipòsits per evitar pèrdues que provoquin contaminacions.

Procés desenvolupament: Projecte d'urbanització: 1er sexenni
Projecte de reparcel·lació: 1er sexenni

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica

1.7.3. Paràmetres urbanístics del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari"

D'acord amb el punt 3.7 de l'article 167 del POUM, el sector del PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" està qualificat urbanísticament com a Zona d'Activitats Econòmiques, Serveis, Subzones Terciari i Comercial (clau A22), subzona del PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" (clau A22p7).



Els paràmetres urbanístics aplicables ens aquesta zona seran els següents:

- Superfície mínima de parcel·la: La superfície mínima de parcel·la serà l'existent de 2.390,00 m².
- Façana mínima de parcel·la a vial públic: 20 metres
- Edificabilitat (neta): 0,5847 m² sostre/ m² de sòl (màxim 1.397,56 m²)
- Ocupació màxima de parcel·la: 70%

Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions poden sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa, amb un límit d'ocupació en planta soterrani d'un trenta per cent de l'espai lliure d'edificació de propietat privada.

- Nombre màxim de plantes: PB+1PP
- Alçària màxima de l'edificació principal: 7 m, i es determinarà a cada punt a partir de la cota que té la consideració de planta baixa. Aquesta cota es fixarà a la rasant teòrica entre el carrer Joan Maragall al nord, i l'espai lliure públic al sud, a l'alineació de l'edificació.
- La marquesina podrà tenir una alçada màxima de 8,50 metres i, en aquest cas, caldrà que estigui separada del perímetre de la parcel·la 5 m.
- Criteris compositius: La tipologia edificatòria respondrà a criteris compositius que abastaran la totalitat del solar.

La tipologia constructiva de l'edificació ha d'estar en consonància amb l'entorn immediat, per la qual cosa s'aplicaran paràmetres similars als de les zones limítrofes.

La transició entre l'espai públic i l'espai privat es farà de manera contínua, assegurant que els materials de la urbanització privada siguin similars als de l'espai públic adjacent.

- Zona de càrrega i descàrrega: Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:
 - Comerç de superfície total superior a 400 m².
 - Indústria de superfície superior a 400 m².
 - Magatzem de superfície superior a 200 m².
- Usos: S'admet únicament l'ús específic de gasolinera i els usos complementaris relacionats directament amb aquest.

Es permetrà diverses activitats dins la mateixa parcel·la, amb una superfície mínima per activitat de 250,00 m² construïts.

També es permetrà la divisió de l'edifici en règim de propietat horitzontal, sempre i quan les entitats restants no siguin inferiors a 250,00 m² construïts.

CZ8735519

05/2016



2. Memòria descriptiva

El contingut de la memòria d'aquest projecte de reparcel·lació s'ajusta a allò especificat en l'article 144 del RLU.

2.1. Sistema d'actuació urbanística

La gestió del polígon d'actuació urbanística es farà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb allò exposat en la fitxa del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" del POUM de Palafrugell i el punt 2 de l'article 118 del TRLU.

Aquesta reparcel·lació serà voluntària, ja que els dos propietaris han acordat en pacte privat les compensacions econòmiques que es deriven de la reparcel·lació.

Altrament, no és possible la redistribució material dels terrenys, com tampoc la cessió del 10% de l'aprofitament, degut a que aquest aprofitament no disposaria de la parcel·la mínima edificable del sector, que és de 2.390,00m². És per això, que en virtut del què s'exposa en el punt 4 de l'article 43 del TRLU, es substituirà la cessió d'aquest 10% d'aprofitament pel seu valor econòmic.

2.2. Iniciativa de la reparcel·lació voluntària en modalitat de compensació bàsica

La iniciativa de la reparcel·lació voluntària en modalitat de compensació bàsica del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell, de 2.795,11 m² de superfície (3.014,00 m² segons el POUM), serà a càrrec dels propietaris del sòl privat del sector, que suma un total de 2.390,18 m² (85,51% del sòl del sector).

Altrament, cal puntualitzar que l'antiga propietària de la finca de la societat El Poste Nou, S.L., la senyora Montserrat Sadurní Corredor va fer una cessió de 404,93 m² de sòl a l'Ajuntament de Palafrugell, considerant-se als efectes d'aquest projecte com a cessió anticipada dels terrenys que obligatòriament han de quedar de titularitat pública.

Per tant, com a dades de partida per a la reparcel·lació, es consideraran les següents superfícies inicials:

- El Poste Nou S.L.: Propietària de 2.104,84 m² de sòl del sector (75,30%) i cessió anticipada a l'Ajuntament de Palafrugell de la zona verda de 404,93 m² de sòl del sector (14,49%); essent la superfície inicial a efectes de reparcel·lació, de 2.509,77 m² de sòl del sector (89,79%)
- Jordi Serratosa Felip: Propietari de 285,34 m² de sòl del sector (10,21%)

D'acord amb allò exposat en el punt 1 de l'article 130 del TRLU, totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

2.3. Innecessarietat de constitució de junta de compensació

Al ser una reparcel·lació voluntària, no cal la constitució d'una junta de compensació si es segueix la tramitació següent:

- Es formularà de comú acord entre els propietaris la proposta de reparcel·lació mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, d'acord amb el punt 1 de l'article 164 del RLU.
- Es procedirà l'apoderament especial a favor d'una o varies persones per tal de que puguin desenvolupar les tasques que correspondrien a una junta de compensació, tal i com s'exposa en el punt 3 de l'article 164 del RLU.
- L'aprovació de l'apoderament es produirà amb l'aprovació d'aquest projecte de parcel·lació i la seva comunicació i inscripció al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, cas



pel qual no requereix junta de compensació, d'acord amb allò expressat en el punt 5 de l'article 164 del RLU.
L'ajuntament haurà d'acordar la no constitució de la junta de compensació, d'acord amb allò exposat en l'apartat b) del punt 2 de l'article 130 del TRLU.

2.4. Finalitat del projecte de reparcel·lació

La reparcel·lació es vol dur a terme per tal de desenvolupar el polígon d'actuació urbanística del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell, i així procedir a l'edificació de la parcel·la. Tanmateix i d'acord amb els antecedents exposats en el punt 1.1, es fa necessari ajustar la realitat de les finques existents al Registre de la Propietat de Palafrugell a les determinacions del vigent POUM 2015, d'acord amb la descripció del nou sector delimitat en aquest.

La seva finalitat és, d'acord amb allò exposat en l'article 130 del RLU:

- La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.
- La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

2.5. Relació dels interessats i descripció de la manera com intervenen

En compliment d'allò disposat a l'article 129 del TRLU, i l'article 145 del RLU, es consideren interessats les persones següents:

- Integren la comunitat de reparcel·lació tots els propietaris de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.
- Els titulars de drets i interessos legítims sobre els mateixos.
- Els arrendataris.

Finca aportada A

- Finca registral número: 31429 de Palafrugell
- Finca cadastral número: 3008110EG1430N0001OL
- Propietari: El Poste Nou, S.L.
- Descripció: Urbana. Parcel·la de forma irregular sense edificar, situada en el carrer Joan Maragall, número tres del municipi de Palafrugell.
- Superfície registral: 2.104,84 m² (Veure annex 6.1)
- Superfície cadastral: 3.217,00 m² (Veure annex 6.4)
- Límits: Nord: carrer Joan Maragall, i amb la finca del carrer Joan Maragall número 1 i la finca del carrer Joan Maragall 5 propietat de Jordi Serratosa Felip.
Sud: carrer Vicens vives.

CZ8735520

05/2016

Be



- Càrregues i gravàmens:

Est: carrer Torroella i finca del carrer Joan Maragall número 1.
Oest: finca del carrer Joan Margall 5 propietat de Jordi Serratosa Felip.

Servitud de llums i vistes a favor de la finca registral 31.430 propietat de Jordi Serratosa Felip. Així mateix, aquesta servitud es mantindrà sempre que es mantinguin els usos que actualment es troben autoritzats sobre la finca servent, és a dir, els de benzineria o assimilats i compatibles amb aquest, tals com oficines i serveis, comerç, restauració, tallers de reparació d'automòbils i magatzems, o els que en un futur es puguin autoritzar d'aquestes mateixes característiques, quedant extingida la mateixa si sobre les dues finques s'autoritzessin usos residencials.

Finca aportada B

- Finca registral número:
- Finca cadastral número:
- Propietari:
- Descripció:

31430 de Palafrugell
Forma part de la finca cadastral 3008108EG1430N0001KL
Jordi Serratosa Felip
Urbana. Parcel·la de forma romboïdal irregular situada en el carrer Joan Maragall, número 5, del municipi de Palafrugell, on s'hi alça un edifici industrial de planta soterrani i planta baixa, que ocupa la totalitat de la parcel·la.

- Superfície registral:
- Superfície cadastral:

285,34 m² (Veure annex 6.2)
1.614,00 m², engloba en diverses finques del mateix propietari (Veure annex 6.5)

- Límits:

Nord: carrer Joan Maragall.
Sud: finca del carrer Joan Maragall número 3, propietat de la societat el Poste Nou SL.
Est: finca del carrer Joan Maragall número 3, propietat de la societat el Poste Nou SL.
Oest: finca carrer Joan Margall 5.

- Càrregues i gravàmens:

Condició resolutòria:
Els senyors Jordi Serratosa es compromet i obliga al pagament d'una pensió vitalícia mensual de mil vuit-cents euros (1.800,00€) a favor del senyor Antoni Serratosa Marqués, havent de pagar cada dia trenta de cada mes, i per durant total la vida d'aquest últim. Aquesta pensió es veurà incrementada anualment en un 4% sobre dita suma en concepte d'Índex de Preus del Consum general anual (IPC), sense precisar-se en cap cas previ requeriment o notificació d'augment. Per tant la suma mensual a percebre pel senyor Serratosa Marqués corresponent al present any, és de mil vuit-cents setanta-dos euros; havent-se de satisfer el pagament del present mes de gener junt amb la quantitat pactada anteriorment en concepte d'endarreriments que abans s'han mencionat. Els atorgants de mutu acord, estableixen que en el suposat cas de que la part transmissió, deixés de percebre els imports mensuals, abans referits, corresponents al pagament de dos mensualitats seguides o quatre alternades, facultarà a la mateixa per resoldre automàticament la present transmissió, retenint en el seu cas els imports fins llavors percebuts com a pena, sens perjudici del dret que a més l'assisteixi a major indemnització si els



danys i perjudicis no quedessin suficientment compensats. La notificació resolutòria conforme a l'article 1504 del Codi Civil, resoldrà de dret la present transmissió, fixant-se com a domicili de la part adquirent, als efectes de les notificacions i requeriments a que tingui lloc, l'indicat com a seu en la compareixença del document que motiví l'assentament. No obstant a l'anterior, la part adquirent tindrà un termini de cinc dies per fer efectives les pensions o imports pendents de pagament, a contar des de la data de la notificació.

Finca aportada C (provinent de la finca aportada A, en concepte de cessió anticipada de terrenys de cessió obligatòria)

- Finca registral número: 31431 de Palafrugell
- Propietari: Ajuntament de Palafrugell
- Descripció: Urbana. Peça de terreny de forma irregular destinada a sistemes urbanístics generals (Vials amb Clau V i Espais Lliure de Jardins i Àrees de Joc, Clau aLP, situada al carrer Torroella del Terme municipal de Palafrugell.
- Superfície registral: 443,93 m² (Veure annex 6.3)
- Límits:
 - Nord: finca del carrer Joan Maragall 1
 - Sud: carrer Vicens Vives
 - Est: carrer Torroella
 - Oest: finca del carrer Joan Maragall tres, propietat d'El Poste Nou SL.
- Càrregues i gravàmens: Lliure de càrregues i gravàmens

2.6. Exclusió d'una finca de la reparcel·lació

Actualment la finca aportada B, propietat del senyor Serratosa, s'hi alça una edificació industrial de planta soterrani i planta baixa, que ocupa la totalitat de la finca. Aquesta edificació i l'ús que si desenvolupa, de taller i venda de vehicles automòbils, són compatibles amb el planejament vigent i no estan subjectes a enderrocament.

D'acord amb allò exposat en l'article en l'aparat b) del punt 2 de l'article 133 del TRLU, transcrit en l'apartat següent, si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, es pot procedir a l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, o bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació. Per tant, i d'acord amb el què he exposat, es procedirà a l'exclusió de la finca del senyor Serratosa de la reparcel·lació.

Altrament, aquest supòsit d'exclusió en la reparcel·lació estarà supeditada a allò expressat en l'article 134 del RLU, descrit en el punt següent.

2.7. Criteris utilitzats per definir els drets i obligacions dels interessats

2.7.1. Criteris generals

Els criteris generals seguits en aquesta reparcel·lació són els establerts per l'article 126 i del TRLU, i els articles 133, 134, 138, 139, 164 i 165 del RLU.

En aquest sentit, malgrat que s'ha exclòs de la reparcel·lació la finca aportada B, propietat del senyor Serratosa, se'n limitarà la distribució d'aprofitaments, i haurà de participar de les càrregues d'urbanització; d'acord amb allò exposat en l'apartat b) del punt 2 de l'article 134 del RLU.

05/2016



CZ8735521

Així mateix, cal fer esment que la finca exclosa de la reparcel·lació, d'acord amb allò exposat en el punt 2 de l'article 138 del RLU, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen malgrat siguin finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica el règim d'exclusió de la finca de la reparcel·lació, descrit en l'article 133.2.b) del RLU.

La reparcel·lació objecte d'aquest document és voluntària, ja que els dos propietaris han acordat en pacte privat les compensacions econòmiques que es deriven de la reparcel·lació.

Decret Legislatiu 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:

- 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.
- 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.
- 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.



2. S'han de regular per reglament els supòsits en què és innecessària, en un projecte de reparcel·lació, la nova adjudicació de finques, per raó de les circumstàncies concurrents, tant en terrenys edificats com en terrenys no edificats, sens perjudici de la regularització de llindes que escaigui i dels efectes econòmics i jurídics reals de la reparcel·lació.
3. En sòl urbà, per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, els projectes de reparcel·lació poden adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.
4. Els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:
 - a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.7.
 - b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol onerós, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.
 - c) En el cas de superfícies de domini públic per determinació de la legislació sectorial, únicament si compleixen el que estableixen les lletres a o b i, a més, experimenten variació en el planejament que calgui executar, de forma que aquest prevegi la compatibilitat del manteniment de l'afectació al domini públic sectorial amb l'establiment d'usos urbanístics mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.
5. Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

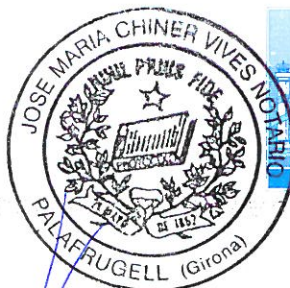
Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Article 133: Criteris dels projectes de reparcel·lació

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.
2. En aquells supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, s'apliquen les següents regles:
 - a) Si l'edificació s'ha d'enderrocar, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar però no dóna lloc a una major adjudicació d'aprofitament.
 - b) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació.
3. En els supòsits de polígons discontinus, la ponderació de valors derivada de la localització relativa dels terrenys s'ha d'efectuar tenint en compte llur accessibilitat i adequació per als usos previstos pel planejament, així com llur proximitat a les àrees urbanitzades del municipi. A les finques aportades se'ls assigna un valor en unitats convencionals resultants dels coeficients de ponderació, el qual determina la participació de llurs titulars en la distribució de beneficis i càrregues.
4. En el cas de polígons d'actuació urbanística que, d'acord amb el que estableix l'article 35 d'aquest Reglament, tinguin vinculats terrenys destinats a sistemes amb una altra classificació de sòl, aquests terrenys no tenen la consideració de finca aportada i no

CZ8735522

05/2016



donen dret a l'adjudicació d'aprofitament urbanístic, ni es pot computar la seva superfície als efectes de l'exercici de la iniciativa d'execució del planejament en les modalitats de compensació del sistema de reparcel·lació. Aquests terrenys participen en la reparcel·lació als únics efectes de la determinació de la indemnització que correspon a llurs titulars i de fer efectiva llur cessió a l'administració, Per a la determinació de la indemnització que correspon a les persones titulars d'aquests terrenys s'han d'aplicar els criteris de valoració establerts per la legislació aplicable atenent a la classificació del sòl. El pagament de la indemnització és a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

Article 134: Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació

1. L'àmbit de la reparcel·lació és el del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb el que preveu l'article 112 de la Llei d'urbanisme, i les finques que el comprenen no en poden ser excloses, llevat dels supòsits que preveu l'apartat 2 d'aquest article.
2. L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ha d'ajustar al que disposen les regles següents:
 - a) Les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució poden ser justificadament excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrí, en aplicació dels criteris a que fa referència l'apartat 2.b) de l'article 133 d'aquest Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.
 - b) Han de ser excloses de la comunitat de reparcel·lació les superfícies de domini públic que, d'acord amb l'article 135 d'aquest Reglament, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.

Article 138: Consideració de persones adjudicatàries i innecessarietat de nova adjudicació

1. Tota la superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no sigui edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el projecte de reparcel·lació o bé de confirmació de titularitat.
2. Sens perjudici del què estableix l'article 134 d'aquest Reglament, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen en els casos següents:
 - a) Finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica l'article 133.2.b) d'aquest Reglament.
 - b) Finques amb edificacions no ajustades al planejament que s'executa, sempre que no estiguin en situació de fora d'ordenació i que concorrin conjuntament les circumstàncies següents:
 - 1r. Que no en calgui l'enderrocament per a l'execució de les obres d'urbanització.
 - 2n. Que es puguin destinar a usos compatibles amb l'ordenació urbanística.
 - 3r. Que no siguin objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística que pugui donar lloc a l'enderrocament de l'edificació.
 - 4t. Que el dret de les persones propietàries en la reparcel·lació no sigui inferior, en més del 15%, al que correspongui a la parcel·la mínima edificable, ni que l'aprofitament que correspongui d'acord amb el planejament a la superfície de la finca



- que s'adjudica no excedeixi en més del 15% del dret de la persona propietària. A aquests efectes, és d'aplicació el que estableix l'article 133.2.b) d'aquest Reglament.
3. El projecte de reparcel·lació també pot confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen quan la diferència en més o en menys entre l'aprofitament que els correspongui, d'acord amb el planejament, i el que correspondria a la persona propietària, en proporció amb el seu dret, sigui inferior al 15% d'aquest.
 4. Les persones propietàries, en totes les situacions dels apartats 2 i 3 d'aquest article, tenen la consideració d'adjudicatàries a tots els efectes de la reparcel·lació, i també, en tots els casos, la confirmació de la titularitat de les finques d'origen es fa sens perjudici de la regularització de termenals, quan sigui necessària, i de les compensacions econòmiques que pertoquin.

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

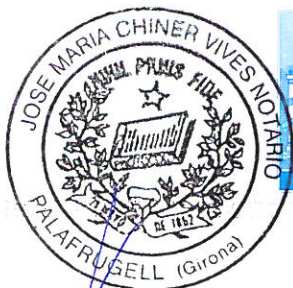
1. No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.
2. La superfície enclavada entre dues edificacions que hagin de mantenir-se, 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.
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.
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 que 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.
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 reparcel·lació.

Article 164: Reparcel·lació voluntària

1. Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.
2. Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme (actualment article 119.2.d).
La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.
3. L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.
4. L'apoderament al que es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat, coincident previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del

CZ8735523

05/2016



planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, ha d'incorporar un pressupost orientatiu al respecte i, també, unes regles de funcionament del conjunt de poderdants per facilitar i garantir la fiscalització de les tasques dels apoderats o apoderades.

Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades es poden configurar bé com a junta d'apoderats, amb president o presidenta i secretari o secretària, o bé com a conjunt de delegats d'actuació indistinta i solidària o bé conjunta i mancomunada.

Si els apoderats o apoderades són diversos, l'apoderament ha d'expressar la persona física que, en representació de tots, ha de ser la interlocutora amb l'administració actuant.

5. L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dóna lloc a la seva inscripció. En aquest cas, no cal la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.

2.7.2. Drets de participació

Percentatge de participació en funció de l'aprofitament

En general, els drets de participació de les persones propietàries s'estableixen de conformitat amb l'article 133.2.b) del RLU, es a dir, participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament de la parcel·la que el planejament que s'executi atribueixi a la finca, és a dir per l'edificabilitat potencial que li atorga el planejament, homogeneïtzat convenientment d'acord amb les regles de ponderació establertes a l'article 36 del Reglament i els coeficients de l'article 37 del TRLU.

L'objectivació i generalització dels criteris de valoració de les finques resultants queda expressada en l'article 126.1b del TRLU, Criteris dels projectes de reparcel·lació, i en l'art 140.1 del RLU, Valoració de les parcel·les resultants, que concretament diu:

"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 règim de sòl i de valoracions. 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."

Cal fer esment però, que es va signar un acord de compensació econòmica pel desenvolupament del polígon d'actuació urbanística del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell (en el POUM anul·lat de 2006, com a PMU-1.1 "Plaça Mil·lenari"), entre els dos propietaris inicials del sector (abans de la cessió anticipada dels terrenys que han de quedar de titularitat pública), la senyora Montserrat Sadurní Corredor (actualment la societat mercantil El Poste Nou S.L.) i el senyor Jordi Serratosa Felip.

Aquest acord unànim entre els dos propietaris que configuren la comunitat de reparcel·lació, està emparat per allò especificat en el punt 3 i 5 de l'article 139 del RLU i el punt 1 de l'article 126 del TRLU.

Ponderació de l'aprofitament urbanístic

En general, per la ponderació de l'aprofitament urbanístic del sector ens hem de remetre a allò establert en els articles 37 del TRLU i els articles 36 i 140.2 del RLU.

En aquest cas, la ponderació només tindrà efectes sobre l'edificabilitat, tota vegada que la densitat d'activitats i l'ús d'aquest sector és el mateix en tota la seva extensió.



D'acord amb allò especificat en la fitxa del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" del POUM de Palafrugell i la normativa específica del sector (clau A22p7), l'ús del sector és el d'activitats econòmiques, concretament l'ús específic de benzineria i els relacionats directament amb aquest. Es permet la divisió de l'edifici en règim de propietat horitzontal, sempre i quan les entitats restants no siguin inferiors a 250,00 m² construïts.

En la reparcel·lació d'aquest sector, es preveu l'exclusió de la finca del senyor Jordi Serratosa Felip d'acord amb allò exposat en l'article en l'aparat b) del punt 2 de l'article 133 del TRLU. Així mateix i d'acord amb allò exposat en el punt 2 de l'article 138 del RLU, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen malgrat siguin finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica el règim d'exclusió de la finca de la reparcel·lació, descrit en l'article 133.2.b) del RLU.

D'acord amb allò exposat en el punt 3.7 de l'article 167 del POUM, referent al sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell, l'edificabilitat neta del sector és de 1.397,56 m² de sostre, que representa un 0,5847 m²_{sostre}/m²_{sòl}.

El repartiment l'aprofitament urbanístic del sector serà el següent, tenint en compte que la cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanística serà compensat per l'equivalent econòmic corresponent, en virtut a allò exposat en el punt 4 de l'article 43 del TRLU:

Adjudicatari	Superfície parcel·la resultant (m ²)	Sostre edificable parcel·la resultant (m ²)	Índex edificabilitat parcel·la resultant (m ² _{st} /m ² _{sòl})
El Poste Nou, S.L.	2.104,84	1.230,70	0,5847
Jordi Serratosa Felip (Exclosa de la reparcel·lació)	285,34	166,86 ⁽¹⁾	0,5847
Total sector PAU a1.44	2.390,18	1.397,56	0,5847

⁽¹⁾ Actualment en aquesta finca existeix un edifici que supera aquesta edificabilitat. L'edificació actual, al no estar conforme amb el planejament urbanístic vigent, tindrà la consideració de volum disconforme, i s'haurà de supeditar a allò establert en l'article 108 del TRLU.

A tal efecte, i en virtut de l'acord de compensació econòmica pel desenvolupament del polígon d'actuació urbanística del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell, entre els propietaris inicials del sòl privat del sector, la societat El Poste Nou S.L. i el senyor Jordi Serratosa Felip, no es fa necessari l'establiment de coeficients i regles de ponderació per aquesta reparcel·lació.

2.7.3. Obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament

Pel què fa a les cessions d'aprofitament urbanístic, d'acord amb allò establert al punt 5 de l'article 165 del RLU, el projecte de reparcel·lació establirà la quantificació de l'equivalent econòmic del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanística.

D'acord amb allò exposat en el punt 3.7 de l'article 167 del POUM, referent al sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell, l'edificabilitat neta del sector és de 1.397,56 m² de sostre, que representa un 0,5847 m²_{sostre}/m²_{sòl}.

Per tant s'haurà de fer la valoració econòmica del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb allò exposat en l'article 45 del TRLU.

El sòl corresponent al 10% de l'aprofitament és una porció de terreny de 239,02 m².

2.7.4. Obligació de la cessió dels terrenys destinats a sistemes

D'acord amb allò expressat a la fitxa del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'estableix una cessió del 19,65% del sector per destinar-lo a sòl públic per

CZ8735524

05/2016



sistemes. D'aquest sòl, el 10,79% s'ha de destinarà a zona verda (clau V) i el 8,86% a vials (clau X).

No obstant això, la superfície real del sector és de 2.795,11 m² de superfície, no de 3.014,00 m² que marca la fitxa del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" del POUM. Així mateix, si l'edificabilitat neta del sector ha de ser de 0,5847 m²_{sostre}/ m²_{sòl}, equivalent a 1.397,56 m² de sostre, la parcel·la resultant hauria de tenir una superfície de 2.390,18 m². Altrament, al haver exclòs de la reparcel·lació la finca del senyor Serratosa (finca inicial B), la parcel·la resultant tindrà una superfície de 2.104,84m².

Per tant, la cessió obligatòria de sòl públic serà de 404,93 m², equivalent al 14,49%. Aquesta cessió a l'Ajuntament de Palafrugell es va fer l'any 2014, a efectes de cessió anticipada de terrenys que obligatòriament han de quedar de titularitat pública. (Veure Annex 6.3)

2.8. Valoració de les indemnitzacions

Pel què fa a la valoració de les indemnitzacions, en general s'atendrà a allò que disposa el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl (en endavant, RDL 2/2008) i al seu reglament, el Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre (en endavant, RD 1492/2011).

2.8.1. Valoració de les indemnitzacions per l'excés d'adjudicació del sòl i sostre edificable en les finques resultants

El present projecte de reparcel·lació, al no existir excés d'adjudicació de sòl o sostre edificable, no contempla aquest tipus d'indemnitzacions.

2.8.2. Valoració de les indemnitzacions per a procedir a la urbanització

En general, i d'acord amb l'establir a l'article 120 i l'apartat f) del punt 1 de l'article 126 del TRLU el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es pugin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

El present projecte de reparcel·lació no contempla indemnitzacions d'aquests tipus, tota vegada que no existeixen aquest tipus d'elements a indemnitzar.

2.8.3. Valoració econòmica de cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament

D'acord amb els criteris exposats i la legislació aplicable descrita en aquesta memòria, el valor de la indemnització econòmica substitutòria corresponent a la cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament del sector, corresponent a 139,76 m² de sostre, que s'obtindrà a partir del valor mig de la finca edificada, mitjançant un estudi de mercat de la zona; d'aquest calcularem el valor de repercussió per parcel·la pel mètode residual estàtic, al qual aplicarem el 10% de l'edificabilitat potencial del sector i obtindrem el valor de la cessió obligatòria de l'aprofitament.

Valor mig de les finques

L'ús principal del sector és el de benzinera. Davant la impossibilitat de trobar valors de mercat d'edificis destinats a benzinera i els relacionats directament amb aquest, s'assimilarà aquest ús a un ús mixt entre comercial i industrial, tota vegada que els relacionats directament amb l'ús de



benzinera són els d'oficines i serveis, comerç, restauració, tallers de reparació d'automòbils, magatzems, etc.

Els valors en venda al mercat dels edificis construïts s'han obtingut de la prospecció de mercat realitzada, que estima una mitja dels preus de venda d'edificis construïts d'ús comercial-industrial per la tipologia aïllada i per la tipologia agrupada de la zona que ens ocupa, homogeneïtzant-los convenientment entre ells per trobar un valor promig que sigui representatiu pel càlcul posterior del valor de repercussió del sostre de la zona.

Mostra	Tipus Immoble	Qualificació del sòl	Situació	Font consultada	Estat	Superfície parcel·la (m ²)	Superfície sostre (m ²)	Preu	Preu unitari no homogenitzat	Coef. homog.	Preu unitari homog.
1	Nau industrial adossada amb exposició	Urbà	Polígon Industrial, Palafrugell	www.masachs.com	Seminova	250,00	200,00	185.000,00 €	925,00 €	1,40	1.295,00 €
2	Nau industrial adossada	Urbà	Polígon Industrial, Palafrugell	www.masachs.com	Nova	212,00	180,00	190.000,00 €	1.055,55 €	1,20	1.266,67 €
3	Edifici comercial aïllat amb oficines i exposició	Urbà	P.I. Riera d'Escalanyà, Palafrugell	www.masachs.com	Seminou	900,00	684,00	495.000,00 €	723,68 €	1,75	1.266,45 €
4	Nau industrial adossada	Urbà	Antiga Zona Industrial AU L.7, Palafrugell	www.masachs.com	Nova	300,00	300,00	300.000,00 €	1.000,00 €	1,25	1.250,00 €
5	Nau industrial cantonera amb oficines i exposició	Urbà	P.I. Riera d'Escalanyà, Palafrugell	www.masachs.com	Seminova	385,00	365,00	300.000,00 €	821,92 €	1,60	1.315,07 €
6	Edifici comercial adossat amb exposició	Urbà	P.I. Riera d'Escalanyà, Palafrugell	www.masachs.com	Nou	676,00	516,00	595.000,00 €	1.131,18 €	1,15	1.300,86 €
7	Nau industrial adossada amb oficines i exposició	Urbà	P.I. Riera d'Escalanyà, Palafrugell	www.masachs.com	Nova	750,00	602,00	682.066,00 €	1.133,00 €	1,15	1.302,95 €

Preu unitari homogenitzat promig: 1.228,28 €

Càlcul del valor de repercussió

Aquest valor s'obté amb la metodologia establerta als articles 27, 25 i 22 del RD 1492/2011.

Per tal d'obtenir el valor de construcció unitari d'ús mixt comercial-industrial, s'utilitzaran els preus que es publiquen en el "Boletín Económico de la Construcción (BEC)", per un edifici mixt (veure pàgina 218, segona columna del BEC de la última publicació del primer trimestre de 2016).

D'aquí s'obté que el valor unitari del preu d'execució d'un edifici d'ús mixt comercial-industrial (valor de la nau) és de 577,13€/m².

En aquest import, falta afegir-hi la part de seguretat i salut (2,00%); els honoraris tècnics, coordinació de seguretat i permisos d'obra (7,50%).

Per tant:

PEC (sense IVA)=	577,13€
Seguretat i salut (2,00%)=	11,54€
Honoraris, coordinació i permisos (7,50%)=	43,28€
Preu unitari cons.=	631,96€

Valor de repercussió unitari del sòl

El valor de repercussió unitari del sòl es determina pel mètode residual estàtic, d'acord amb allò exposat en l'article 22 del RD 1492/2011 i amb l'expressió següent:

$$VRS = \frac{Vv - Vc}{K}$$

On:

VRS= Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv= Valor de venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat (normalment K=1,40, però degut a la conjuntura econòmica actual s'ha agafat 1,25).

Vc= Valor de la construcció en euros metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i

CZ8735525

05/2016



el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Per tant, el valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de sostre d'us mixt comercial-industrial és de:

$$\text{VRS} = \frac{1.285,28\text{€/m}^2}{1,25} - 631,96\text{€/m}^2 = 396,27\text{€/m}^2_{\text{st}}$$

Càlcul del valor unitari del sòl

El valor del sòl urbanitzat no edificat corresponent d'acord amb allò exposat en l'article 22 del RD 1492/2011 i amb l'expressió següent:

$$\text{VS} = E \times \text{VRS}$$

On:

VS= Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl
E= Edificabilitat en metres quadrats edificables per metres quadrats de sòl
VRS= Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable

$$\text{VS} = E \times \text{VRS} = 0,5847 \text{ m}^2_{\text{st}}/\text{m}^2_{\text{sòl}} \times 396,27\text{€/m}^2_{\text{st}} = 231,70\text{€/m}^2_{\text{sòl}}$$

Càlcul del valor total de la indemnització econòmica del 10% d'aprofitament

El càlcul del valor d'indemnització de l'aprofitament, serà el resultat de multiplicar el valor del sòl resultant del sector pel 10%, essent l'expressió següent:

$$V = (\text{VS} \times \text{Sup.}) \times 10\%$$

On:

V= Valor del 10% de l'aprofitament del sector, en euros
VS= Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl
Sup.= Superfície del sector PAU a1.44, en metres quadrats
V= (VS x Sup.) x 10% = (231,70€/m² x 2.390,38m²) x 10%= 55.469,85€

Per tant, el valor del 10% de l'aprofitament serà de:

**Cinquanta-cinc mil quatre-cents seixanta-nou euros amb vuitanta-cinc cèntims
(55.469,85€)**

Degut a que la senyora Montserrat Sadurni Corredor, anterior propietària de la finca de la societat El Poste Nou S.L., va aportar 55.559,56€ per tal de fer el pagament de l'aprofitament del 10% del sector PMU-1.1. "Plaça Mil·lenari de Palafrugell", el qual no s'ha pogut desenvolupar degut a l'anul·lació d'aquest com a conseqüència de l'anul·lació del POUM de Palafrugell de l'any 2006, i vista la poca diferència entre la quantitat pagada i la que s'hauria de pagar, es considera que la quantitat liquidada amb anterioritat és correcta, i per tant el valor del 10% de l'aprofitament serà de 55.559,56€.

2.9. Quantificació de les despeses d'urbanització, gestió i rendiment

2.9.1. Despeses d'urbanització

El total del cost de les obres d'urbanització tingudes en compte en el present projecte, d'acord amb el projecte d'urbanització redactat, ascendeix a la quantitat de 76.865,92 €, IVA exclòs.



2.9.2. Despeses de gestió

En general, i d'acord amb el que estableix l'article 120 del TRLU, les despeses de gestió van a càrrec dels adjudicataris.

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. Aquests costos es poden classificar, segons sigui la tasca que els genera, en sis grups diferents:

- a) Despeses per la redacció del projecte de reparcel·lació
- b) Despeses per la redacció de projectes d'urbanització
- c) Despeses per la direcció d'obres i certificació final de les obres urbanització
- d) Despeses per la coordinació de seguretat i salut de l'execució de les obres urbanització
- e) Despeses pel control de qualitat de l'obra d'urbanització
- f) Despeses de topografia
- g) Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, etc.
- h) Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

Despeses per a la redacció del projecte de reparcel·lació

Els honoraris de redacció del projecte de reparcel·lació es calcularan d'acord amb les tarifes del barem orientatiu d'honoraris del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, en funció de la superfície del sector, número de finques i disparitat entre la dimensió de les finques. No obstant això, aquest honoraris són lliures.

Despeses per a la redacció del projectes d'urbanització

Els honoraris de redacció dels diferents projectes d'obres d'urbanització es calcularan d'acord amb les tarifes del barem orientatiu d'honoraris del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, en funció de sòl, la superfície del sector, tipologia de la urbanització, cost de les obres bàsiques i cost de les obres complementàries. No obstant això, aquest honoraris són lliures.

Despeses per a la direcció, coordinació de seguretat, control de qualitat i certificació final de les obres d'urbanització

Els honoraris del control de l'obra, es determinen en base a un percentatge sobre els honoraris de redacció del projecte d'urbanització, determinat en el barem orientatiu d'honoraris del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. No obstant això, aquest honoraris són lliures.

Despeses de topografia

Prèviament a la redacció de la figura de planejament corresponent cal un aixecament topogràfic detallat del sector objecte d'estudi.

Per tant, abans de redactar el corresponent pla de millora urbana es va realitzar un aixecament topogràfic així com la identificació de les propietats i l'atermenament de cada finca inclosa a l'àmbit del sector.

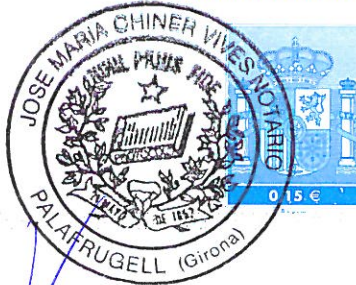
Despeses generals d'administració i de llicències, taxes, notaris, publicacions i honoraris de registrador.

Les despeses generals són les pròpies de qualsevol empresa promotora de sòl. Comprenen les despeses de personal i d'estructura dels diferents departaments implicats, així com part proporcional de lloguers, material d'oficina, etc. En aquest apartat s'inclouen també les despeses d'advocats per la constitució de la Junta de compensació, si s'escau, de notaris, registradors, així com les llicències, taxes i publicacions que pugui comportar tot el procés.

La quantia d'aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l'operació en un percentatge del total de les despeses d'urbanització.

CZ8735526

05/2016



Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques.

Aquestes despeses són les generades per la despesa tècnica i administrativa derivada de la necessitat de fer la liquidació de quotes de participació a cada un dels propietaris de sòl, així com al seguiment i, si s'escau, l'elaboració dels requeriments disciplinaris establerts per la legislació vigent.

La quantia d'aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l'operació en un percentatge del total de les despeses de les obres d'urbanització.

Total despeses

Per tant, el total de despeses d'urbanització i gestió contemplades d'aquest projecte (IVA exclòs) és de:

1. Despeses urbanització.....	76.865,92 €
2. Despeses de redacció dels projectes de reparcel·lació.....	6.493,90 €
3. Despeses de redacció del projecte d'urbanització.....	5.296,25 €
4. Despeses de la direcció de les obres.....	2.600,00 €
5. Despeses de la coordinació de seguretat en l'execució d'obra.....	962,00 €
6. Despeses del control de qualitat de l'obra d'urbanització.....	1.835,00 €
7. Despeses de topografia.....	1.868,90 €
8. Despeses del Registre de la Propietat.....	768,65 €
9. Despeses per la gestió de liquidació quotes i publicacions.....	288,00 €
Total despeses urbanització.....	96.978,62 €

Que representen:

- a.- Per m² sòl brut (2.795,11 m²)= 34,70 €/m²
- b.- Per m² sòl net (2.390,18 m²)= 40,57 €/m²
- c.- Per m² sostre potencial (1.397,56 m²)= 69,39 €/m²

2.10. Criteris d'adjudicació de les finques resultants

2.10.1. Criteris generals

En general, per a l'adjudicació de les parcel·les resultants s'han de considerar els següents criteris:

- D'acord amb l'article 124 del TRLU el sòl privat, un cop urbanitzat, es repartirà entre els actuals propietaris, després de descomptar, si s'escau, el 10% d'aprofitament, que és de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant, i que en aquest cas no és d'aplicació.
- D'acord amb el que disposa l'apartat a) de l'article 138.2 del RLU, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques en el supòsit que estiguin edificades de conformitat amb el planejament que s'executa.
- Aquest projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen en els casos següents:
 - a) Finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica en el punt b) de l'article 133.2 d'aquest Reglament.
 - b) Finques amb edificacions no ajustades al planejament que s'executa, sempre que no estiguin en situació de fora d'ordenació i que concorrin conjuntament les circumstàncies següents:
 - 1r. Que no en calgui l'enderrocament per a l'execució de les obres d'urbanització.
 - 2n. Que es puguin destinar a usos compatibles amb l'ordenació urbanística.
 - 3r. Que no siguin objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística que pugui donar lloc a l'enderrocament de l'edificació.
 - 4t. Que el dret de les persones propietàries en la reparcel·lació no sigui inferior, en més del 15%, al que correspongui a la parcel·la mínima edificable, ni que



l'aprofitament que correspongui d'acord amb el planejament a la superfície de la finca que s'adjudica no excedeixi en més del 15% del dret de la persona propietària. A aquests efectes, és d'aplicació el què estableix en l'apartat b) de l'article 133.2 del RLU.

- D'acord amb el previst en l'apartat c) del punt 1 de l'article 126 del TRLU i en l'article 140.2 del RLU, alhora d'adjudicar les parcel·les resultants, es procurarà que les parcel·les resultants de l'ordenació estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- D'acord amb l'establert a l'article 139.1 del RLU, no es poden adjudicar com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima i s'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conformement al planejament urbanístic. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància dels interessats, 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.
- Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic s'adjudicarà en finques independents a cadascun dels propietaris (article 139.4 del RLU). Però quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiqui finques independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar que els solars resultants se'ls adjudiquin en proïndivís o en una indemnització en metàl·lic (article 126.1d del TRLU). No obstant això, i d'acord amb l'apartat d) del punt 1 de l'article 126 TRLU i l'article 139.5 del RLU, si la quantia d'aquests drets no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.
- En el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries, excepte pel que fa a les finques edificades d'acord amb l'establert en l'apartat b) de l'article 138.2 del RLU. (article 139.3 del RLU).
- En el cas de terrenys de titularitat privada qualificats de sistemes de cessió obligatòria, s'apliquen a aquests terrenys els criteris de valoració que estableix la legislació aplicable per als terrenys en sòl urbà sense aprofitament urbanístic i és a càrrec de la comunitat reparcel·latòria la indemnització econòmica substituïtòria corresponent per l'afectació de sòl de cessió destinat a sistemes, calculada d'acord amb l'esmentat al punt 5 d'aquesta memòria. Tot i això caldrà tenir en compte que en el cas que aquesta finca hagi servit per atorgar el dret d'edificar d'acord amb el planejament a l'empara del qual es dugué a terme l'operació de transformació de sòl, en aquest cas al polígon d'actuació urbanística PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell, aquest sòl de cessió no pot generar cap tipus de contraprestació en vistes a què ja hauria esgotat els drets urbanístics que podia generar, d'acord amb previst a l'article 7.2 de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- Tal com s'estableix en l'apartat f) de l'article 126.1 del TRLU, les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl i el seu import se satisfarà al propietari interessat, amb càrrega al Projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

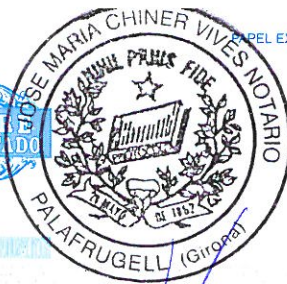
2.10.2. Criteris particulars

En particular, i d'acord amb allò exposat en la Disposició Transitòria Primera del POUM, "Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els que el POUM estableix polígons d'actuació, caldrà estar a les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableixen en aquestes Normes"

Per tant, la finca inicial del senyor Serratosa que ha estat exclosa de la reparcel·lació, al estar totalment edificada i vist que l'expropiació d'aquest edifici i la indemnització del lucre cessant faria

CZ8735527

05/2016



inviabile econòmicament el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística; i d'acord amb allò expressat en l'apartat b) de l'article 138.2 del RLU i en l'article 139.3 del RLU, s'atorgarà la totalitat d'aquesta finca inicial sense cap modificació, al mateix senyor Serratosa, sense ésser necessari una nova adjudicació, i al estar aquesta exclosa de la reparcel·lació.

Altrament, i d'acord amb allò exposat en el punt 3 de l'article 263 del POUM, en una parcel·lació mai es podran admetre nous volums disconformes en les parcel·les resultants. És per això que s'ha exclòs de la reparcel·lació la finca del senyor Serratosa.

Així mateix, cal especificar que actualment aquesta finca forma part d'una finca molt més gran, la finca cadastral número 3008108EG1430N0001KL de 1.614,00 m² de sòl.

Pel què fa a la finca adjudicada a la societat El Poste Nou SL, aquesta tindrà una superfície inferior a la superfície de parcel·la mínima, però que no excedeix del 15% de la parcel·la mínima de 2.390,00m² marcada pel POUM, en virtut a allò exposat en l'article 139.2 de RLLU, i al estar aquesta finca enclavada entre edificacions que s'han de mantenir (edifici de la benzinera a est i edifici del taller mecànic del senyor Serratosa a oest), vials i zones verdes públiques. Per tant, aquesta finca resultant és compatible amb el POUM vigent.

No obstant això, també s'ha de tenir en compte que actualment la urbanització del sector està pràcticament acabada, pendent solament d'executar petits detalls d'acabat i fer la cessió d'aquesta a l'Ajuntament de Palafrugell.



3. Dades de les finques originàries aportades

3.1. Dades generals de les finques aportades

Finca resultant A (Veure annexos 6.1 i 6.4)

- Finca registral número: 31429 de Palafrugell
- Finca cadastral número: 3008110EG1430N0001OL
- Propietari: **El Poste Nou, S.L.**
- Descripció: Urbana. Parcel·la de forma irregular sense edificar, situada en el carrer Joan Maragall, número tres del municipi de Palafrugell.
- Superfície registral: 2.104,84 m²
- Superfície cadastral: 3.217,00 m²
- Superfície construïda actual: 0,00 m²
- Percentatge propietat dins del PAU a1.44: 89,79% (inclou la finca aportada C, provinent d'aquesta finca, i cedida anticipadament en conceptes de terrenys de cessió obligatòria).
- Limits:
 - Nord: carrer Joan Maragall, i amb la finca del carrer Joan Maragall número 1 i la finca del carrer Joan Maragall 5 propietat de Jordi Serratosa Felip.
 - Sud: carrer Vicens vives.
 - Est: carrer Torroella i finca del carrer Joan Maragall número 1.
 - Oest: finca del carrer Joan Margall 5 propietat de Jordi Serratosa Felip.
- Càrregues i gravàmens: Servitud de llums i vistes a favor de la finca registral 31430 propietat de Jordi Serratosa Felip. Així mateix, aquesta servitud es mantindrà sempre que es mantinguin els usos que actualment es troben autoritzats sobre la finca servent, és a dir, els de benzinera o assimilats i compatibles amb aquest, tals com oficines i serveis, comerç, restauració, tallers de reparació d'automòbils i magatzems, o els que en un futur es puguin autoritzar d'aquestes mateixes característiques, quedant extingida la mateixa si sobre les dues finques s'autoritzessin usos residencials.

Finca aportada B (Veure annexos 6.2 i 6.5)

- Finca registral número: 31430 de Palafrugell
- Finca cadastral número: Forma part de la finca cadastral 3008108EG1430N0001KL
- Propietari: **Jordi Serratosa Felip**
- Descripció: Urbana. Parcel·la de forma romboïdal irregular situada en el carrer Joan Maragall, número 5, del municipi de Palafrugell, on s'hi alça un edifici industrial de planta soterrani i planta baixa, que ocupa la totalitat de la parcel·la.
- Superfície registral: 285,34 m²
- Superfície cadastral: 1.614,00 m², engloba en varies finques del mateix propietari

CZ8735528

05/2016



Be



- Superfície construïda real mesurada:

Planta soterrani=	285,34 m ²
Planta baixa=	285,34 m ²
Total=	570,69 m ²

- Percentatge propietat dins del PAU a 1.44: 10,21%

- Límits:

Nord: carrer Joan Maragall.

Sud: finca del carrer Joan Maragall número 3, propietat de la societat el Poste Nou SL.

Est: finca del carrer Joan Maragall número 3, propietat de la societat el Poste Nou SL.

Oest: finca carrer Joan Margall 5.

- Càrregues i gravàmens:

Condició resolutòria:

El senyor Jordi Serratosa es compromet i obliga al pagament d'una pensió vitalícia mensual de mil vuit-cents euros (1.800,00€) a favor dels senyor Antoni Serratosa Marqués, havent de pagar cada dia trenta de cada mes, i per durant total la vida d'aquest últim. Aquesta pensió es veurà incrementada anualment en un 4% sobre dita suma en concepte d'Índex de Preus del Consum general anual (IPC), sense precisar-se en cap cas previ requeriment o notificació d'augment. Per tant la suma mensual a percebre pel senyor Serratosa Marqués corresponent al present any, és de mil vuit-cents setanta-dos euros; havent-se de satisfer el pagament del present mes de gener junt amb la quantitat pactada anteriorment en concepte d'endarreriments que abans s'han mencionat. Els atorgants de mutu acord, estableixen que en el suposat cas de que la part transmissió, deixés de percebre els imports mensuals, abans referits, corresponents al pagament de dos mensualitats seguides o quatre alternades, facultarà a la mateixa per resoldre automàticament la present transmissió, retenint en el seu cas els imports fins llavors percebuts com a pena, sens perjudici del dret que a més l'assisteixi a major indemnització si els danys i perjudicis no quedessin suficientment compensats. La notificació resolutòria conforme a l'article 1504 del Codi Civil, resoldrà de dret la present transmissió, fixant-se com a domicili de la part adquirent, als efectes de les notificacions i requeriments a que tingui lloc, l'indicat com a seu en la compareixença del document que motivi l'assentament. No obstant a l'anterior, la part adquirent tindrà un termini de cinc dies per fer efectives les pensions o imports pendents de pagament, a contar des de la data de la notificació.



Finca aportada C, provinent de la finca aportada A, en concepte de cessió anticipada de terrenys de cessió obligatòria (Veure annex 6.3)

- Finca registral número: 31431 de Palafrugell
- Propietari: **Ajuntament de Palafrugell**
- Descripció: Urbana. Peça de terreny de forma irregular destinada a sistemes urbanístics generals (Vials amb Clau V i Espais Lliure de Jardins i Àrees de Joc, Clau aLP, situada al carrer Torroella del Terme municipal de Palafrugell.
- Superfície registral: 404,93 m² (Veure annex 6.3)
- Percentatge propietat dins del PAU a1.44: Està computat dins de la finca inicial A, tota vegada que fou cedida anticipadament en conceptes de terrenys de cessió obligatòria, provinent d'aquesta finca.
- Límits: Nord: finca del carrer Joan Maragall 1
Sud: carrer Vicens Vives
Est: carrer Torroella
Oest: finca del carrer Joan Maragall tres, propietat del Poste Nou SL.
- Càrregues i gravàmens: Lliure de càrregues i gravàmens

3.2. Descripció de les finques aportades

Les circumstàncies de les finques aportades s'han descrit seguint allò especificat en l'article 146 del RLU. Així mateix, s'han descrit les càrregues preexistents i els drets inscrits d'acord amb allò exposat en l'article 148 del RLU.

Finca aportada A

Finca: 31429 de Palafrugell
Indufir: 17014000473283

Dades registrals

Tom 3445, Llibre 923, Foli 18

Descripció

Segons la nota simple del registre, la descripció és la següent:

URBANA. Parcel·la de forma irregular sense edificar situada en el carrer Joan Maragall, número tres, del municipi de Palafrugell, de superfície dos mil cent quatre metres vitatna-quatre decímetres quadrats.

CONFRONTA:

Nord: part amb carrer Joan Maragall, amb finca del carrer Joan Maragall número 1 que té referència cadastral 3008109EG1430N0001RL, i part amb la finca resultant B del mateix Projecte de Reparcel·lació, situació carrer Joan Maragall número 5, adjudicada al senyor Jordi Serratosa Felip.

Sud: amb el carrer Vicens Vives

Est: part amb el carrer Torroella i part amb la finca del carrer Joan Maragall número 1 que té referència cadastral 3008109EG1430N0001RL.

Oest: amb la finca resultant B del mateix Projecte de Reparcel·lació, situació carrer Joan Maragall número 5, adjudicada al senyor Jordi Serratosa Felip.

Aquesta finca té una volumetria específica tipus A (Clau a33, subclau A) i una edificabilitat en la parcel·la de 0,5284 m²_{sostre}/m²_{sòl}, corresponent a mil cent dotze metres vint-i-dos

CZ8735529

05/2016



decímetres quadrats (1.112,22 m²) de sostre. Li correspon un percentatge de Setanta-nou enters Cinquanta-Vuit centèsimes per cent (79,58%) del total dels drets adjudicats en el Projecte de Reparcel·lació.

Referència cadastral

300811EG1430N0001OL

Titulars actuals

Segons la nota simple del registre, el titular actual de la finca és:

Nom:	El Poste Nou SL
Títol:	Adjudicacions
Naturalesa del dret:	Propietat
Caràcter:	-----
Participació:	Ple domini de la finca
Data del títol:	29-12-2014
Autoritat:	Enric Brancós Núñez
Seu autoritat:	Girona
Inscripció:	3 ^a de data 18-02-2015

Afectacions i càrregues varies

1. Les pròpies d'aquesta finca.
2. Càrrega real de reparcel·lació: resta afecta, com a càrrega real i preferencial al Compte de Liquidació Provisional del Projecte de Reparcel·lació en la quantia següent: 136.538,18€.
3. Afectació durant el termini de cinc anys, contats a partir del dia vuit de setembre de dos mil catorze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel concepte d'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; havent sigut declarada exempta del pagament de dit Impost per autoliquidació; segons així resulta de nota estesa al marge de la inscripció 1^a, de la finca n^o 31429 de Palafrugell, obrant al foli 17 del tom 3445 de l'Arxiu, llibre 923.
4. Servitud: La senyora Montserrat Sadurni Corredor va adquirir la finca d'aquest número segons consta a la inscripció 1^a. I de la documentació aportada per a la inscripció que procedeix, concretament el Projecte de Reparcel·lació que allà s'esmenta, en resulta el següent: Que aquesta senyora constitueix sobra aquesta finca, com a predi servent, i a favor de la finca registral 31.430, que serà predi dominant, la següent servitud: Servitud de llums i vistes, a favor de la finca registral 31430 propietat de Jordi Serratosa Felip. Així mateix, aquesta servitud es mantindrà sempre que es mantinguin els usos que actualment es troben autoritzats sobre la finca servent, és a dir, els de benzinera o assimilats i compatibles amb aquest, tals com oficines i serveis, comerç, restauració, tallers de reparació d'automòbils i magatzems, o els que en un futur es puguin autoritzar d'aquestes mateixes característiques, quedant extingida la mateixa si sobre les dues finques s'autoritzessin usos residencials. No s'expressa el valor de l'esmentada servitud. Es pacta en el mateix document de reparcel·lació. Inscripció 2^a de data 08/09/2014.
5. Afectació durant el termini de cinc anys, contats a partir del dia divuit de febrer de dos mil quinze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel concepte d'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; havent sigut declarada exempta del pagament de dit Impost per autoliquidació; segons així resulta de nota estesa al marge de la inscripció 1^a, de la finca n^o 31429 de Palafrugell, obrant al foli 17 del tom 3445 de l'Arxiu, llibre 923.

Finca aportada B

Finca: 31430 de Palafrugell
Indufir: 17014000473290



Dades registrals

Tom 3445, Llibre 923, Foli 21

Descripció

Segons la nota simple del registre, la descripció és la següent:

URBANA. Parcel·la de forma romboïdal irregular situada en el carrer Joan Maragall, número cinc, del municipi de Palafrugell, de superfície dos-cents vuitanta-cinc metres trenta-quatre decímetres quadrats, on s'hi alça un edifici industrial de planta soterrani i planta baixa, d'un superfície construïda de dos-cents vuitanta-cinc metres, trenta-quatre decímetres quadrats, que ocupa la totalitat de la parcel·la.

CONFRONTA:

Nord: amb el carrer Joan Maragall.

Sud: amb la finca resultant A del mateix Projecte de Reparcel·lació, situació carrer Joan Maragall número 3, adjudicada a al senyora Montserrat Sadurní Corredor.

Est: amb la finca resultant A del mateix Projecte de Reparcel·lació, situació carrer Joan Maragall número 3, adjudicada a al senyora Montserrat Sadurní Corredor.

Oest: amb la finca situada al carrer Joan Maragall número 7, propietat del mateix senyor Jordi Serratosa Felip.

Aquesta finca té una volumetria específica tipus B (Clau a33, subclau B) i una edificabilitat en el parcel·la d'1,00 m²_{sostre}/m²_{sòl}, corresponent a dos-cents vuitanta-cinc metres trenta-quatre decímetres quadrats (285,34 m²) de sostre. Li correspon un percentatge de vint enters quaranta-dos centèsimes per cent (20,42%) del total dels drets adjudicats en aquest Projecte de Reparcel·lació.

Titulars actuals

Segons la nota simple del registre, el titular actual de la finca és:

Nom: **Jordi Serratosa Felip**
Títol: **Reparcel·lació**
Naturalesa del dret: **Propietat**
Caràcter: **Privatiu**
Participació: **Ple domini de la finca**
Data del títol: **27-03-2014**
Autoritat: **Juan Antonio Noguera Vélez**
Seu autoritat: **Palafrugell**
Inscripció: **1^a de data 08-09-2014**

Afectacions i càrregues varies

1. La finca abans descrita està gravada amb la condició resolutorià següent: "A canvi de la transmissió feta pel senyor Antoni Serratosa Marqués al senyor Jordi Serratosa Felip, aquest es compromet i obliga al pagament d'un pensió vitalícia mensual de cent mil pessetes, iguals a sis-cents un amb zero un euros, a la part transmissió i per durant tota la vida d'aquesta última, i de la seva esposa i mare del cessionari, a més s'obliga a mantenir i cuidar al cedent i la seva esposa en totes les seves necessitats metres ho precisin. La pensió pactada s'incrementarà com l'IPC, sense precisar-se en cap cas previ requeriment o notificació d'augment, i en tot cas en un set per cent, cas de que aquell fos inferior. Els atorgants de mutu acord, estableixen que en el suposat cas de que la part transmissió, deixés de percebre els imports mensuals, abans mencionats, corresponents al pago de dos mensualitats seguides o quatre alternades, facultarà a la mateixa per resoldre automàticament la transmissió. Inscripció 3^a, al foli 167 del Tom 2707 de l'Arxiu, llibre 392 de Palafrugell, motivada per una escriptura atorgada a Girona, a vint-i-cinc de novembre de mil nou-cents vuitanta-vuit, davant del notari senyor Enrique Brancós Núñez. Inscrita amb data quatre de març de mil nou-cents vuitanta-nou.

CZ8735530

05/2016

3e



2. Afectació durant el termini de cinc anys, comptats a partir del dia vuit-i-vuit de febrer de dos mil dotze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel concepte d'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; havent quedat alliberada dita afectació, per la quantitat de cinc-cents seixanta-un euros i seixanta cèntims d'euro, satisfetes per autoliquidació; segons així resulta de nota expedida al marge de la inscripció 4^a, de la finca n^o 10873 de Palafrugell, obrant al foli 167 del tom 2707 de l'Arxiu, llibre 392.
3. Modificació de condició resolutòria: Els senyors Jordi Serratosa Felip i Antonio Serratosa Marqués, acorden modificar la condició resolutòria de que tracta la inscripció 3^a: El senyor Jordi Serratosa es compromet i obliga al pagament d'una pensió vitalícia mensual de mil vuit-cents euros (1.800,00€) a favor dels senyor Antoni Serratosa Marqués, havent de pagar cada dia trenta de cada mes, i per durant total la vida d'aquest últim. Aquesta pensió es veurà incrementada anualment en un 4% sobre dita suma en concepte d'Índex de Preus del Consum general anual (IPC), sense precisar-se en cap cas previ requeriment o notificació d'augment. Per tant la suma mensual a percebre pel senyor Serratosa Marqués corresponent al present any, és de mil vuit-cents setanta-dos euros; havent-se de satisfer el pagament del present mes de gener junt amb la quantitat pactada anteriorment en concepte d'endarreriments que abans s'han mencionat. Els atorgants de mutu acord, estableixen que en el suposat cas de que la part transmissió, deixés de percebre els imports mensuals, abans referits, corresponents al pagament de dos mensualitats seguides o quatre alternades, facultarà a la mateixa per resoldre automàticament la present transmissió, retenint en el seu cas els imports fins llavors percebuts com a pena, sens perjudici del dret que a més l'assisteixi a major indemnització si els danys i perjudicis no quedessin suficientment compensats. La notificació resolutòria conforme a l'article 1504 del Codi Civil, resoldrà de dret la present transmissió, fixant-se com a domicili de la part adquirent, als efectes de les notificacions i requeriments a que tingui lloc, l'indicat com a seu en la compareixença del document que motiví l'assentament. No obstant a l'anterior, la part adquirent tindrà un termini de cinc dies per fer efectives les pensions o imports pendents de pagament, a contar des de la data de la notificació.
4. Afectació durant el termini de cinc anys, comptats a partir del dia vuit de setembre de dos mil catorze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel concepte d'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; havent sigut declarada exempta del pagament de dit Impost per autoliquidació; segons així resulta de nota estesa al marge de la inscripció 1^a, de la finca n^o 31430 de Palafrugell, obrant al foli 21 del tom 3445 de l'Arxiu, llibre 923.
5. Càrrega real de reparcel·lació: resta afecta, com a càrrega real i preferencial al Compte de Liquidació Provisional del Projecte de Reparcel·lació en la quantia següent: setze mil euros.

Finca aportada C, provinent de la finca aportada A, en concepte de cessió anticipada de terrenys de cessió obligatòria

Finca: 31431 de Palafrugell

Indufir: 17014000473306

Dades registrals

Tom 3445, Llibre 923, Foli 25

Descripció

Segons la nota simple del registre, la descripció és la següent:

URBANA. Peça de terreny de forma irregular destinada a sistemes urbanístics generals (Vials amb Clau V i Espais Lliures de Jardins i Àrees de Joc, Clau aLP) situada al carrer



Torroella, del terme municipal de Palafrugell, de superfície quatre-cents quatre metres noranta-tres decímetres quadrats.

CONFRONTA:

Nord: amb finca del carrer Joan Maragall 1, amb referència cadastral 3008109EG1430N0001RL

Sud: amb carrer Vicens Vives.

Est: amb carrer Torroella.

Oest: amb la finca resultant A del mateix Projecte de Reparcel·lació, situada al carrer Joan Maragall número, tres, adjudicada a al senyora Montserrat Sadurní Corredor.

Titulars actuals

Segons la nota simple del registre, el titular actual de la finca és:

Nom: **Ajuntament de Palafrugell**
Títol: **Reparcel·lació**
Naturalesa del dret: **Propietat**
Caràcter: -----
Participació: **Ple domini de la finca**
Data del títol: **27-03-2014**
Autoritat: **Juan Antonio Noguera Vélez**
Seu autoritat: **Palafrugell**
Inscripció: **1ª de data 08-09-2014**

Afectacions

1. Afectació durant el termini de cinc anys, contats a partir del dia vuit de setembre de dos mil catorze; al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel concepte d'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; havent sigut declarada exempta del pagament de dit Impost per autoliquidació; segons així resulta de nota estesa al marge de la inscripció 1ª, de la finca nº 31431 de Palafrugell, obrant al foli 25 del tom 3445 de l'Arxiu, llibre 923.

CZ8735531

05/2016

3e



4. Adjudicació de les finques resultants

4.1. Adjudicació i descripció de les finques resultants

Les definicions i adjudicacions de les finques resultants s'han fet seguint allò descrit en l'article 147 del RLU. Així mateix, s'han descrit les càrregues preexistents i els drets d'acord amb allò exposat en l'article 148 del RLU.

Cal fer esment també, que s'han seguit les determinacions i criteris establerts en l'article 139 del RLU per a l'adjudicació de finques.

Així mateix, i malgrat que s'ha exclòs de la reparcel·lació la finca aportada B, propietat del senyor Serratosa, s'ha de delimitar la distribució d'aprofitaments, d'acord amb allò exposat en l'apartat a) del punt 2 de l'article 134 del RLU.

Altrament, cal especificar que la finca exclosa de la reparcel·lació, d'acord amb allò exposat en el punt 2 de l'article 138 del RLU, en el projecte de reparcel·lació s'ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen malgrat siguin finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica el règim d'exclusió de la finca de la reparcel·lació, descrit en l'article 133.2.b) del RLU.

Atès que es mantenen les superfícies, descripció, límits i càrregues de les finques inicials, existeix una coincidència física entre els finques aportades i les resultants. En conseqüència, s'interessa que es mantinguin les mateixes inscripcions registrals de les finques de resultat, d'acord amb les previsions determinades en el punt 1.2 d'aquest projecte.

Finca resultant A

- Ubicació: Carrer Joan Maragall 3, del municipi de Palafrugell
- Superfície parcel·la: 2.104,84 m² (no s'ha modificat respecte la parcel·la aportada A)
- Procedència: Parcel·la aportada A (no s'ha modificat)
- Qualificació urbanística: Zona Activitats Econòmiques, Serveis, Subzones Terciari i Comercial (Clau: A22, Subzona PAU a1.44: A22p7)
- Edificabilitat parcel·la: 0,5847 m² sostre/m² sòl, corresponent a 1.230,70 m² de sostre
- Adjudicatària: El Poste Nou, S.L.
- Règim de titularitat: Ple domini
- Drets adjudicats: Li correspon un percentatge del 88,06% del total dels drets adjudicats en aquest projecte de reparcel·lació.
- Descripció física: Urbana. Parcel·la de forma irregular sense edificar.
- Límits: Nord: carrer Joan Maragall; finca del carrer Joan Maragall 1 de Palafrugell i finca resultant B adjudicada (carrer Joan Margall 5) adjudicada a Jordi Serratosa Felip.
Sud: carrer Vicens Vives.
Est: carrer de Torroella; i finca del carrer Joan Maragall 1 de Palafrugell.
Oest: finca del carrer resultant B (carrer Joan Margall 5) adjudicada a Jordi Serratosa Felip; i finca del carrer Joan Maragall 7 propietat de Jordi Serratosa Felip.
- Càrregues i gravàmens: Servitud de llums i vistes a favor de la finca resultant B ubicada al carrer Joan Maragall 5, atorgada a Jordi Serratosa Felip, en virtut de l'acord privat entre els propietaris del sector.
Així mateix, aquesta servitud es mantindrà sempre que es mantinguin els usos que actualment es troben autoritzats sobre la finca servent, és a dir, els de benzinera o assimilats i compatibles amb aquest, tals com oficines i serveis, comerç, restauració, tallers de reparació d'automòbils i magatzems, o els que en un futur es puguin autoritzar



- Compte de liquidació: d'aquestes mateixes característiques, quedant extingida la mateixa si sobre les dues finques s'autoritessin usos residencials. Afectada al pagament de 136.516,04€ (IVA exclòs) en concepte de liquidació provisional. Actualment aquest pagament ja està liquidat.

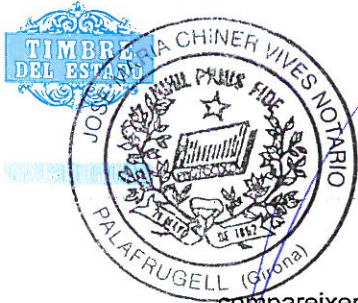
Finca resultant B (exclosa de la reparcel·lació)

- Ubicació: Carrer Joan Maragall 5, del municipi de Palafrugell
- Superfície parcel·la: 285,34 m² (no s'ha modificat respecte la parcel·la aportada B)
- Procedència: Parcel·la aportada B (no s'ha modificat)
- Qualificació urbanística: Zona Activitats Econòmiques, Serveis, Subzones Terciari i Comercial (Clau: A22, Subzona PAU a1.44: A22p7)
- Edificabilitat parcel·la: 0,5847 m² sostre/m² sol, corresponent a 166,86 m² de sostre
- Adjudicatari: **Jordi Serratosa Felip**
- Règim de titularitat: Ple domini (Adjudicació per subrogació real del 100% de la titularitat originària de la finca aportada B)
- Drets adjudicats: Li correspon un percentatge de l'11,94% del total dels drets adjudicats en aquest projecte de reparcel·lació.
- Descripció física: Urbana. Parcel·la de forma romboïdal, on s'hi alça un edifici industrial, en volum disconforme, de planta soterrani i planta baixa d'una superfície construïda de 285,34 m² per planta, que ocupa la totalitat de la parcel·la.
- Límits: Nord: carrer Joan Maragall.
Sud: finca resultant A (carrer Joan Maragall 3) adjudicada a la societat El Poste Nou S.L.
Est: finca resultant A (carrer Joan Maragall 3) adjudicada a la societat El Poste Nou S.L.
Oest: finca del carrer Joan Maragall 7, propietat de Jordi Serratosa Felip.
- Càrregues i gravàmens: **Condició resolutòria:**
A canvi de la transmissió feta pel senyor Antoni Serratosa Marqués al senyor Jordi Serratosa Felip, aquest es compromet i obliga al pagament d'una pensió vitalícia de mensual de mil vuit-cents euros (1.800,00€) a favor dels senyor Antoni Serratosa Marqués, havent de pagar cada dia trenta de cada mes, i per durant total la vida d'aquest últim. Aquesta pensió es veurà incrementada anualment en un 4% sobre dita suma en concepte d'Índex de Preus del Consum general anual (IPC), sense precisar-se en cap cas previ requeriment o notificació d'augment. Per tant la suma mensual a percebre pel senyor Serratosa Marqués corresponent al present any, és de mil vuit-cents euros; havent-se de satisfer el pagament del present mes de gener junt amb la quantitat pactada anteriorment en concepte d'endarreriments que abans s'han mencionat. Els atorgants de mutu acord, estableixen que en el suposat cas de que la part transmissió, deixés de percebre els imports mensuals, abans referits, corresponents al pagament de dos mensualitats seguides o quatre alternades, facultarà a la mateixa per resoldre automàticament la present transmissió, retenint en el seu cas els imports fins llavors percebuts com a pena, sens perjudici del dret que a més l'assisteixi a major indemnització si els danys i perjudicis no quedessin suficientment compensats. La notificació resolutòria conforme a l'article 1504 del Codi Civil, resoldrà de dret la present transmissió, fixant-se com a domicili de la part adquirent, als efectes de les notificacions i requeriments a que tingui lloc, l'indicat com a seu en la

CZ8735532

05/2016

Be



compareixença del document que motivi l'assentament. No obstant a l'anterior, la part adquirent tindrà un termini de cinc dies per fer efectives les pensions o imports pendents de pagament, a contar des de la data de la notificació.

- Compte de liquidació:

Queda afectada al pagament de 16.000,00€ (IVA exclòs) en concepte de liquidació provisional. Actualment aquest pagament ja està liquidat.

- Drets:

Dret de vistes i llums sobre la finca resultant A, ubicada al carrer Joan Maragall 3, adjudicada a la societat El Poste Nou S.L, en virtut de l'acord privat signat entre els propietaris del sector.

Així mateix, aquest dret es mantindrà sobre la finca veïna sempre que es mantinguin els usos que actualment es troben autoritzats sobre aquella, és a dir, els de benzineria o assimilats i compatibles amb aquest tals com oficines i serveis, comerç, restauració, tallers de reparació d'automòbils i magatzems, o els que en un futur es puguin autoritzar d'aquestes mateixes característiques, quedant extingit el mateix si sobre les dues finques s'autoritessin usos residencials."

4.2. Justificació de la normativa urbanística de les finques resultants

Aquests paràmetres estan definits al punt 3.7. de l'article 167 del POUM, referent al sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari", qualificat urbanísticament com a Zona d'Activitats Econòmiques, Serveis, Subzones Terciari i Comercial (clau A22), subzona del PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" (clau A22p7).

4.2.1. Justificació dels paràmetres bàsics de la parcel·la

Paràmetre	Normativa PAU a1.44 (Art. 167 punt 3.7)	Parcel·la resultant A	Parcel·la resultant B (Exclusa de la reparcel·lació)	OK
Usos compatibles	Benzinera i els relacionats directament amb aquest	Benzinera i els relacionats directament amb aquest	Taller de reparació i venda de vehicles	SI
Sup. mín. parcel·la (m ²)	Mínim 2.390,00	2.104,84 ⁽¹⁾	285,34 ⁽²⁾	SI
Edificabilitat neta (m ²)	Màxima de 1.397,56 (0,5847m ² _{st} /m ² _{sol})	Màxima de 1.397,56 m ² (0,5847m ² _{st} /m ² _{sol})		SI
Ocupació	Màxim 70,00%	Màxim 70,00%		SI

⁽¹⁾ S'ha adjudicat una superfície inferior a la superfície de parcel·la mínima, però que no excedeix del 15% de la parcel·la mínima de 2.390,00m², en virtut a allò exposat en l'article 139.2 de RLLU, i al estar aquesta finca enclavada entre edificacions que s'han de mantenir, vials i zones verdes públiques.

⁽²⁾ S'ha exclòs la finca inicial B de la reparcel·lació d'acord amb allò exposat en l'article en l'aparat b) del punt 2 de l'article 133 del TRLU i s'ha atorgat la mateixa finca com a finca resultant B. Altrament i d'acord amb allò exposat en el punt 2 de l'article 138 del RLU, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen malgrat siguin finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica el règim d'exclusió de la finca de la reparcel·lació, descrit en l'article 133.2.b) del RLU.



4.2.2. Justificació dels paràmetres bàsics de les construccions

Paràmetre	Normativa PAU a1.44 (Art. 167 punt 3.7)	Parcel·la resultant A	Parcel·la resultant B	OK
Nombre màxim plantes	PB + 1PP	PB + 1PP		SI
Alçada edificacions (metres)	Màxima de 7,00 (principals) i 8,50 (marquesines)	Màxima de 7,00 (principals) i 8,50 (marquesines)		SI
Separacions d'edificació (metres)	Vial: alineat Partions: adossat Marquesina: en cas de tenir una alçada superior als 7,00 metres i fins als 8,50 metres, es separarà 5 metres del perímetre de la parcel·la	Vial: alineat Partions: adossat Marquesina: en cas de tenir una alçada superior als 7,00 metres i fins als 8,50 metres, es separarà 5 metres del perímetre de la parcel·la	Exclosa de la reparcel·lació. Edificació en volum disconforme amb el planejament vigent.	SI

4.3. Terrenys de cessió obligatòria

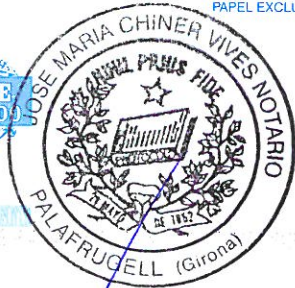
D'acord amb allò exposat en l'apartat c) del punt 1 de l'article 44 del TRLU, els propietaris que es troben dins del polígon d'actuació urbanística, en aquest cas el polígon d'actuació urbanística del sector PAU a1.44 "Plaça Mil·lenari" de Palafrugell, hauran de cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys. Actualment, aquest terrenys de cessió obligatòria estan cedits (*Veure annex 6.3*). Així mateix, i d'acord amb l'apartat d) del punt 1 del citat article, els propietaris també hauran de costejar i executar la urbanització. Actualment la urbanització ja està executada, a falta de petits acabats i la recepció per part de l'Ajuntament de Palafrugell.

4.3.1. Terrenys de cessió obligatòria destinats a vial i aparcament

- Ubicació: Carrer de Torroella
- Superfície parcel·la: 404,93 m² (no s'ha modificat respecte la parcel·la aportada C)
- Procedència: Parcel·la aportada C (no s'ha modificat)
- Qualificació urbanística: Sistema viari (Clau X) i Sistemes de places i jardins urbans (Clau V3)
- Adjudicatari: Ajuntament de Palafrugell
- Règim de titularitat: Ple domini (titularitat públic). Adjudicació de terrenys pel desenvolupament del projecte de reparcel·lació, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta de sistemes urbanístics generals, d'acord amb el que disposa l'article l'apartat b) del punt 1 de l'article 44 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Descripció física: Urbana. Peça de terreny de forma irregular destina sistemes urbanístics generals.
- Límits: Nord: finca del carrer Joan Maragall 1 de Palafrugell.
Sud: carrer Vicens Vives.
Est: carrer de Torroella.
Oest: finca resultant A (carrer Joan Maragall 3) adjudicada a la societat El Poste Nou S.L.

CZ8735533

05/2016



de

- Càrregues i gravàmens: lliure de càrregues i gravàmens

I per tant, jo com arquitecte, amb número de col·legiat 38.208/6 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, signo aquesta document a Banyoles en data 7 de juliol de 2.016:

Jordi Bertran Jordà - Arquitecte



5. Compte de liquidació provisional

El compte de liquidació provisional s'ha efectuat d'acord amb les prescripcions de l'article 149 del RLU. En aquest no s'ha inclòs l'IVA corresponent.

Finca	Propietari	Sup. finca aportada (m2)	Drets reals (%)	Sup. finca resultant (m2)	Edificabilitat finca resultant (m2 sostre)	Drets adjudicats (%)	Despeses d'urbanització	Indemnitzacions	Compensacions	Compte liquidació provisional
A	El Poste Nou, SL	2.509,77	89,79	2.104,84	1.230,70	88,08	96.978,82 €	-	16.000,00 €	136.538,18 €
B	Jordi Serratosà Felip (exclosa)	285,34	10,21	285,34	166,86	11,94			16.000,00 €	16.000,00 €
X + V3	Ajuntament de Palafrugell			404,93						- €
10% aprox.	Ajuntament de Palafrugell							-	55.559,56 €	- 55.559,56 €
TOTAL		2.795,11	100,00	2.795,11	1.397,56	100,00	96.978,82 €	-	77.559,56 €	86.978,62 €

Notes:

En la superfície aportada de la societat El Poste Nou SL, s'hi ha sumat la finca cedida anticipadament per l'anterior propietària, la senyora Montserrat Sadurní Corredor, en concepte de terrenys de cessió obligatòria, que actualment ja són propietat de l'Ajuntament de Palafrugell.

Altres, a data d'avui, ja està liquidat el compte de liquidació provisional.

CZ8735534

05/2016



6. Anexos

6.1. Nota simple informativa de la finca de la sociedad El Poste Nou S.L.

Finca : 31429 de PALAFRUGELL
IDUFIR: 17014000473283

DATOS REGISTRALES

Tomo 3445 Libro 923 Folio 18

DESCRIPCION

URBANA.- Parcel·la de forma irregular sense edificar situada en el carrer Joan Maragall, número tres, del municipi de Palafrugell, de superfície DOS MIL CENT QUATRE METRES VUITANTA-QUATRE DECÍMETRES QUADRATS. Confronta: al Nord, part amb el carrer Joan Maragall, amb finca del carrer Joan Maragall número 1 que té referència cadastral 3008109EG1430N0001RL, i part amb finca resultant B del mateix Projecte de Reparcel·lació, situació carrer Joan Maragall número 5 adjudicada al senyor Jordi Serratosa Felip; al Sud, amb el carer Vicens Vives; a l'Est, part amb el carrer Torroella i part amb la finca del carrer Joan Maragall número 1 que té referència cadastral 3008109EG1430N0001RL; i a l'Oest, amb la finca resultant B del mateix Projecte de Reparcel·lació, situació carrer Joan Maragall número 5, adjudicada al senyor Jordi Serratosa Felip. Aquesta finca té una volumetria específica tipus A (Clau a33, subclau A) i una edificabilitat en la parcel·la de 0'5284 m2 sostre/m2 sòl, corresponent a MIL CENT DOTZE METRES VINT-I-DOS DECÍMETRE QUADRATS (1.112'22 m2) de sostre. Li correspon un percentatge de setanta-Nou enters Cinquanta-Vuit centèsimes per cent (79'58 %) del total dels drets adjudicats en aquest Projecte de Reparcel·lació. REFERENCIA CADASTRAL: 3008110EG1430N0001OL.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : EL POSTE NOU SL
DNI/NIF : C.I.F. B55183750

Título : ADJUDICACIONES
Naturaleza Derecho : Propiedad
Carácter : -----
Participación : PLENO DOMINIO de la finca.
Fecha del Título .. : 29-12-2014
Autoridad : ENRIC BRANCOS NUÑEZ
Sede Autoridad : GIRONA
Inscripción : 3ª de fecha 18-02-2015

Cargas

PROPIAS DE ESTA FINCA:

Afección

Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día ocho de septiembre 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 1ª, de la finca nª 31429 de PALAFRUGELL, obrante al folio 17 del tomo 3445 del Archivo, libro 923.

Afecciones/Cargas Varios

CÁRREGA REAL REPARCEL·LACIÓ: Resta afecta, com a càrrega real i preferencial, al Compte de



Finca : 31429 de PALAFRUGELL
IDUFIR: 17014000473283

DATOS REGISTRALES

Tomo 3445 Libro 923 Folio 18

Liquidació del Projecte de Reparcel·lació en la quantia següent: CENT TRENTA-SIS MIL CINC-CENTS TRENTA-VUIT EUROS AMB DIVUIT CÈNTIMS.

Afecciones/Cargas Varios

SERVITUD: La senyora MONTSERRAT SADURNI CORREDOR va adquirir la finca d'aquest número segons consta a la inscripció 1^a. I de la documentació aportada per a la inscripció que precedeix, concretament del projecte de Reparcel·lació que allà s'esmenta, en resulta el següent: Que aquesta senyora constitueix sobre aquesta finca, com a predi servent, i a favor de la finca registral 31.430, que serà predi dominant, la següent servitud: SERVITUD DE LLUMS I VISTES, a favor de la finca registral 31.430, obrant al foli 21 d'aquest mateix Tom. Aquesta servitud es mantindrà sempre que es mantinguin els usos que en el moment de formalització del document que ara s'inscriu es trobaven autoritzats sobre la finca predi servent, és a dir, els de benzinera o assimilats i compatibles amb aquest, com oficines, i sarveys, comerç, restauració, tallers de reparació d'automòbils, i magatzems o els que en un futur es puguin autoritzar d'aquestes mateixes característiques quedant extinguda la mateixa si sobre les dues finques s'autoritessin usos residencials. No s'expressa el valor de l'esmentada servitud. Es pacta en el mateix document de reparcel·lació. Inscripció 2^a de data 08/09/2014.

Afecció

Afecció durant el termini de CINC ANYS, a partir del dia divuit de febrer de dos mil quinze, al pagament de la Liquidació o liquidacions que, si escau, puguin girar-se per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; havent-se declarat EXEMPT del pagament de l'esmentat Impost per autoliquidació; segons nota al marge de la inscripció 3^a, de la finca n^o 31429 de PALAFRUGELL, al foli 18 del volum 3445 de l'Arxiu, llibre 923.

Sin asientos pendientes

OBSERVACIONES: Los datos consignados en la presente Nota Informativa están actualizados a día 25/4/2016, antes de la apertura del Diario.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS:

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



6.2. Nota simple informativa de la finca del señor Jordi Serratosa Felip

Finca : 31430 de PALAFRUGELL
IDUFIR: 17014000473290

DATOS REGISTRALES

Tomo 3445 Libro 923 Folio 21

DESCRIPCION

URBANA.= Parcel·la de forma romboidal irregular situada en el carrer Joan Maragall, número cinc ,del municipi de Palafrugell, de superfície DOS-CENTS VUITANTA-CINC METRES TRENTA-QUATRE DECÍMETRES QUADRATS , on s'hi alça un edifici industrial de planta soterrani i planta baixa d'una superfície construïda de dos-cents vuitanta-cinc metres, trenta-quatre decímetres quadrats, que ocupa la totalitat de la parcel·la. Confronta: al Nord, amb el carrer Joan Maragall; al Sud i a l'est, amb finca resultant Adel mateix Projecte de Reparcel·lació, situació carrer Joan Maragall número 3, adjudicada a la senyora Montserrat Sadurní Corredor; i a l'Oest, amb la finca situada al carrer Joan Maragall número 7, propietat del mateix senyor Jordi Serratosa Felip. Aquesta finca té una volumetria específica tipus B (Clau a33, subclau B) i una edificabilitat en la parcel·la d' 1'00 m2 sostre/m2 sòl, corresponent a DOS-CENTS VUITANTA-CINC METRES TRENTA-QUATRE DECÍMETRES QUADRATS (285'34 m2) de sostre. Li correspon un percentatge de Vint enters Quaranta-Dos centèsimes per cent (20'42 %) del total dels drets adjudicats en aquest Projecte de Reparcel·lació.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don JORDI SERRATOSA FELIP
DNI/NIF : N.I.F.

Título : Reparcelación
Naturaleza Derecho : Propiedad
Carácter : Privativo
Participación : PLENO DOMINIO de la finca.
Fecha del Título .. : 27-03-2014
Autoridad : JUAN ANTONIO NOGUERA VELEZ
Sede Autoridad : PALAFRUGELL
Inscripción : 1ª de fecha 08-09-2014

Cargas

CARGAS POR RAZON DE SU PROCEDENCIA :

Condición Resolutoria

La finca antes descrita está gravada con la CONDICION RESOLUTORIA siguiente:
"A cambio de la transmisión hecha por Don Antoni Serratosa Marqués a Don Jordi Serratosa Felip, éste se compromete y obliga al pago de una pensión vitalicia mensual de cien mil pesetas, iguales a seiscientos uno con cero un euros, a la parte transmitente y por durante toda la vida de esta última, y de su esposa y madre del cesionario Doña María Felip Bonet si le sobreviviera y también por durante toda su vida. El cesionario además se obliga a mantener y cuidar al cedente y su esposa en todas sus necesidades mientras lo precisen. La pensión pactada se incrementará como el IPC, sin precisarse en ningún caso pervio requerimiento o notificación de aumento, y en todo caso en un siete por ciento, caso de que aquel fuera inferior. Los otorgantes de mutuo acuerdo, establecen que en el supuesto caso de que la parte transmitente, dejara de percibir los importe mensuales, antes mencionados, correspondientes al pago de dos mensualidades seguidas o cuatro alterans, facultará a la misma para RESOLVER automáticamente la transmisión. Inscripción 3ª, al folio 167 del Tomo 2707 del Archivo, libro 392 de Palafrugell, motivada por una escritura otorgada en Girona, a veinticinco de Noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, ante el notario Don Enrique Brancós Núñez. Inscrita con fecha cuatro de Marzo de mil novecientos ochenta y nueve.

CZ8735535

05/2016



Finca : 31429 de PALAFRUGELL
IDUFIR: 17014000473283

DATOS REGISTRALES

Tomo 3445 Libro 923 Folio 18

4. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidos en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTÈNCIES:

1. Aquesta informació registral té valor purament indicatiu, sense cap garantia, donat que la llibertat o gravamen dels béns inscrits només s'acredita en perjudici de tercers, mitjançant certificació del Registre (Article 225 de la Llei Hipotecària).

2. Queda prohibida la incorporació de les dades que consten a la present informació registral a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant l'origen o font de procedència de la informació (Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).

3. Aquesta informació no té els efectes regulats a l'article 354-a del Reglament Hipotecari.

4. Als efectes del que disposa la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, sobre Protecció de Dades de caràcter personal, queda assabentat que:

a) Les dades personals del sol·licitant de la present informació, expressades en el document signat per aquest per aquest fi, s'han incorporat als llibres d'aquest Registre i als fitxers que es porten en base a aquests llibres, essent el Registrador el responsable.

b) Sempre que resulti compatible amb la legislació específica del Registre, queden reconeguts als interessats els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició establerts a Llei Orgànica abans citada, i podran ser exercitats dirigit un escrit a l'adreça del Registre.

CZ8735536

05/2016



Finca : 31430 de PALAFRUGELL
IDUFIR: 17014000473290

DATOS REGISTRALES

Tomo 3445 Libro 923 Folio 21
MODIFICADA POR LA INSCRIPCIÓN 4'.

Afección

AFECCION durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día veintiocho de Febrero de dos mil doce, 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 quinientos sesenta y un euros y sesenta céntimos de euro, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 4', de la finca n° 10873 de PALAFRUGELL, obrante al folio 167 del tomo 2707 del Archivo, libro 392.

Condición Resolutoria

MODIFICACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA: Los señores Don Jordi Serratosa Felip y Don Antonio Serratosa Marques, acuerdan modificar la condición resolutoria de que trata la inscripción 3': El señor Serratosa Felip se compromete y obliga, al pago de una Pensión Vitalicia mensual de MIL OCHOCIENTOS EUROS CON CERO CÉNTIMOS (1.800,00 EUROS) a favor del señor Don Antonio Serratosa Marques, pagaderas cada día treinta de cada mes, y por durante toda la vida de éste último. Dicha pensión se verá incrementada anualmente en un 4% sobre dicha suma en concepto de Índice de Precios del Consumo general anual (IPC), sin precisarse en ningún caso previo requerimiento o notificación de aumento. Por tanto la suma mensual a percibir por el señor Serratosa Marques correspondiente al presente año, es de, MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON CERO CÉNTIMOS; debiéndose satisfacer el pago del presente mes de Enero junto con la cantidad pactada anteriormente en concepto de atrasos que antes se ha mencionado. Los otorgantes de mutuo acuerdo, establecen que en el supuesto caso de que la parte transmitente, dejara de percibir los importes mensuales, antes referidos, correspondientes al pago de dos mensualidades seguidas o cuatro alternas, facultará a la misma para resolver automáticamente la presente transmisión, reteniendo en su caso los importes hasta entonces percibidos como pena, sin perjuicio del derecho que además le asista a mayor indemnización si los daños y perjuicios no quedasen suficientemente compensados. La notificación resolutoria conforme al art. 1504 del Código Civil, resolverá de derecho la presente transmisión, fijándose como domicilio de la parte adquirente, a los efectos de las notificaciones y requerimientos a que hubiera lugar, el indicado como suyo en la comparecencia del documento que motiva el asiento. No obstante lo anterior, la parte adquirente tendrá un plazo de cinco días para hacer efectivas las pensiones o importes pendientes de pago, a contar desde la fecha de la notificación. Escritura otorgada a diez de enero de dos mil doce ante el Notario de PALAFRUGELL don JOSE MARIA CHINER VIVES; causante de la inscripción 4' de fecha veintiocho de febrero de dos mil doce.

PROPIAS DE ESTA FINCA:

Afección

Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día ocho de septiembre 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 1', de la finca n° 31430 de PALAFRUGELL, obrante al folio 21 del tomo 3445 del Archivo, libro 923.



Finca : 31430 de PALAFRUGELL
IDUFIR: 17014000473290

DATOS REGISTRALES

Tomo 3445 Libro 923 Folio 21

Afecciones/Cargas Varios

CARGA REAL REPARCELACIÓN: resta afecta, com a càrrega real i preferencial, al Compte de Liquidació del Projecte de Reparcel·lació en la quantia següent: SETZE MIL EUROS.

Sin asientos pendientes

OBSERVACIONES: Los datos consignados en la presente Nota Informativa están actualizados a día 25/4/2016, antes de la apertura del Diario.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS:

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

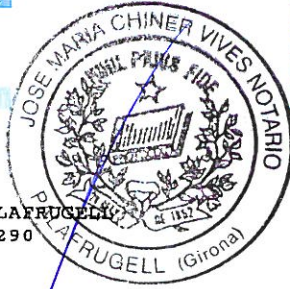
ADVERTÈNCIES:

1. Aquesta informació registral té valor purament indicatiu, sense cap garantia, donat que la llibertat o gravamen dels béns inscrits només s'acredita en perjudici de tercers, mitjançant certificació del Registre (Article 225 de la Llei Hipotecària).

CZ8735537

05/2016

be



Finca : 31430 de PALAFRUGELL
 IDUFIR: 17014000473290

DATOS REGISTRALES

Tomo 3445 Libro 923 Folio 21

2. Queda prohibida la incorporació de les dades que consten a la present informació registral a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant l'origen o font de procedència de la informació (Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).

3. Aquesta informació no té els efectes regulats a l'article 354-a del Reglament Hipotecari.

4. Als efectes del que disposa la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, sobre Protecció de Dades de caràcter personal, queda assabentat que:

a) Les dades personals del sol·licitant de la present informació, expressades en el document signat per aquest per aquest fi, s'han incorporat als llibres d'aquest Registre i als fitxers que es porten en base a aquests llibres, essent el Registrador el responsable.

b) Sempre que resulti compatible amb la legislació específica del Registre, queden reconeguts als interessats els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició establerts a Llei Orgànica abans citada, i podran ser exercitats dirigint un escrit a l'adreça del Registre.



6.3. Nota simple informativa de la finca de cessió anticipada en concepte de terrenys de cessió obligatòria, propietat de l'Ajuntament de Palafrugell

Finca : 31431 de PALAFRUGELL
IDUFIR: 17014000473306

DATOS REGISTRALES

Tomo 3445 Libro 923 Folio 25

DESCRIPCION

URBANA.- Peça de terreny de forma irregular destinada a sistemes urbanístics generals (Vials amb Clau V i Espais Lliures de Jardins i Àrees de Joc ,Clau aLP), situada al carrer Torroella, del terme municipal de Palafrugell, de superfície QUATRE-CENTS QUATRE METRES NORANTA-TRES DECÍMETRES QUADRATS . Confronta: al Nord, amb finca del carrer Joan Maragall 1 amb referència cadastral 3008109EG1430N0001RL; al Sud, amb el carrer Vicens Vives; a l'Est amb el carrer Torroella; i a l'Oest, amb finca resultant A del mateix Projecte de Reparcel·lació ,situada al carrer Joan Maragall, tres, adjudicada a la senyora Montserrat Sadurní Corredor.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
DNI/NIF : C.I.F. P1712400I

Título : Reparcelación
Naturaleza Derecho : Propiedad
Carácter : -----
Participación : PLENO DOMINIO de la finca.
Fecha del Título ... : 27-03-2014
Autoridad : JUAN ANTONIO NOGUERA VELEZ
Sede Autoridad : PALAFRUGELL
Inscripción : 1ª de fecha 08-09-2014

Cargas

PROPIAS DE ESTA FINCA:

Afección

Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día ocho de septiembre 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 1ª, de la finca nº 31431 de PALAFRUGELL, obrante al folio 25 del tomo 3445 del Archivo, libro 923.

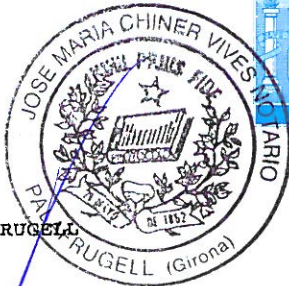
Sin asientos pendientes

OBSERVACIONES: Los datos consignados en la presente Nota Informativa están actualizados a día 25/4/2016, antes de la apertura del Diario.

MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o

CZ8735538

05/2016



Finca : 31431 de PALA FRUGELL
IDUFIR: 17014000473306

DATOS REGISTRALES

Tomo 3445 Libro 923 Folio 25

jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS:

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
3. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTÈNCIES:

1. Aquesta informació registral té valor purament indicatiu, sense cap garantia, donat que la llibertat o gravamen dels béns inscrits només s'acredita en perjudici de tercers, mitjançant certificació del Registre (Article 225 de la Llei Hipotecària).
2. Queda prohibida la incorporació de les dades que consten a la present informació registral a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant l'origen o font de procedència de la informació (Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/1998).
3. Aquesta informació no té els efectes regulats a l'article 354-a del Reglament Hipotecari.
4. Als efectes del que disposa la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, sobre Protecció de Dades de caràcter personal, queda assabentat que:
 - a) Les dades personals del sol·licitant de la present informació, expressades en el document



Finca : 31431 de PALAFRUGELL
IDUFIR: 17014000473306

DATOS REGISTRALES

Tomo 3445 Libro 923 Folio 25

signal per aquest per aquest fi, s'han incorporat als llibres d'aquest Registre i als fitxers que es porten en base a aquests llibres, essent el Registrador el responsable.

b) Sempre que resulti compatible amb la legislació específica del Registre, queden reconeguts als interessats els drets d'accés, rectificació, cancel.lació i oposició establerts a Llei Orgànica abans citada, i podran ser exercitats dirigint un escrit a l'adreça del Registre.

05/2016



6.4. Consulta descriptiva i gràfica de les dades cadastrals de la finca de la societat El Poste Nou S.L.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de PALA FRUGELL Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 18 de Mayo de 2016

313,050 Compujadas U.T.A. H499 31 ETR389
 Escala: Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 3008110EG1430N00010L

DATOS DEL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL JOAN MARAGALL 3
 17200 PALA FRUGELL (GIRONA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1910

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): 1.382

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL JOAN MARAGALL 3
 PALA FRUGELL (GIRONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): 1.382

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M²): 2.574

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO INDUSTRIAL			522
INDUSTRIAL			500
INDUSTRIAL			350



6.5. Consulta descriptiva i gràfica de les dades cadastrals de la finca del senyor Jordi Serratosa Felip

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de PALAFRUGELL, Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 18 de Mayo de 2016

6310000 Consultas I.T.A. Hueso 31 ETRES99
 6310000 Límite de Municipio
 6310000 Límite de Parcela
 6310000 Límite de Construcciones
 6310000 Albellano y aceras
 6310000 Límite zona Verde
 6310000 Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
 GOBIERNO DE ESPAÑA

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3008108EG1430N0001K1

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 CL JOAN MARAGALL 7 Es:1 Pt:00 Pt:01
 17200 PALAFRUGELL [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN 1966

SUPERFICIE DE PARTICIPACIÓN 90,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.568

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
 CL JOAN MARAGALL 7
 PALAFRUGELL [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.765 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA 1.827 [division horizontal]

CZ8735540

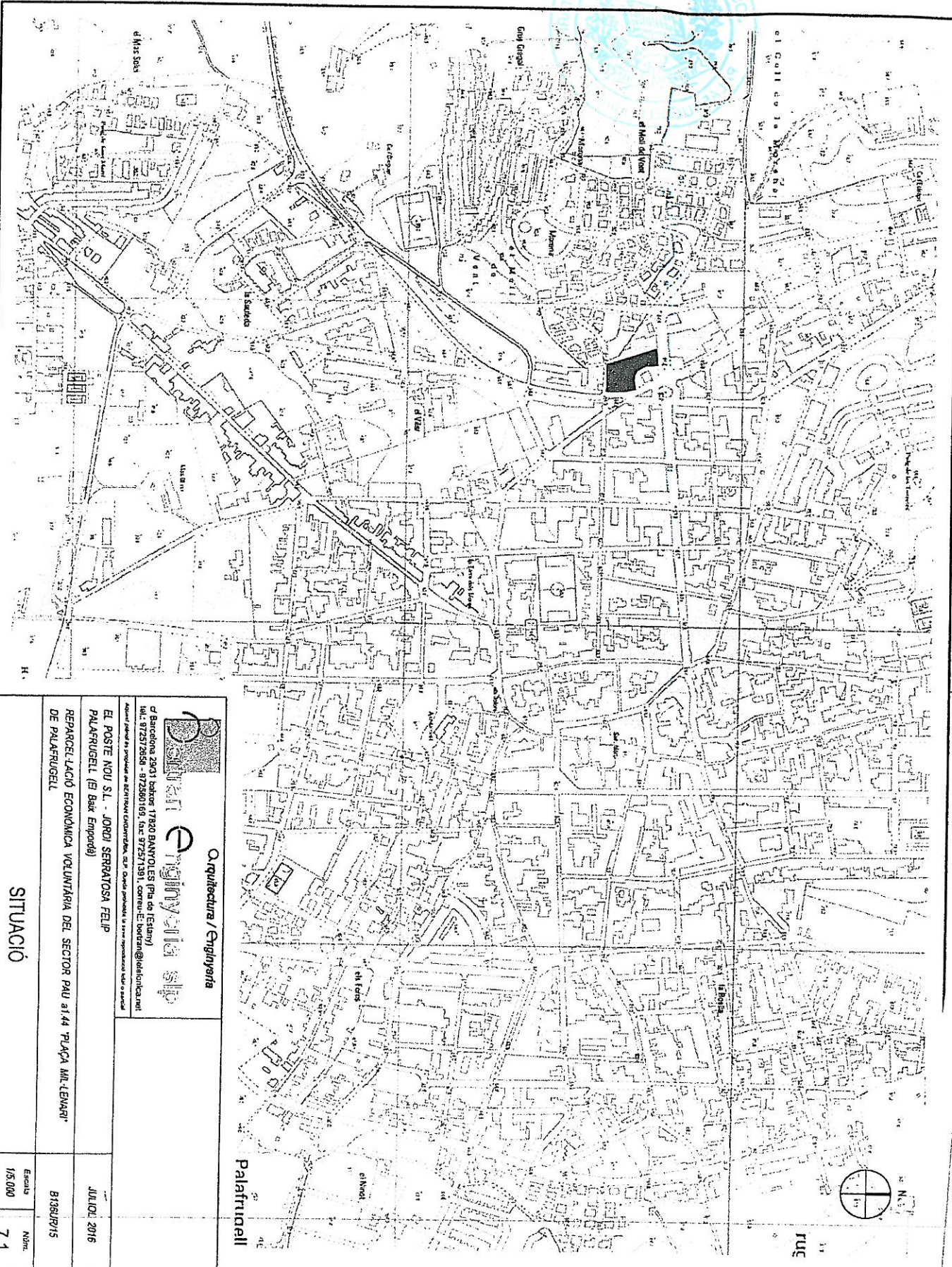
05/2016



7. Plànols

La documentació gràfica aportada reuneix els requisits mínims establerts en l'article 150 del RLU.

- 7.1. Situació
- 7.2. Emplaçament
- 7.3. Finques aportades (actuals)
- 7.4. Finques resultants (adjudicacions)
- 7.5. Superposició de les finques aportades i resultants



Borstan **Enginyeria s.l.p**
 d' Barcelona 2901 baixos 17820 BANYOLES (Pa de l'Espanya)
 Tel: 972572850 - 972580169 Fax: 972571381 Correu: El.borstan@telefonica.net

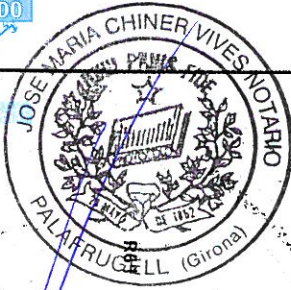
Adreça física de registre de l'Administració d'Urbanisme, S.C.R. Quan s'indica el servei prestat s'ha de considerar el servei prestat.

EL POSTE NOU S.L. - JORDI SERRATOSA FELIP
PALAFURGELL (B Baix Empordà)

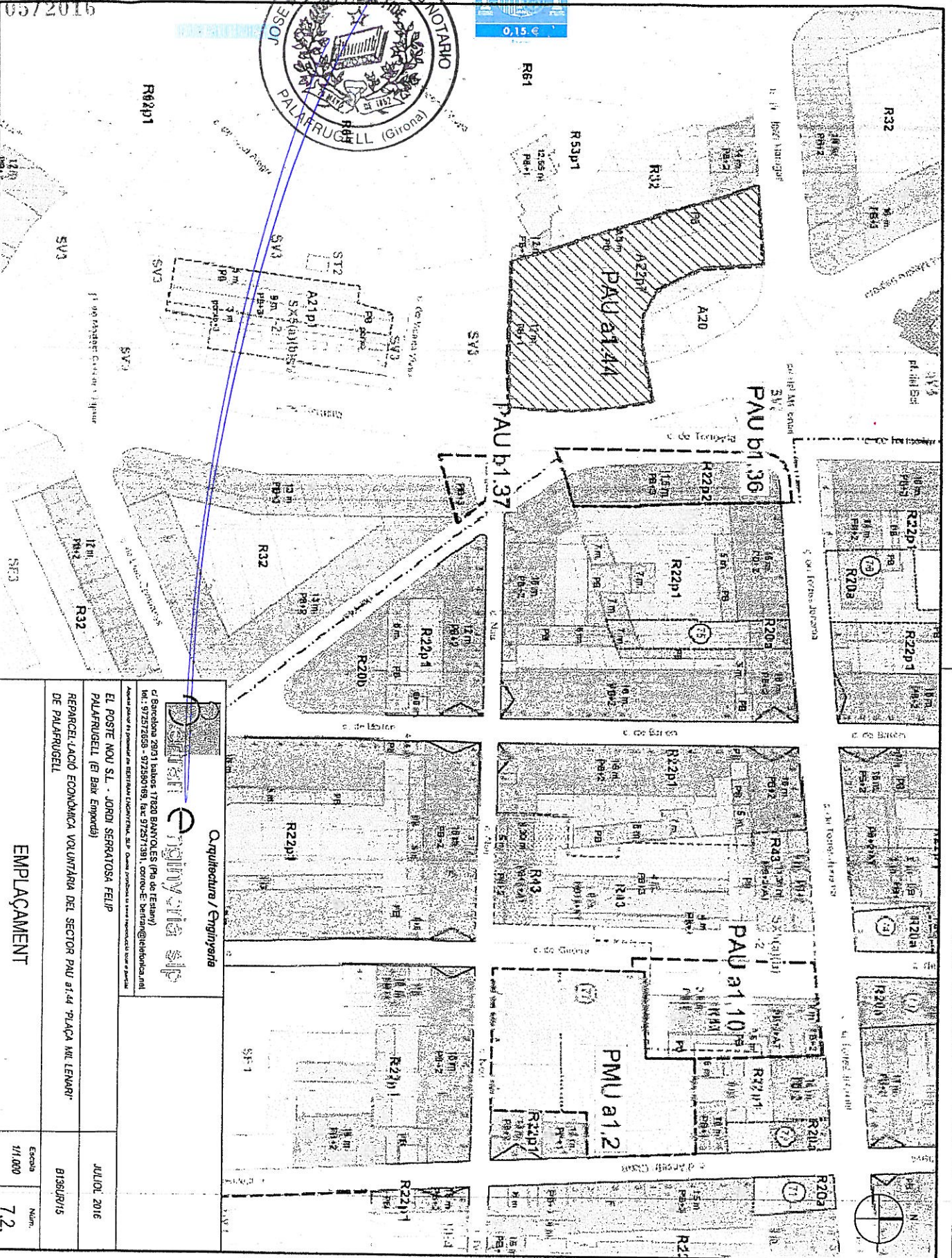
REPARCEL·LACIÓ ECONOMICA VOLUNTARIA DEL SECTOR PAU a144 PLÇA MARLEMANI DE PALAFURGELL

SITUACIÓ		JULIOL 2016
ESCALA	1/5.000	NUM. 7.1.

CZ8735541



05/2016



Orquitectura / Enginyeria

ESPAÑA Ingeniería s.l.p

c/ Barcelona 29/31 baixos, 17820 BANYOLES (Pla de l'Estany)
 tel: 9725172698 - 972580109, fax: 972571391, correo: E: barcelona@telefonianet

Adreça postal de registre de l'edifici: 17820 BANYOLES (Pla de l'Estany)

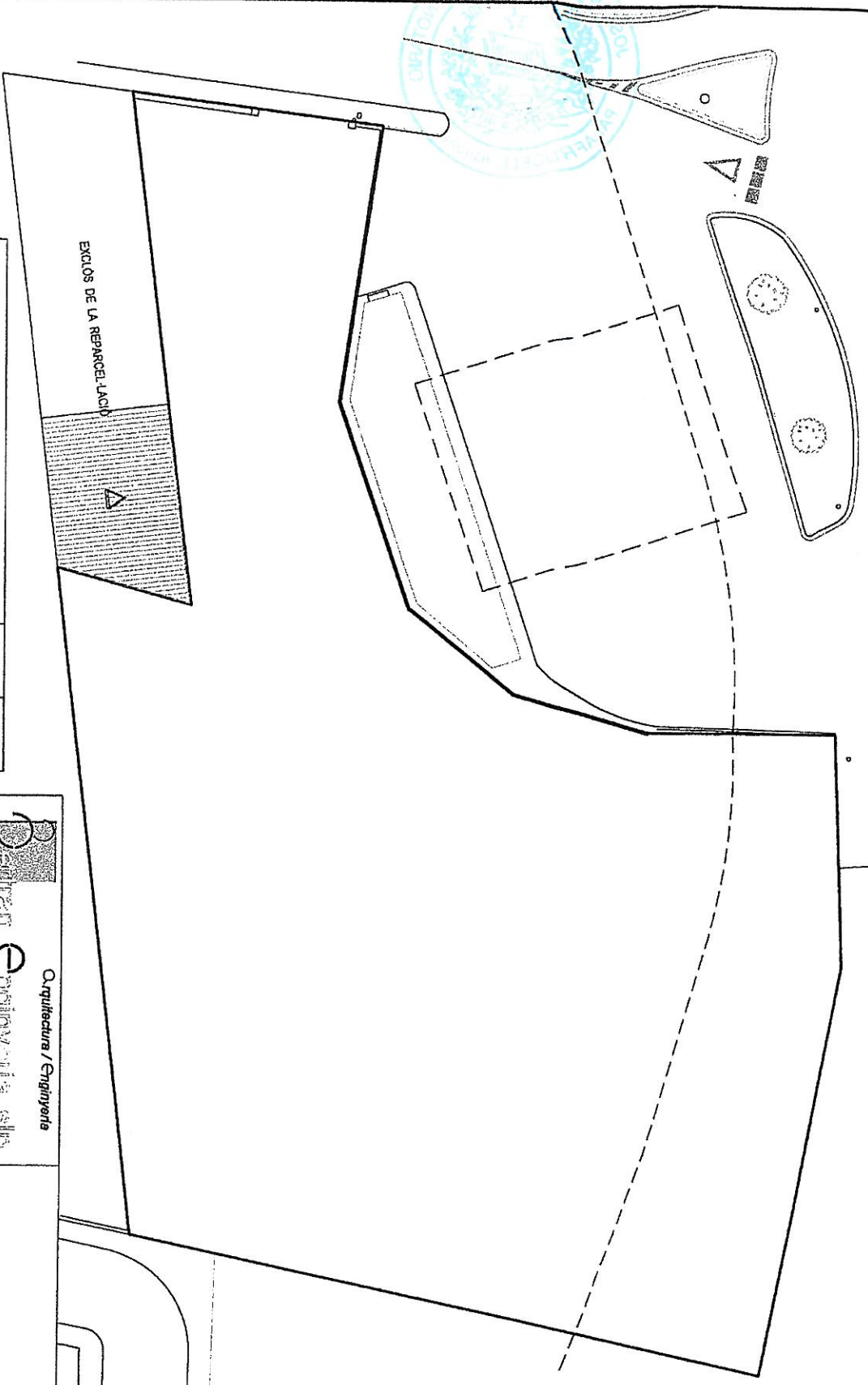
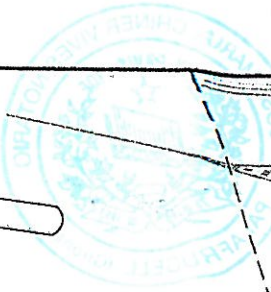
EL POSTE NOU S.L. - JORDI SERRATOSA FELIP
 PALAFRUGELL (El Baix Empordà)
 REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA VOLUNTÀRIA DEL SECTOR PAU a1, a4 PLATÇA MIL LENARI DE PALAFRUGELL

EMPLAÇAMENT


Escala	1/1.000
Num.	7.2.

JULIOL 2016

B136/01/15



Projectant	Superfície finca aportada (m²)	Coefficient participació (%)
El Poste Nou S.L.	2.598,77	89,79
Ajuntament de Palafrugell (cessió anticipada provinent de la finca del Poste Nou)	286,34	10,21
Jordi Serratosa Felip (cedida de la reparcel·lació)	2.795,11	100,00
Total sector PAU a1.44		



Arquitectura / Ingeniería

c/ Barcelona 2961 Indales 17220 BANYOLES (Pa de Tesany)
 tel.: 972517269 - 972580169, fax: 972517181, correu-e: borja@borjaserrat.com
Administració de la propietat de BORMENYER ENGINYERIA, S.L.P. - Oficina ubicada en la zona industrial de Bormenyers

EL POSTE NOU S.L. • JORDI SERRATOSA FELIP
 PALAFRUGELL (El Baix Empordà)

REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA VOLUNTÀRIA DEL SECTOR PAU a1.44 "PLAÇA MIL·LENIARI"
 DE PALAFRUGELL

JULIOL 2016

BT30UR/15

Escala 1/250

Núm. 7.3.

FINQUES APORTADES

ACTUALS

CZ8735542



05/2016

EXCLOS DE LA REPARCEL·LACIÓ

Adjudicatari	Superfície física resultant (m ²)	Sòstia eficàcia física resultant (m ²)	Índex eficàcia física resultant (m ² ·m ⁻²)
El Poste Nou SL	2.104,84	1.230,70	0,5847
Jordi Serratosa Feip (exclus de la reparcel·lació)	285,34	166,86	0,5847
Ajuntament de Palafrugell	404,93	---	---
Total sector PAU a1.44	2.795,11	1.397,56	0,5847



Arquitectura / Enginyeria

c/ Barcelona 29131 baixos 17620 BANYOLES (Pa de Espanya)
Tel: 972572858 - 972580169, fax: 972571391, correu: El.bonifant@gestioenginyeria.net

EL POSTE NOU S.L. - JORDI SERRATOSA FEIP
PALAFRUGELL (El Baix Empordà)

REPARCEL·LACIÓ ECONOMICA VOLUNTARIA DEL SECTOR PAU a1.44 "PLAÇA MIL·LENIARI"
DE PALAFRUGELL

JULIOL 2016

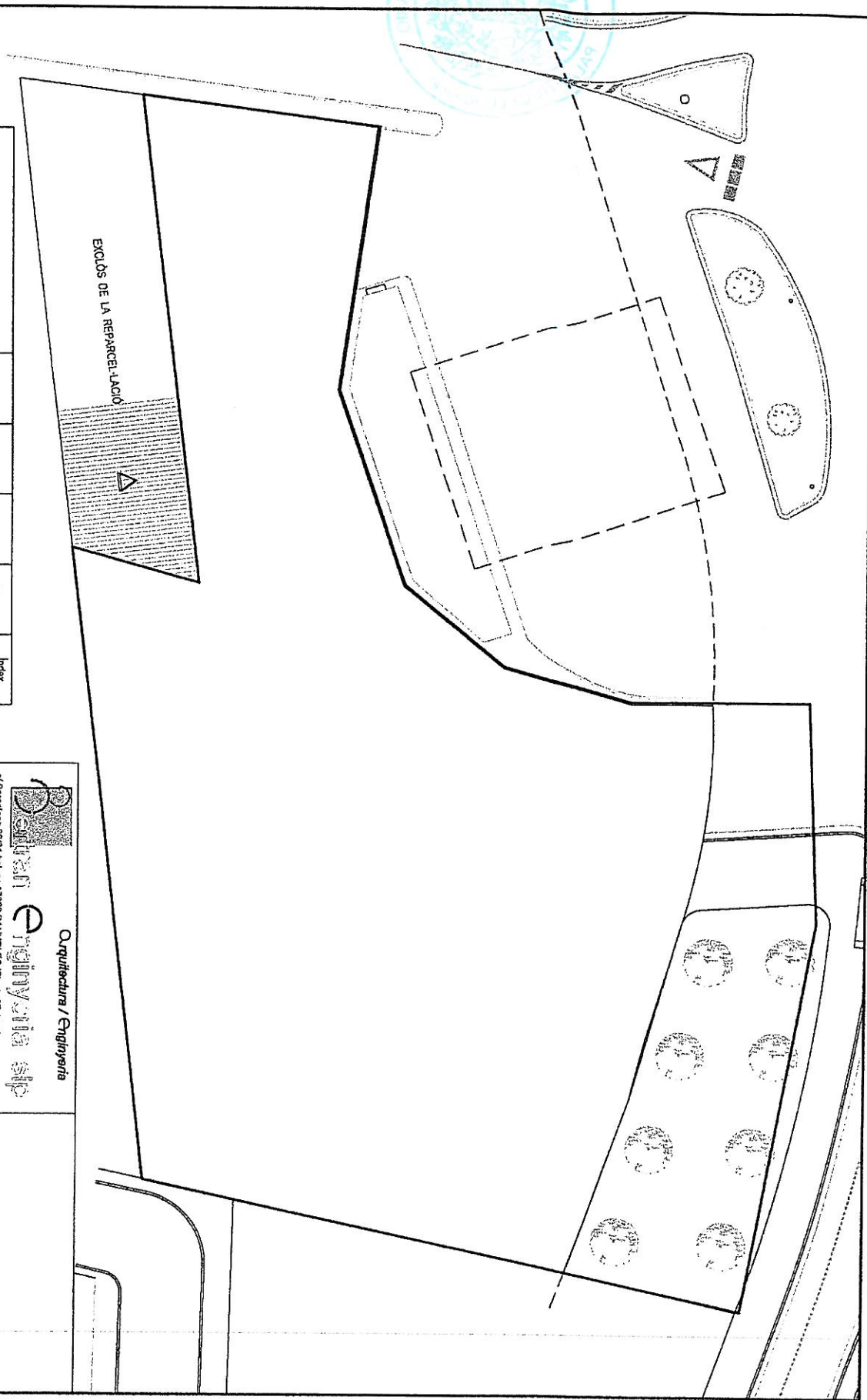
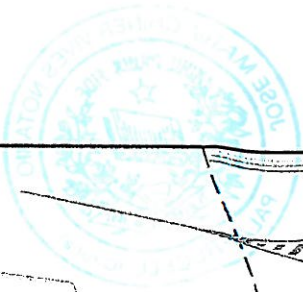
B1360R/15

FINQUES RESULTANTS

ADJUDICACIONS

Escriba
1/250

Núm.
74.



Ajudicatari	Superfície finca aportada (m ²)	Coefficient participació finca aportada (%)	Superfície finca resultant (m ²)	Setre edificable finca resultant (m ²)	Índex edificabilitat finca resultant (m ² /m ² -aj)
El Postu Nou SL	2.599,77	89,79	2.104,84	1.230,70	0,5847
Jordi Serratosa Felip (exclòs de la reparcel·lació)	285,34	10,21	285,34	186,86	0,5947
Ajuntament de Palafreuger	---	---	404,93	---	---
Total sector PAU a1.44	2.795,11	100,00	2.795,11	1.397,56	0,5947

Orquitectura / Enginyeria

Estudi d'arquitectura s.l.p

c/ Barcelona 29231 Indales 17120 BANYOLES (Pa de Tesolany)
 tel.: 972576898 - 972580103, fax: 972571931, correu-e: dorfra@studiarc.com
Aquesta informació és propietat de ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P. Qualsevol ús no autoritzat està expressament prohibida.

EL POSTE NOU S.L. - JORDI SERRATOSA FELIP
 PALAFREUGELL (El Baix Empordà)

REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA VOLUNTÀRIA DEL SECTOR PAU a1.44 "PLAÇA MIL·LENIARI"
 DE PALAFREUGELL

JULIOL 2016

B130UR15

Escala
1/250

Núm.
7.5.

SUPERPOSICIÓ DE FINQUES

APORTADES I RESULTANTS

CZ8735543

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

SECRETARIA

JORDI PAULÍ COLLADO, ARQUITECTE, SECRETARI DE LA DEMARCACIÓ DE GIRONA DEL COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA,

CERTIFICACIÓ

Que l'Arquitecte Sr. JORDI BERTRAN I JORDÀ està inscrit en aquest Col·legi, sense cap tipus de limitació per l'exercici professional, i com Arquitecte està capacitada, conforme a allò que es disposa en el vigent Reglament del Registre de la Propietat, i en virtut de la normativa professional vigent, per emetre tota mena de certificats, en relació amb la situació urbanística de finques, antiguitat, estat, superfícies i altres característiques de qualsevol mena d'obra d'edificació, urbanització, així com en relació amb la seva valoració i distribució de coeficients a efectes de divisió en propietat horitzontal de finques noves o antigues, realitzar projectes de compensació, reparcel·lació i regularització de finques, i en general, emetre informes, dictàmens i certificacions de tota mena d'instruments relacionats amb edificacions i urbanitzacions, tot això als efectes de declaracions d'obra nova d'edificacions antigues, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat i altres intervencions professionals en relació amb documents tècnics que hagin de tenir efectes davant l'Esmentat Registre.

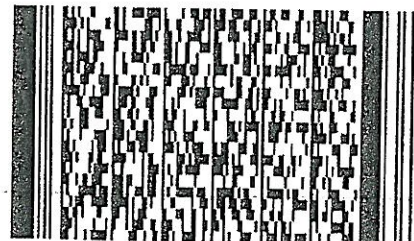
I perquè així consti, a petició de l'arquitecte interessat, i tingui efectes on procedeixi, lliuro la present certificació que a la ciutat de Girona a set de setembre de dos mil setze. Aquesta certificació té una validesa limitada a tres mesos des de la seva data d'expedició. Es permet la verificació de la integritat d'aquest document amb el codi de verificació segur: S2016/4/597; Col. 38208; Data: 07/09/2016 a l'adreça <http://www.coac.net/3>

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

Reg. Sortida: S2016/4/597

07/09/2016 09:54:44:323

Hash: UgG78xquRbU1kscvPEoBDNGh7dY=





ES PRIMERA CÒPIA ÍNTEGRA DEL SEU ORIGINAL, QUE CONSTA EN EL MEU PROTOCOL CORRENT D'INSTRUMENTS PÚBLICS. L'expedeixo a utilitat dels compareixents, en trenta-quatre folis de paper exclusiu per a documents notariaus, serie: CZ, números: 8735510 i els trenta-tres següents correlatius en ordre. Palafrugell, el mateix dia del seu atorgament. **EN DONO FE.**-----

