



Projecte de reparcel·lació
Sector SUD-1.2 "Els Forns"

març de 2017
PALA FRUGELL

El present Projecte de reparcel·lació del Sector SUD-1.2 "Els Forns" de Palafrugell ha estat redactat per **REVERENDO-GINESTA, arquitectes associats, S.L.P.** subscrit pels arquitectes **Joaquim Ginesta** i **Narcís Reverendo**.

Palafrugell, març de 2017

MEMÒRIA	5
1. Bases legals.....	5
2. Planejament que s'executa	9
3. Característiques del Sector SUD-1.2 "Els Forns".....	9
4. Altres determinacions del Pla parcial que afecten a l'aprofitament.....	10
5. Identificació i superfície de la unitat reparcel·lable	14
– Àmbit i superfície.....	14
– Estat actual.	14
6. Drets dels propietaris de les finques aportades.....	15
7. Criteris de parcel·lació.....	15
8. Criteris d'adjudicació.....	15
– Indemnitzacions en metàl·lic	15
– Indivisos	15
9. Criteris de valoració de les finques resultants i aportades. Distribució de beneficis i càrregues.....	16
– Criteris de valoració de les finques resultants	16
– Criteris de valoració de les finques aportades.....	16
– Distribució de beneficis i càrregues.....	19
10. Valoració.....	19
– Mètode de càlcul	19
– Valor residual del sòl.....	19
– Unitats de valor.....	25
11. Compte de liquidació provisional	25
– Pressupost provisional de despeses d'urbanització	25
– Despeses de redacció de projectes i assistència tècnica.....	26
– Despeses de gestió	27
– Indemnitzacions en metàl·lic	27
12. Identificació de càrregues d'urbanització excloses de la reparcel·lació	27
13. Drets de real·lotjament.....	27
14. Parcels i arrendataris	27
15. Quadre resum dels costos d'urbanització	27
PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT	28
– Persones propietàries	28
– Titulars d'altres drets.....	28
CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES	29
1. Descripció registral i, segons la realitat física de les finques incloses parcialment o totalment a l'àmbit.....	29
<i>Finca aportada núm. 1 (registral 27.797)</i>	<i>29</i>
<i>Finca aportada núm. 2 (registral 7.117).....</i>	<i>29</i>

<i>Finca aportada núm. 3 (regstral 1.257).....</i>	<i>30</i>
<i>Finca aportada núm. 4 (regstral 1.171/bis).....</i>	<i>31</i>
<i>Finca aportada núm. 5 (regstral 3.472).....</i>	<i>32</i>
2. Descripció segons la realitat física de les finques aportades.....	33
3. Diferències entre la realitat física i la descripció regstral.....	34
4. Titularitat de les finques	34
5. Trasllet de càrregues de les finques aportades a les finques resultants.....	35
DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS.....	36
6. Descripció de les finques resultants.....	36
<i>Finca adjudicada núm. 1, clau R32p23(hp).....</i>	<i>36</i>
<i>Finca adjudicada núm. 2, clau A22p9.....</i>	<i>36</i>
<i>Finca adjudicada ESPAIS LLIURES PÚBLICS, clau V3.....</i>	<i>37</i>
<i>Finca adjudicada EQUIPAMENTS PÚBLICS, Clau SE7.....</i>	<i>37</i>
<i>Finca adjudicada VIALS, clau X3.....</i>	<i>37</i>
CÀRREGUES PREEXISTENTS I DRETS INSCRITS AMB POSTERIORITAT A LA NOTA MARGINAL.....	38
COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	39
PLÀNOLS	40
ANNEX 1 GML FINCA 3472 – SEGREGACIÓ – RESTA EXCLOSA.....	41
ANNEX 2 GML FINCA 1.171/bis – SEGREGACIÓ – RESTA EXCLOSA	42
ANNEX 3 GML PARCEL·LES RESULTANTS	43

1. Bases legals.

Aquest Projecte de Reparcel·lació es redacta d'acord amb el que estableixen els següents textos legals:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. Pel que fa al contingut, el projecte de reparcel·lació s'ajusta al que es determina a la subsecció quarta del Reglament (articles 144 a 150).

[...]

Article 144 Contingut de la memòria

144.1 En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

a) El planejament que és objecte d'execució.

b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.

c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.

d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:

1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament.

e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el què estableix l'article 127.3 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.

f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària

h) La determinació de l'existència de drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

144.2 Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.

Article 145 Persones interessades en l'expedient

El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i ha d'especificar llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

Article 146 Circumstàncies de les finques aportades

En la relació de les finques aportades s'ha de fer constar, respecte de cadascuna d'elles, el següent:

a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.

b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

c) En cas de titularitat desconeguda, el projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant en aplicació del què estableix l'article 132.4 d'aquest Reglament. La immatriculació es practica de conformitat amb la legislació hipotecària.

d) En el supòsit que alguna de las finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

e) En cas que pels serveis tècnics de l'òrgan actuant s'aprecia l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre, el projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent. Posteriorment, s'adjudica la finca a qui acredita la seva titularitat d'acord amb el què estableix la legislació aplicable.

f) Les finques que queden excloses de la reparcel·lació en aplicació del què estableix l'article 134 d'aquest Reglament.

Article 147

Definició i adjudicació de finques resultants

Pel que fa a la definició i adjudicació de les finques resultants el projecte ha de fer constar les circumstàncies següents:

a) La seva descripció, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària. En el cas que es tracti de finques destinades totalment o parcialment a la construcció d'habitatges de protecció pública, aquesta circumstància, així com la modalitat específica que els és d'aplicació, d'entre les establertes en la legislació corresponent, s'ha de fer constar en la descripció de les finques per tal que consti en el Registre de la propietat.

Quan es tractés de finques destinades a domini i ús públic s'han de formar tantes finques com porcions de sòl no contigües entre sí amb la mateixa destinació urbanística.

b) El títol d'adjudicació, segons es realitzi per subrogació real amb les finques o participacions aportades per la persona adjudicatària, o a títol d'adquisició originària respecte de les cessions que es realitzin en compliment dels deures legals, i també en els supòsits d'adjudicació de finques en pagament de les càrregues d'urbanització.

c) La titularitat individual o en proindivís de la persona o persones adjudicatàries de cada finca resultant.

d) En cas que s'aportin al projecte finques en règim de comunitat de béns, qualsevol de les persones aportants pot sol·licitar, bé si s'escau, mitjançant la formulació del projecte, bé mitjançant l'al·legació corresponent en el període d'informació pública, que l'adjudicació a cadascun dels partícips tingui lloc mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que això sigui possible d'acord amb les previsions sobre parcel·la mínima i amb la seva participació en la comunitat reparcel·latòria i consenteixin en l'adjudicació proposada les persones titulars d'altres drets o càrregues preexistents sobre la finca aportada.

e) La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants quan aquesta no consti en el Registre de la propietat, així com, si s'escau, la seva adjudicació en règim de propietat horitzontal d'acord amb el que estableix l'article 143 d'aquest Reglament.

f) Si sobre l'edificació existent en la finca aportada s'hagués constituït règim de propietat horitzontal i aquesta edificació s'hagués d'enderrocar per ser incompatible amb les determinacions del pla que és objecte d'execució, l'adjudicació de la finca resultant, quan no és d'aplicació el què estableix l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, s'efectua en règim de comunitat de béns, fixant-se les participacions d'acord amb les quotes que corresponien a les persones propietàries en la propietat horitzontal extingida. Aquesta adjudicació s'entén sens perjudici de les indemnitzacions que puguin correspondre a alguna de les persones propietàries per raó del cessament en l'ús o explotació dels pisos o locals o de les que puguin correspondre a totes elles pel valor de l'edificació a enderrocar, així com en aplicació del què estableix l'article 133.2 d'aquest Reglament.

g) En la descripció de les finques resultants s'ha de fer constar l'obligació de conservar i mantenir la urbanització a càrrec de les persones propietàries, quan així ho determini el pla que s'executa.

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

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

a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.

b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent.

L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.

e) En el supòsit que l'administració actuant tingui coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

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

Article 149 Compte de liquidació provisional

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

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

149.3 Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.

149.4 S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

Article 150 Documentació gràfica del projecte de reparcel·lació

150.1 El projecte de reparcel·lació ha d'incorporar, com a mínim, la següent documentació gràfica:

a) Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.

b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.

c) Plànol de finques aportades.

d) Plànol de finques resultants i adjudicacions.

e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.

150.2 Els plànols assenyalats en les lletres b) a e) de l'apartat anterior han de redactar-se sobre cartografia topogràfica digital de l'àmbit i a una escala entre 1:500 i 1:1.000.

[...]

Pel que fa a la tramitació del projecte de reparcel·lació són d'aplicació els articles 164 i 167 del Reglament:

[...]

Article 164 Reparcel·lació voluntària

164.1 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.

164.2 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.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

[...]

Article 167 Reparcel·lació que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns

167.1 En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

167.2 També s'aplica l'article 164 d'aquest Reglament quan tots els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyen a una comunitat de béns i aquesta formula el projecte de reparcel·lació per unanimitat. En cas contrari, s'aplica el procediment ordinari.

- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

En els aspectes hipotecaris, s'ha tingut present el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

2. Planejament que s'executa

El planejament que s'executa amb el present Projecte de reparcel·lació és Pla parcial Sector SUD-1.2 "Els Forns", aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de palafrugell en sessió de 30 d'agost de 2016.

3. Característiques del Sector SUD-1.2 "Els Forns"

Les característiques de la zonificació del Pla parcial del Sector SUD-1.2 "Els Forns" són les del quadre següent:

Pla parcial SUD 1.2 Els Forns							
clau	localització	superfície m2	%	índex	m2st act.	m2st hab.	N. hab.
		22.880,17	100,00%			9.151,57	
		13.874,48	60,64%				
SV3		3.432,39	15,00%				
SE7		4.576,91	20,00%				
X3		5.865,18	25,63%				
		9.005,69	39,36%		6.764,30	2.387,27	33

4. Altres determinacions del Pla parcial que afecten a l'aprofitament

El Pla parcial defineix l'ordenació detallada a l'interior del Sector SUD-1.2 "Els Forns", delimitant els sòls de cessió obligatòria i gratuïta destinats als sistemes de comunicacions, equipaments públics i també les zones edificables.

Els sòls en els que es podrà realitzar l'aprofitament privat previst pel Pla parcial estan delimitats en el planol de zonificació i queden regulats pels següents articles de les normes urbanístiques:

Article 17. Zona residencial d'ordenació tancada, subzona sector Els Forns, Clau R32p23(hp).

17.1 Definició

Correspon al sòl d'aprofitament privat amb façana al carrer Barris i Buixó i prolongació del carrer Goya, que respon al model d'edificació plurifamiliar entre mitgeres, destinat a habitatge, lliure i de protecció pública, amb baixos destinats a habitatge i/o locals comercials i activitats compatibles amb l'habitatge.

17.2 Tipus d'edificació

Edificació situada en relació amb l'alineació del vial.

17.3 Paràmetres propis de la parcel·la

Front mínim de parcel·la: No s'estableix.

Parcel·la mínima: La totalitat del sòl inclòs a la zona constituirà una parcel·la única i divisible únicament en propietat horitzontal.

17.4 Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

Sostre edificable màxim: 2387,27 m2st.

Sostre edificable mínim

HPO règim ordinari: 525,31 m2st.

Sostre edificable mínim

HPO règim concertat: 262,65 m2st.

Nombre màx. habitatges: 33.

Nombre mínim habitatges

HPO règim ordinari: 8.

Nombre mínim habitatges

HPO règim concertat: 4.

17.5 Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Alineació de l'edificació: Segons plànols d'ordenació.

Front principal: Carrer Barris i Buixó i prolongació del carrer Goya.

Fondària edificable: Segons plànols d'ordenació.

17.6 Paràmetres referits a l'edifici

Nombre màxim de plantes: Segons plànols d'ordenació.

Alçària reguladora màxima: Segons nombre de plantes

PB 4m

PB+1 7m

PB+3 13 m

PB+4 16 m

Punt d'aplicació de l'ARM:

Punt mig de la façana.

Concreció de volums:

Les alineacions resultants de l'ordenació als plànols són obligatòries.

17.7 Regulació d'usos

Ús dominant:

Habitatge plurifamiliar lliure i de protecció pública. Com a mínim, un 22% del sostre residencial de nova implantació s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Com a mínim un 11% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim concertat.

Ús compatible:

Exclusivament en la part de sostre destinat a habitatge lliure són compatibles els usos d'Oficines i serveis, Petit establiment comercial (subjecte al Decret Llei 1/2009, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent), Apartament turístic, Habitatge d'ús turístic, Restauració, Recreatiu i espectacles tipus I, Industrial categories 1a i 2a, Logístic i magatzem, Tecnològic, Sanitari, Assistencial, Educatiu, Esportiu, Sociocultural, Administratiu, Serveis tècnics i mediambientals d'abast local i Aparcament.

Ús complementari:

Aparcament. La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a la que estableix, en funció dels usos, l'article 332 de les Normes urbanístiques del POUM i tenint en consideració les exempcions que s'estableixen a l'article 333.

Ús incompatible:

Els usos restants.

17.8 Condicions d'execució

Terminis d'edificació forçosa:

El termini d'inici dels habitatges amb protecció oficial compresos serà com a màxim de 2 anys per al inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 18. Zona de regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari/comercial, sector Els Fornes, Clau A22p9

18.1 Definició

Correspon al sòl d'aprofitament privat destinat a activitats econòmiques en què l'edificació en part s'alinea a la vialitat amb flexibilitat de posició dins d'un gàlib màxim.

18.2 Tipus d'edificació

Edificació situada en relació amb la parcel·la.

18.3 Paràmetres propis de la parcel·la

<i>Front mínim de parcel·la:</i>	<i>No s'estableix</i>
<i>Parcel·la mínima:</i>	<i>La totalitat del sòl inclòs a la zona constituirà una parcel·la única i divisible únicament en propietat horitzontal.</i>

18.4 Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

<i>Coeficient d'edificabilitat:</i>	<i>0,80 m2st/m2.</i> <i>A l'efecte del càlcul de l'edificabilitat, quan l'alçada lliure dels locals mesurada entre el paviment i la part inferior de l'estructura sigui superior a 6 metres es computaran dues plantes.</i>
<i>Ocupació màxima:</i>	<i>La delimitada pel gàlib definit als plànols. Fora del gàlib, en els espais de separació majors a 3 metres, es podran construir ràfecs, porxos oberts i marquesines de protecció amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la.</i>

18.5 Paràmetres d'edificació en relació amb la parcel·la

<i>Posició de l'edificació:</i>	<i>Dins del gàlib definit al plànol d'ordenació.</i>
<i>Separacions mínimes als límits de parcel·la:</i>	<i>Segons distàncies que defineixen el gàlib al plànol d'ordenació en funció del nombre de plantes.</i>
<i>Voladissos:</i>	<i>No s'admeten cossos sortints en la part d'edificació que s'alinea a l'avinguda de Josep Vergés i Matas</i>
<i>Tractament dels espais lliures d'edificació:</i>	<i>Els espais fora de gàlib edificable i els que resultin lliures d'edificació per no exhaurir l'ocupació màxima s'hauran de tractar de la següent manera:</i> <i>Es disposarà d'arbrat en proporció d'un arbre per cada 100 m2 d'espai lliure d'edificació.</i> <i>S'estableix una franja enjardinada, mitjançant arbusts o gespa, d'una amplada mínima de 1,5 m alineada als carrers Josep Vergés, Barris i Buixó i vial entre Plaça Europa i plaça Josep Pallach. En tota aquesta alineació no hi haurà tanca, amb l'excepció de les portes o barreres situades als passos per a l'accés de vehicles o vianants a l'interior de la parcel·la.</i> <i>S'estableix una franja oberta sense tancament de parcel·la i pavimentada amb el mateix acabat que les voreres, de 3 m d'amplada en tota la longitud de façana del carrer del Greco i la plaça situada fora de l'àmbit.</i> <i>Els aparcaments a l'aire lliure tindran el paviment de l'espai d'estacionament, i tots els que no siguin necessaris per a la circulació de</i>

vehicles o vianants, de tipus filtrant amb peça prefabricada de formigó.

Els aparcaments en bateria de dues línies oposades se separaran mitjançant una franja central d'arbusts o gespa, d'una amplada mínima de 1,5 m, delimitada amb elements longitudinals per al topall de les rodes. Aquests espais contindran arbrat en proporció de 1 cada 4 places d'aparcament.

Es mantindrà la vegetació autòctona existent que sigui compatible amb l'ordenació dels espais lliures d'edificació.

L'àrea lliure d'edificació situada al sud de la prolongació del carrer Goya que queda al davant de la Zona d'ordenació tancada, Subzona Els Forns CLAU R32p23(hp) tinguí una franja, com a mínim de 15 metres, de separació de l'aparcament al servei de les activitats econòmiques. Aquesta franja s'haurà d'enjardinar i arbrar per a crear un filtre visual entre els habitatges i l'aparcament. Aquest espai solament es podrà utilitzar per a la circulació restringida de vehicles de serveis entre els vials i els edificis, però sense aparcament permanent.

No es podrà disposar publicitat aliena a la dels establiments implantats a la parcel·la.

18.6 Paràmetres referits a l'edifici

<i>Nombre màxim de plantes:</i>	<i>Planta baixa i una planta pis o Planta baixa i tres plantes pis en funció de la posició de l'edificació dins del gàlib.</i>
<i>Alçària reguladora màxima:</i>	<i>7 m per la part de PB+1PP del volum posterior 11 m per la part de PB+1PP del volum davanter 13 m per a la part de PB+3PP.</i>
<i>Punt d'aplicació de l'ARM:</i>	<i>S'estableix gràficament al planol d'ordenació de la següent manera: Rasant de la vorera al vèrtex interior de les façanes posteriors per la part de PB+1PP del volum posterior (cota 44,75). Rasant de la vorera al punt mig de l'arc de circumferència de la plaça d'Europa per la part de PB+1PP del volum davanter (cota 42,75) Rasant de la vorera al punt mig de la façana per a la part de PB+3PP (cota 45).</i>
<i>Densitat d'establiments:</i>	<i>Es podran realitzar diverses activitats, amb un nombre màxim de 1 activitat per cada 500 m2 de sostre edificable.</i>
<i>Façanes:</i>	<i>No s'admeten els paraments de façana remolinats, de bloc de formigó ni altres materials de baixa qualitat. La part baixa de les façanes en contacte directe amb els espais</i>

públics enjardinats hauran de ser aptes per estar directament en contacte amb la terra, resistents a la humitat i als impactes.

Cobertes:

La coberta no podrà sobrepassar en cap punt l'alçada del pla de façana i la configuració haurà de ser amb plans amb pendent en un sol sentit. No es podran instal·lar panells publicitaris per sobre de la coberta.

18.7 Regulació d'usos

Ús dominant:

Ús dominant. Comercial (subjecte al Decret Llei 1/2009, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent).

Ús compatible:

Oficines i serveis, Petit establiment comercial, Establiment hotel·ler, Apartament turístic, Restauració, Recreatiu i espectacles tipus I i tipus II (excepte establiments públics amb reservats annexos i establiments de règim especial), Industrial categories 1a i 2a, Logístic i magatzem, Tecnològic, Sanitari, Assistencial, Educatiu, Esportiu, Sociocultural, Administratiu, Serveis tècnics i mediambientals d'abast local i Aparcament.

Ús complementari:

Aparcament

Ús incompatible:

Els usos restants.

El projecte de reparcel·lació té en consideració les característiques de cada subzona a l'efecte de valorar les parcel·les resultants

5. Identificació i superfície de la unitat reparcel·lable

– Àmbit i superfície

El sector que es gestiona, d'acord amb l'aixecament topogràfic realitzat i la delimitació del POUM de Palafrugell té una superfície total de 22.880,17 m². Aquest àmbit conté tant finques de titularitat privada com espais de domini públic destinats a vial. En no ser objecte de cap transformació urbanística i mantenir la seva condició actual de vial, s'exclouen de la reparcel·lació les finques de domini públic que ja són propietat de l'Ajuntament de Palafrugell. En conseqüència, l'àmbit de la reparcel·lació és de 19.305,95 m².

– Estat actual.

Dins de l'àmbit no hi ha edificacions i els sòls inclosos en el Sector SUD-1.2 "Els Forns" tenen dues situacions diferenciades:

Sòl de domini públic destinat a vialitat

Terrenys de titularitat privada erms.

6. Drets dels propietaris de les finques aportades

D'acord amb la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 3/2012, apartats segon i tercer, el percentatge de cessió del 15% només és d'aplicació als sectors de sòl urbanitzable de nova creació, introduïts per instruments de planejament general o llurs modificacions aprovats inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei.

En el cas del POUM de Palafrugell l'aprovació inicial és anterior a l'entrada en vigor de la Llei. En conseqüència, els propietaris tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector, corresponent el 10% restant a l'ajuntament de Palafrugell.

7. Criteris de parcel·lació

La parcel·lació dels sòls d'aprofitament privat s'ha realitzat d'acord amb els següents criteris:

- Les Normes urbanístiques del Pla parcial estableixen que per a la zona residencial d'ordenació tancada, subzona sector Els Forns, Clau R32p23(hp), la totalitat del sòl constituirà una parcel·la única i divisible únicament en propietat horitzontal.
- Les Normes urbanístiques del Pla parcial estableixen que per a la zona de regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari/comercial, sector Els Forns, Clau A22p9, la totalitat del sòl constituirà una parcel·la única i divisible únicament en propietat horitzontal.

Seguint els criteris anteriors resulten dues parcel·les d'aprofitament privat.

8. Criteris d'adjudicació

– Indemnitzacions en metàl·lic

En tractar-se d'un projecte de reparcel·lació voluntària i de propietari únic, no es preveu supòsit d'indemnització en metàl·lic en substitució de l'adjudicació de finques per insuficiència de drets.

– Indivisos

L'article 139.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix:

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

En aplicació d'aquests criteris una de les finques s'adjudicarà a l'ajuntament de Palafrugell i l'altra al propietari únic del sector.

9. Criteris de valoració de les finques resultants i aportades. Distribució de beneficis i càrregues

– Criteris de valoració de les finques resultants

La valoració es refereix a l'inici del procediment, que correspon a l'emissió del certificat de domini i càrregues i anotació marginal al registre de la propietat.

L'article 140 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix el criteri de valoració de les finques resultants de la següent manera:

Article 140 Valoració de les finques resultants

140.1 La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

140.2 La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

L'article 126.1.b del text refós de la Llei d'Urbanisme estableix els següents criteris de valoració de les finques resultants dels projectes de reparcel·lació:

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

[...]

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

[...]

La valoració de les finques resultants serà proporcional a l'aprofitament urbanístic atorgat d'acord amb el Pla parcial urbanístic del Sector SUD-1.2 "Els Forns", segons la definició de l'article 37 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; i l'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

La valoració de l'aprofitament en funció de les qualificacions es comptabilitzarà sobre rasant, desestimant l'aprofitament sota rasant, que es considera igual per a totes les zones.

– Criteris de valoració de les finques aportades

La valoració de les finques aportades al procés reparcel·latori correspon al seu valor urbanístic i aquest es determinarà, d'acord amb el previst a l'article 40 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana. («BOE» 261, de 31-10-2015.), aplicant el seu valor de repercussió.

Article 40. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. Quan, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de

l'apartat 2 de l'article 13, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

[...]

L'article 131 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix el següent

Inici de l'expedient de reparcel·lació

131.1 L'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

El RD 1492/2011, de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl estableix el següent:

Article 27. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat d'existència d'acord específic subscrit per la totalitat d'aquests amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si s'escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxa pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.

L'article 22 indica que el valor del sòl s'obté pel mètode residual estàtic i, en cas d'haver-hi pendent despeses d'urbanització també s'ha de considerar aquesta circumstància. Les fórmules a aplicar són les següents:

Fórmula d'obtenció del valor residual estàtic.

$$\text{VRS} = (\text{Vv}/\text{K}) - \text{Vc}$$

En què:

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

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, 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. L'esmentat coeficient K té amb caràcter general un valor d'1,40.

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

Donat que les parcel·les no estan completament urbanitzades, es descompten del valor del sòl determinat segons la fórmula anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

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

En què:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros (V_{RS}).

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K , inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals.

La taxa lliure de risc és de $TLR = 0,224\%$ d'acord amb la darrera publicació del Banc d'Espanya relatiu rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys:



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

8187 Resolución de 1 de septiembre de 2016, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Agosto de 2016

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	0,224
2. Referencia interbancaria a un año (Euríbor)	-0,048
3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años	-0,133
4. Tipo interbancario a un año (Míbor) ²	-0,048

Madrid, 1 de septiembre de 2016.—El Secretario General del Banco de España, Francisco-Javier Priego Pérez.

¹ La definición y forma de cálculo de estos índices se recoge en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio («BOE» de 6 de julio).

² Este tipo dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la OM de 1 de diciembre de 1999 («BOE» de 4 de diciembre).

La taula següent indica la prima de risc a aplicar. En tractar-se d'edificis residencials principalment destinats a primera residència i comercials s'adopta el valor $PR = 8\%$ i $PR = 12\%$ en funció de l'ús.

ANNEX IV

Primes de risc

Per a la determinació de les primes de risc a què es refereix l'apartat 4 de l'article 22 d'aquest Reglament, s'utilitzen com a referència els percentatges següents en funció del tipus d'immoble:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

– Distribució de beneficis i càrregues

La distribució de beneficis i càrregues del projecte de reparcel·lació s'estableix amb les següents criteris:

- S'adjudiquen les finques resultants als propietaris i l'administració ajustant la seva participació als drets de cada un d'ells.
- Es comptabilitzen les indemnitzacions en metàl·lic corresponents a les diferències d'adjudicació.
- S'atribueixen totes les càrregues als propietaris alliberant les finques adjudicades a l'ajuntament d'afecció al pagament d'obres d'urbanització.

10. Valoració

– Mètode de càlcul

Per obtenir el valor dels solars urbanitzats apliquem els valors unitaris predefinits al POUM de Palafrugell en funció de l'ús del sòl i l'edificabilitat de les parcel·les.

– Valor residual del sòl

Valor residual net del sòl urbanitzat.

El valor residual total del sòl urbanitzat que resulta del Pla parcial urbanístic del Sector SUD-1.2 "Els Forns" és el de la suma dels diferents productes immobiliaris que s'hi poden realitzar:

- Habitatge lliure
- Habitatge de protecció pública
- Usos diferents a l'habitatge

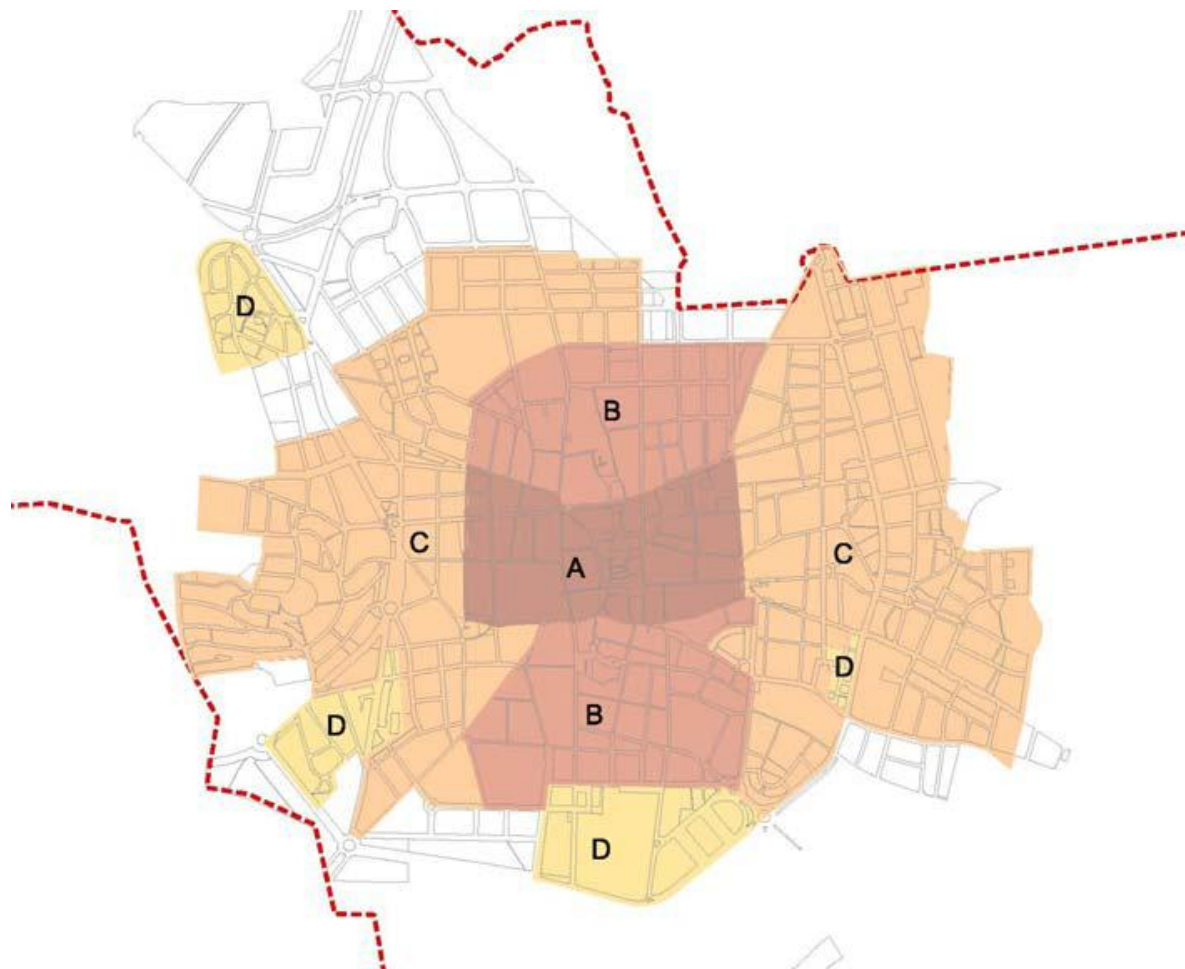
Per a obtenir el valor residual del sòl urbanitzat s'ha consultat la publicació "*Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors 2016*", editada per l'Agència Tributària de Catalunya. D'acord amb aquesta publicació, al municipi de Palafrugell li correspon el quadre de valors A09.

Pels valors de repercussió que resulten dels quadres consultats i de la seva comparació amb els que es detallen a l'estudi de viabilitat econòmica del POUM de Palafrugell

(superiors), es considera que per l'ús comercial s'escau adoptar els corresponents a la categoria d'ubicació primera.

Ús comercial: Integren la categoria primera les ubicacions molt centríques amb forta activitat comercial i carrers molt transitats, on s'ubiquen els establiments de referència, i on la pràctica totalitat de les plantes baixes són comerços.

En canvi, el producte immobiliari residencial correspon a una àrea d'eixample amb edificacions d'alçada i densitat mitjana alta. El pla local d'habitatge 2011-2016 de Palafrugell inclou el sector Els Forns en la zona C, que són els àmbits corresponents més enllà del perímetre dibuixat per la zona A i B i són considerats com a zones amb un preu estàndard i mitjà en el conjunt del nucli. Per tant, s'escau aplicar la categoria tercera.



Pel que fa a l'habitatge de protecció pública, el preu de venda màxim per metre quadrat útil d'habitatge depèn de la localitat on es troba l'habitatge. El municipi de Palafrugell està inclòs en la zona B. D'acord amb el quadre següent, el preu de venda màxim és de 1.576,64 €/m² útil, que amb un coeficient de 0,80 de relació entre superfície útil i construïda equival a 1.261,31 €/m².

Zona A*	Zona B	Zona C	Zona D
1.940,48 €	1.576,64 €	1.394,72 €	1.212,80 €

Donats els preus baixos de l'habitatge lliure, es considera que l'habitatge de protecció pública solament és viable si els preus de venda se situen per sota dels valors màxims. En conseqüència, de les set categories possibles, s'atorga la setena corresponent al valor més baix a l'habitatge de protecció pública amb independència de la seva modalitat.

D'acord amb els criteris exposats, els valors de repercussió adoptats són els següents:

Habitatge lliure 280 €/m²st

Habitatge de protecció oficial (regim ordinari i concertat) 80 €/m²st

Establiments comercials 614 €/m²st

codi INE	Nom municipi	QUADRE
17106	Mollet de Peralada	B03
17107	Molló	B03
17109	Montagut	B02
17110	Mont-ras	B01
17111	Navata	B01
17112	Ogassa	B03
17114	Olot	A12
17115	Ordis	B03
17116	Oser	B02
17117	Palafrugell	A09
17118	Palamos	A07
17119	Palau de Santa Eulàlia	B03
17121	Palau-sator	B02
17120	Palau-saverdera	B02
17123	Palol de Revardit	B03
17124	Pals	A08
17125	Pardines	B03
17126	Parlavà	B02
17128	Pau	B02
17129	Pedret i Marzà	B03
17130	Pera, la	B02
17132	Peralada	A11
17133	Planes d'Hostoles, les	B02
17134	Planoles	B02
17135	Pont de Molins	B03
17136	Pontós	B03
17137	Porqueres	A12
17140	Port de la Selva, el	A06
17138	Portbou	A12
17139	Preses, les	B01
17141	Puigcerdà	A08
17142	Quart	A12
17043	Queralbs	B01
17143	Rabós	B03
17144	Regencós	A12
17145	Ribes de Freser	A12
17146	Riells i Viabrea	B02
17147	Ripoll	A12
17148	Riudarenes	B02
17149	Riudaura	B02
17150	Riudellots de la Selva	A12
17151	Riumors	B03
17152	Roses	A08
17153	Rupià	B01
17154	Sales de Llierca	B02
17155	Salt	B01
17157	Sant Andreu Salou	B02
17183	Sant Aniol de Finestres	B02
17158	Sant Climent Sescebes	B03
17159	Sant Feliu de Buixalleu	B02
17160	Sant Feliu de Guíxols	A08
17161	Sant Feliu de Pallerols	B02

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús residencial, €/m²
(habitatges unifamiliars i plurifamiliars)

Categoria d'ubicació														
Quadre	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	3.185	2.795	2.405	2.058	1.750	1.476	1.232	1.045	854	700	602	512	423	334
A02	2.405	1.750	1.232	1.045	854	700	602							
A03	1.750	1.232	1.045	854	700	602	512							
A04	1.232	1.045	854	700	602	512	423							
A05	1.045	854	700	602	512	423	334							
A06	854	700	602	512	423	334	280							
A07	700	602	512	423	334	280	188							
A08	602	512	423	334	280	188	160							
A09	512	423	334	280	188	160	80							
A10	423	334	280	188	160	80	71							
A11	334	280	188	160	80	71	55							
A12	280	188	160	80	71	55	39							
B01	160	80	71	55	39									
B02	80	71	55	39	30									
B03	71	55	39	30	22									
B04	55	39	30	22	13									
E	30	22	13											

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús comercial, €/m²
(edificis i locals comercials)

Categoria d'ubicació														
Quadre	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	15.925	6.988	3.608	2.470	1.488	1.107	862	575	427	315	211	128	85	50
A02	2.886	1.750	1.047	732	427	210	120							
A03	2.100	1.232	888	598	350	181	102							
A04	1.478	1.045	726	490	301	154	85							
A05	1.254	854	595	421	256	127	67							
A06	1.025	700	512	358	212	100	56							
A07	840	602	435	296	167	84	38							
A08	722	512	360	234	140	56	32							
A09	614	423	284	196	94	48	16							
A10	508	334	238	132	80	24	14							
A11	401	280	160	112	40	21	11							
A12	336	188	136	56	36	17	8							
B01	160	56	36	22	8									
B02	80	50	28	16	6									
B03	71	39	20	12	4									
B04	55	27	15	9	3									
E	30	13	4											

El valor total del sector que resulta de l'aplicació dels criteris anteriors és el següent:

Projecte de reparcel·lació SUD 1.2 Els Forns							
Valors nets per zona							
€/m2st		U.V. act.	U.V. hab	U.V. hab. HPO	Total U.V. adj	% adj	
		614	122,8	280	80		
Clau		patís (0,2)		lliure	(ordinari i concertat)		
R32p23(hp)	hab lliure			447.851,85 €		447.851,85 €	8,94%
R32p23(hp)	HPO				63.023,93 €	63.023,93 €	1,26%
A22p9		4.153.277,74 €	342.955,84 €			4.496.233,58 €	89,80%
		4.496.233,58 €		447.851,85 €	63.023,93 €	5.007.109,36 €	100,00%

Despeses d'urbanització.

D'acord amb el Projecte d'urbanització aprovat inicialment en data 25 d'octubre de 2016 pel Ple de l'ajuntament de Palafrugell, i la resta de despeses associades, les despeses d'urbanització, IVA exclòs, que resulten de l'ordenació del Pla parcial del sector SUD-1.2 "Els Forns" són les següents:

Cost de les obres d'urbanització	809.460,83 €
Costos de plans, projectes i gestió	101.590,23 €
Total costos IVA exclòs	911.051,06 €

Valor residual del sòl pendent d'urbanitzar.

Per a determinar el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar s'aplica la formula de l'article 22.3 del Reglament de la Ley de suelo.

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

En què:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2, inclosa la mateixa prima de risc com a integrant de la totalitat de les despeses generals.

Tenint en compte la taxa lliure de risc i la prima de risc ponderades en funció del sostre edificable de cada un dels usos, el sector SUD-1.2 "Els Forns" disposa d'un valor residual brut amb resultat positiu a l'efecte de la seva viabilitat econòmica d'acord amb el quadre següent:

Projecte de reparcel·lació SUD 1.2 Els Forns					
Valors bruts					
	PR	12%	8%	8%	valors bruts
	TLLR	0,224%	0,224%	0,224%	
Clau	1+TLLR+PR =	1,12224	1,08224	1,08224	
R32p23(hp)	hab lliure		314.877,83 €		314.877,83 €
R32p23(hp)	HPO			44.311,17 €	44.311,17 €
A22p9		3.198.538,94 €			3.198.538,94 €
		3.198.538,94 €	314.877,83 €	44.311,17 €	3.557.727,94 €

– Unitats de valor

Per a determinar la valoració individualitzada de les parcel·les resultants s'assigna al sector un valor total en unitats de valor de 10.000 U.V.

S'assigna un coeficient de 1 per al producte immobiliari de major valor, els coeficients per a la resta de productes immobiliaris són de 0,544 per a l'habitatge lliure, i de 0,130 per a l'habitatge de protecció pública. Les unitats de valor per parcel·la i el percentatge de valor resultant són les del quadre següent:

Projecte de reparcel·lació SUD 1.2 Els Forns						
Unitats de Valor						
Parcel·la		U.V. act.		U.V. hab	U.V. hab. HPO	Total U.V. adj
		1,000	0,200	0,544	0,130	
		<i>patís (0,2)</i>		<i>lliure</i>	<i>(ordinari i concertat)</i>	
1	hab lliure			894,43		894,43
	HPO				125,87	125,87
2	comercial	8.294,76	684,94			8.979,70
		8.979,70		894,43	125,87	10.000,00
						% adj
						8,94%
						1,26%
						89,80%
						100,00%

11. Compte de liquidació provisional

– Pressupost provisional de despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització són les que resulten de l'ordenació del Pla parcial del Sector SUD-1.2 "Els Forns". D'acord amb el Projecte d'urbanització que desenvolupa el Pla parcial, aprovat inicialment en data 25 d'octubre de 2016 pel Ple de l'ajuntament de Palafrugell, les obres tenen un cost de 979.447,60 €, IVA inclòs, amb el següent detall:

RESUM DE PRESSUPOST

Pàg.: 1

NIVELL 2: CAPÍTOL			Import
Capítol	01.01	ENDERROCS	14.793,21
Capítol	01.02	MOVIMENT DE TERRES	14.658,27
Capítol	01.03	PAVIMENTACIÓ	165.423,56
Capítol	01.04	XARXA DE CLAVEGUERAM	94.874,53
Capítol	01.05	XARXA D'AIGUA POTABLE	37.878,70
Capítol	01.06	XARXA DE BAIXA TENSIO I MIJTA TENSIO	149.896,67
Capítol	01.07	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	101.269,14
Capítol	01.08	XARXA DE TELECOMUNICACIONS	24.774,06
Capítol	01.09	XARXA DE GAS	2.780,74
Capítol	01.10	XARXA DE REG	18.692,14
Capítol	01.11	MOBILIARI URBÀ	9.932,83
Capítol	01.12	ENJARDINAMENT	24.260,53
Capítol	01.13	SENYALITZACIÓ	9.278,56
Capítol	01.14	SEGURETAT I SALUT	6.364,73
Capítol	01.15	CONTROL QUALITAT	5.341,52
Obra	01	Pressupost 771 Sector 1.2 Els Forns Palafrugell	680.219,19
			680.219,19

NIVELL 1: OBRA			Import
Obra	01	Pressupost 771 Sector 1.2 Els Forns Palafrugell	680.219,19
			680.219,19

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

Pag. 1

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....	680.219,19
13,00 % Despeses Generals SOBRE 680.219,19.....	88.428,49
6,00 % Benefici Industrial SOBRE 680.219,19.....	40.813,15
Subtotal	809.460,83
21,00 % IVA SOBRE 809.460,83.....	169.986,77
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€ 979.447,60

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a la quantitat de:

(NOU-CENTS SETANTA-NOU MIL QUATRE-CENTS QUARANTA-SET EUROS AMB SEIXANTA CENTIMS)

Els costos d'urbanització definitius es justificaran amb la liquidació de les obres una vegada executades.

– **Despeses de redacció de projectes i assistència tècnica**

Els projectes i assistència tècnica necessaris per portar a terme la gestió urbanística completa i la seva valoració ja han estat costejats anticipadament pels promotors per la qual cosa no s'escau la seva integració en el compte de liquidació provisional.

Altres treballs tècnics necessaris per al desenvolupament del sector encara no han estat realitzats. Aquest és el cas de La direcció d'obres d'urbanització, la coordinació de seguretat i salut o el projecte de legalització de les instal·lacions d'enllumenat públic. En conjunt s'estima que els projectes i treballs tècnics tindran un cost de 24.160,98 €, IVA inclòs.

– Despeses de gestió

Les despeses de gestió considerades són les d'inscripció del projecte de reparcel·lació al registre de la propietat, així com les derivades de la publicació d'anuncis i certificats del Registre de la Propietat per la inscripció de nota marginal prèvia a la reparcel·lació. No es consideren les despeses del conveni amb l'ACA en haver estat liquidades amb l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització prèvia a la del projecte de reparcel·lació.

S'estima que els imports anteriors, juntament amb les publicacions de les aprovacions definitives i les despeses previstes d'inscripció al registre comportaran unes despeses de gestió de 5.000 € (IVA inclòs).

– Indemnitzacions en metàl·lic

Diferències d'adjudicació

Si s'escau l'aplicació d'indemnitzacions en metàl·lic per compensar les diferències d'adjudicació es procedirà de la manera següent: Si aquestes són superiors a les quotes resultants per les despeses d'urbanització es realitzarà el pagament de la diferència, en cas contrari es comptabilitzaran al compte de liquidació reduint la quota.

Les indemnitzacions per diferències d'adjudicació es valoren en funció dels Valors bruts del sòl perquè es produeixen abans d'urbanitzar sense participar dels riscos de la promoció. El valor unitari és de 3.557.727,94 € / 10.000 U.V = 355,773 €/U.V.

Construccions

No hi ha construccions afectades indemnitzables.

Plantacions

No hi ha plantacions indemnitzables.

12. Identificació de càrregues d'urbanització excloses de la reparcel·lació

No existeixen càrregues d'urbanització que siguin imputables als propietaris de forma individualitzada i que quedin excloses de la reparcel·lació.

13. Drets de reallotjament

No essent necessari l'enderrocament de cap edificació destinada a habitatge, no pertoca l'aplicació de mesures que garanteixin el dret de reallotjament dels seus residents.

14. Parcels i arrendataris

Les finques afectades per la reparcel·lació estan lliures de parcels i arrendataris.

15. Quadre resum dels costos d'urbanització

Projecte de reparcel·lació SUD 1.2 Els Forns				
Despeses d'urbanització pendents				
			<i>IVA 21%</i>	<i>Total</i>
Obres	(proj. d'urbanització)	809.460,83 €	169.986,77 €	979.447,60 €
Estudis - projectes tècnics - direcció coord.		19.967,75 €	4.193,23 €	24.160,98 €
Gestió		4.132,23 €	867,77 €	5.000,00 €
total		833.560,81 €	175.047,77 €	1.008.608,58 €

PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT

D'acord amb l'article 145 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme el projecte de reparcel·lació conté l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i s'especifiquen llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària:

- **Persones propietàries**

Solament hi ha una persona jurídica propietària: PAL BEACH GESTIO, SA

- **Titulars d'altres drets**

No hi ha titulars d'altres drets.

CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES

1. Descripció registral i, segons la realitat física de les finques incloses parcialment o totalment a l'àmbit.

Finca aportada núm. 1 (registral 27.797)

Superfície registral: 13.757 m²

Superfície mesurada: 11.939,77 m²

Als efectes del que preveuen els articles 7.3 i 8.1 del Real Decret 1093/1997, es fa constar que la superfície real d'aquesta finca segons recent amidament és de 11.939,77 m².

Propietari: PAL BEACH GESTIO, SA

Referència cadastral: 4103134EG1440S0001DI

4103113EG1440S0001HI

4103132EG1440S0001KI

4103131EG1440S0001OI

4103110EG1440S0001SI

4103109EG1440S0001UI

4103111EG1440S0001ZI

IDUFIR:

Inscripció registral: Registre de la Propietat de Palafrugell volum 3.188, llibre 734, foli 116, finca nombre 27.797.

Descripció registral: URBANA.- Terreny que constitueix part del Sector P-a 1- "Els Forns", de la vila de Palafrugell, amb una extensió superficial de TRETZE MIL SET-CENTS CINQUANTA-SET METRES QUADRATS (13.757,00 m²). TERMENEJA: Nord, amb el Camí dels Planas, amb Juan Carreras, amb zona verda i amb José Jofra; Sud, amb plaça de Josep Pallach i amb Avinguda del Mar; Est, amb Conrado Pi Parals, amb "Immobiliària Ses Brises, S.A. "i amb Avinguda de Josep Vergés i Matas; Oest, amb Joan Carreras, amb zona verda i amb carrer de Barris i Buixó. Aquesta finca està travessada per la Avinguda de Josep Vergés i Matas.

Títol: Compravenda davant notaria de Girona Belén Mayoral del Barrio segons escriptura pública amb núm de protocol 1886 de data 17 de novembre de 2014.

Càrregues anotacions i afeccions:

- a) Servitud de mitgera respecte a un pou (finca dominant 3757).
- b) Servitud de pas (finca dominant 282).
- c) Dret d'ús d'un pou (finca dominant 282)
- d) Afeccions fiscals.

Finca aportada núm. 2 (registral 7.117)

Superfície registral: 1.000 m²

Superfície mesurada: 962,86 m²

Als efectes del que preveuen els articles 7.3 i 8.1 del Real Decret 1093/1997, es fa constar que la superfície real d'aquesta finca segons recent amidament és de 962,86 m².

Propietari: PAL BEACH GESTIO, SA

Referència cadastral: 17124A006001590000SU

IDUFIR:

Inscripció registral: Registre de la Propietat de Palafrugell volum 2.756, llibre 425 de Palafrugell, foli 149, finca 7.117.

Descripció registral: Porció de terreny es superfície MIL METRES QUADRATS (1.000,00 m²), en Urbanització Barri "Els Forns ", de la vila de Palafrugell. TERMENENA: Nord, amb resta de finca que es va segregar; Sud, mitjançant rec, amb resta de finca; Est, amb Elías Pueyo Càncer i resta de finca; Oest, amb carrer en projecte en la resta de la major finca.

Títol: Compravenda davant notaria de Girona Belén Mayoral del Barrio segons escriptura pública amb núm de protocol 1594 de data 16 de setembre de 2015.

Càrregues anotacions i afeccions:

a) Afeccions fiscals.

Finca aportada núm. 3 (registral 1.257)

Superfície registral: 459 m²

Superfície inclosa: 899,41 m²

Propietari: PAL BEACH GESTIO, SA

Referència cadastral: 4103111EG1440S0001ZI

IDUFIR:

Inscripció registral: Registre de la Propietat de Palafrugell volum 2879, llibre 513 de Palafrugell, foli 96, finca 1.257.

Descripció registral: URBANA.- Peça de terra cultiva, situada en terme de Palafrugell, territori "La Teia" o "Camp Frigola" i també d'en "Fons", que té una superfície de quaranta-tres àrees, setanta-quatre centiàrees, vuitanta-sis cèntims, si bé, actualment tan sols de 459 metres amb vuitanta-sis decímetres quadrats, després de practicada una segregació. TERMENEJA abans d'una cessió i segregació practicades: per Orient i Nord, amb Joaquim Jordà Plá; per Migdia, part amb Pedro Morató i part amb Pedro Ferrer; i per Ponent, amb Sebastian Poch.

Títol: Compravenda davant notaria de Girona Belén Mayoral del Barrio segons escriptura pública amb núm de protocol 1571 de data 21 de juliol de 2016.

Càrregues anotacions i afeccions:

b) Afeccions fiscals.

Se sol·licita del Sr. Registrador la inscripció de la major cabuda de la finca.

Finca aportada núm. 4 (registral 1.171/bis)

Superfície registral: 992 m²
Superfície inclosa: 262,26 m²
Propietari: PAL BEACH GESTIO, SA
Referència cadastral: 4103111EG1440S0000BU
IDUFIR:
Inscripció registral: Registre de la Propietat de Palafrugell volum 3.218, llibre 756 de Palafrugell, foli 5, finca número 1.171/BIS.
Descripció registral: RUSTICA.- Peça de terra anomenada "Camp Frigola", situada al terme de Palafrugell, Mas de Santa Margarida, que té després d'una segregació una superfície-resta de NOU-CENTS NORANTA- DOS METRES QUADRATS. CONFRONTA: al nord, amb "Immobiliària Ses Brises SA "; al Sud, amb Autovia de Palafrugell a Calella; a l'Est, amb successors de Maria Fina Prats; i a l'Oest, amb porció segregada i venuda a Manuel Fiego Cruz i Francisco Javier Gómez Moner.
Títol: Compravenda davant notaria de Girona Belén Mayoral del Barrio segons escriptura pública amb núm de protocol 1571 de data 21 de juliol de 2016.
Càrregues anotacions i afeccions:
c) Afeccions fiscals.

Descripció de la part aportada:

URBANA.- Terreny de cabuda DOS-CENTS SEIXANTA-DOS METRES, VINT-I-SIS DECÍMETRES QUADRATS. Termeneja: al Nord amb PAL BEACH GESTIO, SA; al Sud, amb resta de finca exclosa de l'àmbit; a l'Est, AMB PAL BEACH GESTIO, SA; i a l'Oest, amb PAL BEACH GESTIO, SA.

Càrregues anotacions i afeccions sobre la part aportada:

a) Afeccions fiscals.

Descripció de la resta de finca exclosa de l'àmbit:

RUSTICA.- Peça de terra anomenada "Camp Frigola", situada al terme de Palafrugell, Mas de Santa Margarida, de SET-CENTS VINT-I-NOU METRES, SETANTA-QUATRE DECÍMETRES QUADRATS. CONFRONTA: al nord, amb espais lliures públics de l'Ajuntament de Palafrugell; al Sud, amb Josep Maria, Damian, i Maria Teresa Ribas; a l'Est amb equipaments públics de l'Ajuntament de Palafrugell; i a l'Oest, amb avinguda del Mar.

Càrregues anotacions i afeccions sobre la resta de finca exclosa de l'àmbit:

a) Afeccions fiscals.

Se sol·licita del Sr. Registrador la segregació de la part aportada.

Finca aportada núm. 5 (registral 3.472)

Superfície registral: 10.684 m²
Superfície inclosa: 5.241,65 m²
Propietari: PAL BEACH GESTIO, SA
Referència cadastral: 17124A006000030000SW
17124A006000030001DE
IDUFIR:
Inscripció registral: Registre de la Propietat de Palafrugell volum 1.421, llibre 160 de Palafrugell, foli 143, finca 3.472.
Descripció registral: RÚSTICA.- Terra de conreu, territori Alsinar o Forn, terme de Palafrugell, d'una hectàrea, sis àrees, vuitanta-quatre centiàrees. Linda: Est, amb camí i Francisco Estrabau; Sud, amb Teresa Prats, José Morató, hereus de José Martí Vintró i Sebastián Poch; Oest, amb aquests hereus Martí, Joan Prats; Nord, amb camí públic.
Títol: Compravenda davant notaria de Girona Belén Mayoral del Barrio segons escriptura pública amb núm de protocol 1590 de data 16 de setembre de 2015.

Càrregues anotacions i afeccions:

- a) Afeccions fiscals.

Descripció de la part aportada:

URBANA.- Terreny de cabuda CINC MIL DOS-CENTS QUARANTA-UN METRES SEIXANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS. Termeneja: al Nord amb PAL BEACH GESTIO, SA; al Sud, amb resta de finca exclosa de l'àmbit; a l'Est, en part amb PAL BEACH GESTIO, SA i en part amb Esteban Bussot; i a l'Oest, amb PAL BEACH GESTIO, SA.

Càrregues anotacions i afeccions sobre la part aportada:

- a) Afeccions fiscals.

Descripció de la resta de finca exclosa de l'àmbit:

RÚSTICA.- Terra de conreu, territori Alsinar o Forn, terme de Palafrugell, de forma aproximadament triangula, amb una superfície de CINC MIL QUATRE-CENTS QUARANTA-DOS METRES, TRENTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS. TERMENEJA: Est amb camí; Sud amb Teresa Prats, José Morató, hereus de José Martí Vintró i Sebastián Poch; Oest, amb PAL BEACH GESTIO, SA; i Nord, amb equipaments públics de l'Ajuntament de Palafrugell.

Càrregues anotacions i afeccions sobre la resta de finca exclosa de l'àmbit:

- a) Afeccions fiscals.

Se sol·licita del Sr. Registrador la segregació de la part aportada.

2. Descripció segons la realitat física de les finques aportades

Per determinar la superfície real de les finques aportades, s'ha realitzat un reconeixement de les finques i s'han consultat els aixecaments topogràfics disponibles, dels que resulta que la superfície real de les finques aportades total o parcialment és la següent:

SUPERFÍCIE MESURADA Sector SUD-1.2 “Els Forns”			
núm	registral	cadastral	Superfície m2
1	27.797	4103134EG1440S0001DI	11.939,77
		4103113EG1440S0001HI	
		4103132EG1440S0001KI	
		4103131EG1440S0001OI	
		4103110EG1440S0001SI	
		4103109EG1440S0001UI	
		4103111EG1440S0001ZI	
2	7.117	17124A006001590000SU	962,86
3	1257	4103111EG1440S0001ZI	899,41
4	1.171/bis	4103111EG1440S0000BU	262,26
5	3.472	17124A006000030000SW	5.241,65
		17124A006000030001DE	
			19.305,95

3. Diferències entre la realitat física i la descripció registral

D'acord amb el que s'ha exposat al punt anterior, les diferències entre la realitat física i la descripció registral per a les finques aportades en la seva totalitat són les següents:

DIFERENCIES DE SUPERFÍCIES Sector SUD-1.2 “Els Forns”						
núm	registral	cadastral	Propietari	Superfície mesurada m2	Superfície registral m2	Superfície diferències m2
1	27.797	4103134EG1440S0001DI	PAL BEACH GESTIO, SA	11.939,77	13.757,00	-1.817,23
		4103113EG1440S0001HI				
		4103132EG1440S0001KI				
		4103131EG1440S0001OI				
		4103110EG1440S0001SI				
		4103109EG1440S0001UI				
		4103111EG1440S0001ZI				
2	7.117	17124A006001590000SU	PAL BEACH GESTIO, SA	962,86	1.000,00	-37,14

4. Titularitat de les finques

PARTICIPACIÓ PROPIETARIS Sector SUD-1.2 "Els Forns"			
núm	registral	cadastral	Propietari
1	27.797	4103134EG1440S0001DI	PAL BEACH GESTIO, SA
		4103113EG1440S0001HI	
		4103132EG1440S0001KI	
		4103131EG1440S0001OI	
		4103110EG1440S0001SI	
		4103109EG1440S0001UI	
		4103111EG1440S0001ZI	
2	7.117	17124A006001590000SU	PAL BEACH GESTIO, SA
3	1.257	17124A006001590000SU	PAL BEACH GESTIO, SA

4	1.171/bis	4103111EG1440S0000BU	PAL BEACH GESTIO, SA
5	3.472	17124A006000030000SW 17124A006000030001DE	PAL BEACH GESTIO, SA

5. Trasllat de càrregues de les finques aportades a les finques resultants

Totes les afeccions fiscals de les finques aportades 27.797, 7.117, 1257, 3.472 i 1171/bis que no quedin cancel·lades es traslladen a la Finca adjudicada núm. 2, clau A22p9.

Les tres carregues de la finca aportada 27.797 consistents en

- a) Servitud de mitgera respecte a un pou (finca dominant 3757).
- b) Servitud de pas (finca dominant 282).
- c) Dret d'ús d'un pou (finca dominant 282)

No es traslladen a cap finca de resultat ja que les dues finques que eren predi dominant (3757 i 282) van ser agrupades al predi servent per a formar una única finca amb el núm. 27.797, havent-hi coincidència d'identitat entre unes i altra.

6. Descripció de les finques resultants**Finca adjudicada núm. 1, clau R32p23(hp)**

SUPERFÍCIE:	550,32 m ²
DRETS ADJUDICATS:	10% de la unitat reparcel·lable
ADJUDICATARI:	Ajuntament de Palafrugell
ADJUDICACIÓ:	Per cessió del 10% d'aprofitament urbanístic del Sector SUD-1.2 "Els Forns" de Palafrugell.

DESCRIPCIÓ:

- URBANA. PARCEL·LA NÚM. 1 resultant del Projecte de Reparcel·lació del Sector SUD-1.2 "Els Forns" de Palafrugell del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Palafrugell, amb front als carrers de Goya i Barris i Buixó, amb una superfície de cinc-cents cinquanta metres trenta-dos decímetres quadrats. TERMENEJA: al Sud i a l'est, amb carrer Goya; al Nord amb finca propietat de Miguel Jofra i a l'Oest, amb carrer Barris i Buixó.

CÀRREGUES ANOTACIONS I AFECCIONS:

Lliure de càrregues

Finca adjudicada núm. 2, clau A22p9

SUPERFÍCIE:	8.455,37 m ²
DRETS ADJUDICATS:	90 % de la unitat reparcel·lable
ADJUDICATARI:	PAL BEACH GESTIO, SA
ADJUDICACIÓ:	Per aportació de les finques registrals 27.797, 7.117, 1257, 3.472 (aportació parcial), 1171/bis (aportació parcial).

DESCRIPCIÓ:

- URBANA. PARCEL·LA NÚM. 2 resultant del Projecte de Reparcel·lació del Sector SUD-1.2 "Els Forns" de Palafrugell del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Palafrugell, amb una superfície de vuit mil quatre-cents cinquanta-cinc metres trenta-set decímetres quadrats. TERMENEJA: al Sud, amb carrer Josep Vergés; a l'Oest, amb places Josep Pallch i d'Europa i carrer Barris i Buixó; al Nord amb carrer Goya; plaça pública i carrer Greco; i a l'Est, amb carrer Victòria Giralte.

CÀRREGUES ANOTACIONS I AFECCIONS:

- AFECCIONS FISCALS procedents de les finques aportades 27.797, 7.117, 1257, 3.472 i 1171/bis.

- AFECCIÓ: Queda afecta al saldo de liquidació definitiu i al compte de liquidació provisional per la seva quota de participació, equivalent al **100% del compte, amb un import de 911.051,06 €.**

Finca adjudicada ESPAIS LLIURES PÚBLICS, clau V3

SUPERFÍCIE: 3.432,39 m²

ADJUDICATARI: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

ADJUDICACIÓ: Per cessió obligatòria i gratuïta de sistemes urbanístics.

DESCRIPCIÓ:

- URBANA. ESPAIS LLIURES PÚBLICS, resultants de la reparcel·lació del Sector SUD-1.2 "Els Forns" de Palafrugell, de superfície tres mil quatre-cents trenta-dos metres i trenta-nou decímetres quadrats. TERMENEJA, al Sud, amb Pal Beach Gestio, SA, equipaments públics i Esteban Bussot; a l'Oest, amb plaça Josep Pallach; al Nord, amb carrer Josep Vergés; i a l'Est, en part amb de Ramon Selva i en part amb Esteban Bussot.

CÀRREGUES ANOTACIONS I AFECCIONS:

Lliure de càrregues

Finca adjudicada EQUIPAMENTS PÚBLICS, Clau SE7

SUPERFÍCIE: 4.576,91 m²

ADJUDICATARI: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

ADJUDICACIÓ: Per cessió obligatòria i gratuïta de sistemes urbanístics.

DESCRIPCIÓ:

- URBANA. EQUIPAMENTS PÚBLICS, resultants de la reparcel·lació del Sector SUD-1.2 "Els Forns" de Palafrugell, de superfície quatre mil cinc-cents setanta-sis metres i noranta-un decímetres quadrats. TERMENEJA, al Sud, amb finques propietat de PAL BEACH GESTIO, SA; a l'Oest, amb finca propietat de PAL BEACH GESTIO, SA; i al Nord i a l'Est, amb espais lliures públics de l'ajuntament de Palafrugell.

CÀRREGUES ANOTACIONS I AFECCIONS:

Lliure de càrregues

Finca adjudicada VIALS, clau X3

SUPERFÍCIE: 2.290,96 m²

ADJUDICATARI: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

ADJUDICACIÓ: Per cessió obligatòria i gratuïta de sistemes urbanístics.

DESCRIPCIÓ:

- URBANA. VIALS, resultants de la reparcel·lació del Sector SUD-1.2 "Els Forns" de Palafrugell, de superfície dos mil dos-cents noranta metres i noranta-sis decímetres quadrats, formats per dos espais discontinus. El primer correspon a la prolongació del carrer Goya fins al carrer Barris i Buixó, a l'ampliació del costat nord del carrer Josep Vergés i a l'ampliació del costat oest de les places Josep Pallach i d'Europa. El segon correspon a l'ampliació del costat sud del carrer Josep Vergés.

CÀRREGUES ANOTACIONS I AFECCIONS:

Lliure de càrregues

CÀRREGUES PREEXISTENTS I DRETS INSCRITS AMB POSTERIORITAT A LA NOTA MARGINAL

No existeixen càrregues a favor de tercers incloses al Sector SUD-1.2 "Els Forns" que siguin incompatibles amb el desenvolupament urbanístic del sector.

Els drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal es traslladaran d'ofici sobre les finques que correspongui.

En la descripció de les finques aportades s'ha realitzat la corresponent petició de cancel·lació de les càrregues caducades, les incompatibles o les que recauen sobre les restes de finca no incloses a l'àmbit.

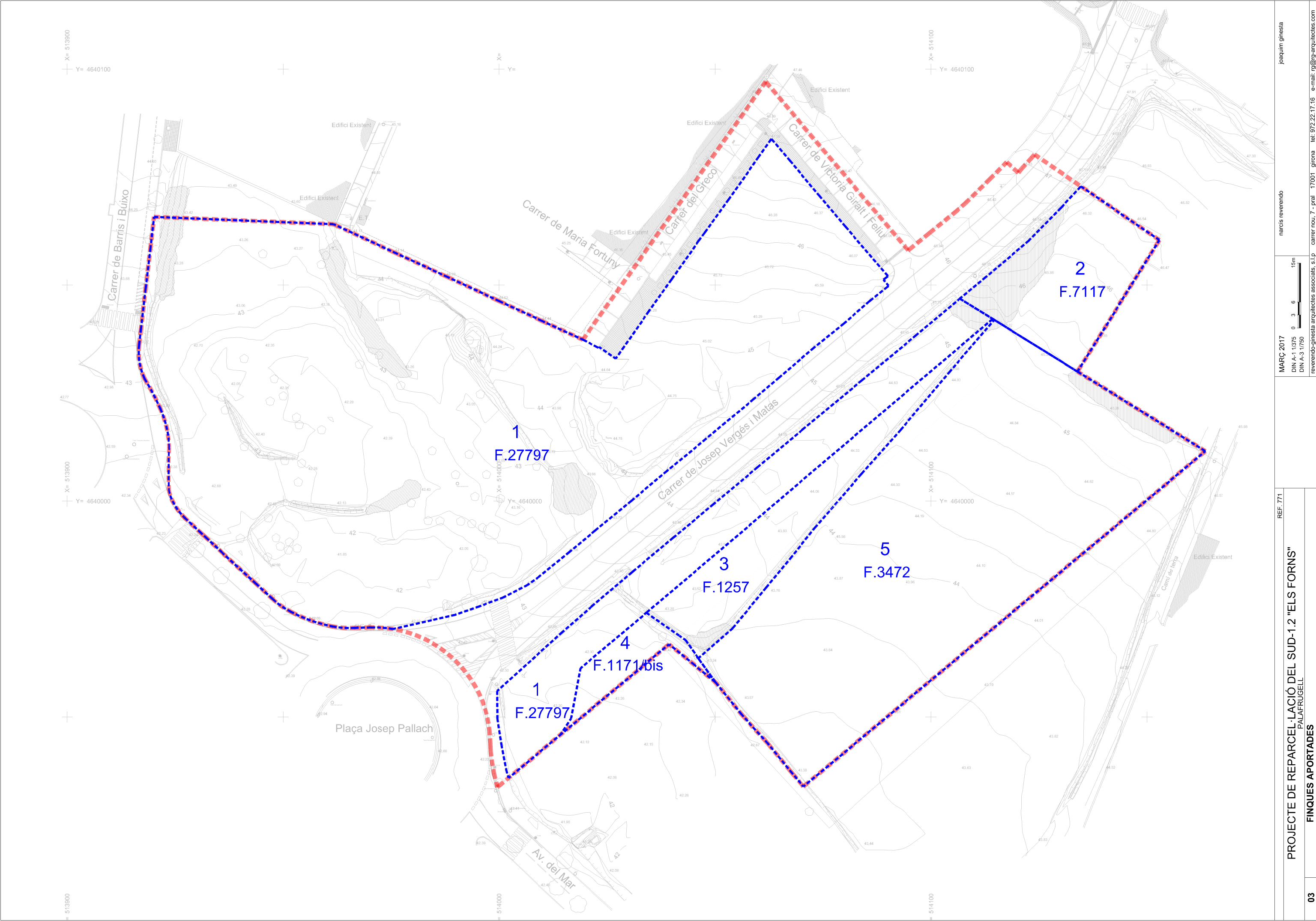
COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

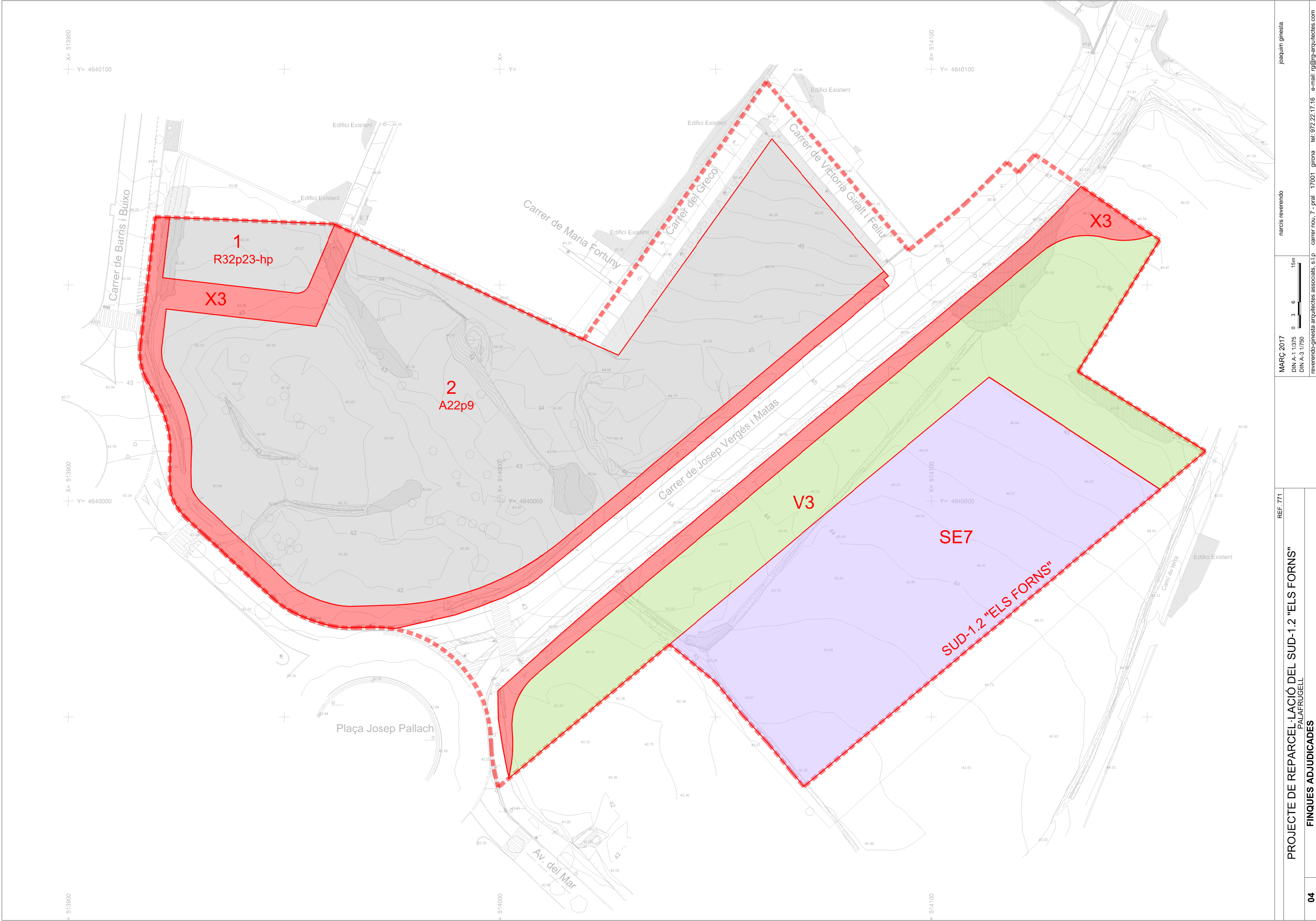
Projecte de reparcel·lació SUD 1.2 Els Forns COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (IVA inclòs)

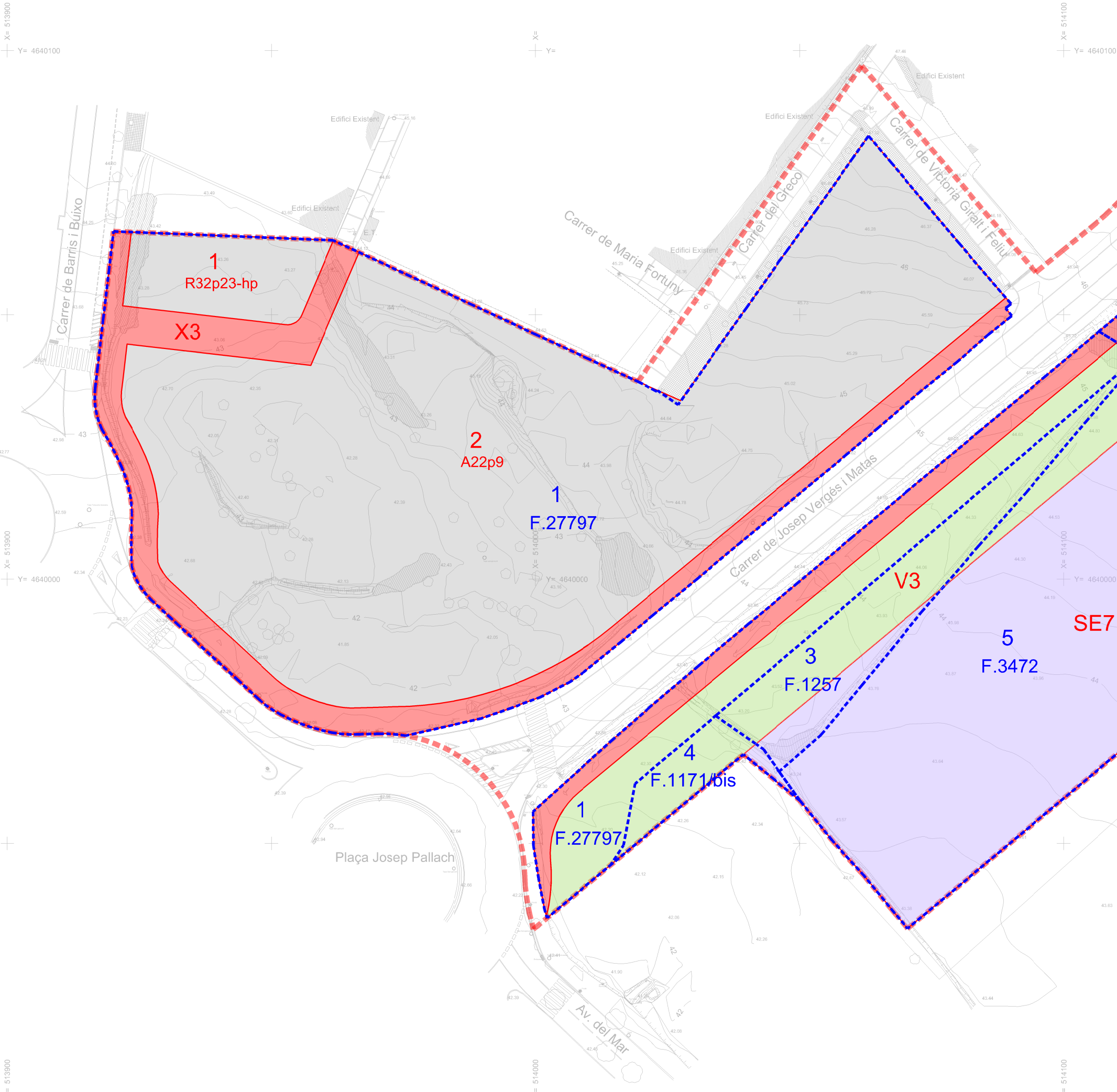
Parcel·la	ús	adjudicatari	<i>Total U.V. adj</i>	<i>adj %</i>	<i>dif. %</i>	<i>dif U.V.</i>	<i>diferència euros</i>	<i>Part. Desp %</i>	<i>Part Desp % voluntària</i>	<i>despeses euros</i>	<i>liquidació prèvia</i>	<i>liquidació provisional voluntària</i>
1	Habitatge	Ajuntament de Palafrugell	1.020,30	10,20%	0,20%	20,30	7.222,48	0,20%	0,00%	1.849,51 €	9.071,99 €	- €
2	Activitats	PAL BEACH GESTIO, SA	8.979,70	89,80%	-0,20%	- 20,30	- 7.222,48	99,80%	100,00%	909.201,55 €	901.979,07 €	911.051,06 €
			10.000,00	100,00%	100,00%	0,00	-	100,00%	100,00%	911.051,06 €	911.051,06 €	911.051,06 €











Resta exclosa rústica

Superfície 4.296 m2

514151.20 4639965.99

514156.08 4639977.60

514162.31 4639992.41

514163.32 4639994.81

514168.68 4640008.37

514163.52 4640011.58

514152.92 4640002.72

514070.48 4639933.90

514080.22 4639922.09

514098.80 4639893.59

514130.44 4639921.61

514132.08 4639920.55

514133.56 4639924.06

514144.58 4639950.25

Resta exclosa rústica

Superfície 1257 m2

514059.11 4639947.28
514056.08 4639950.58
514050.07 4639958.06
514039.31 4639966.87
514038.34 4639966.06
514004.88 4639938.17
514005.00 4639936.16
514005.97 4639932.61
514006.76 4639930.68
514007.68 4639929.52
514008.76 4639928.25
514011.59 4639925.31
514018.03 4639919.61
514019.72 4639919.15
514021.07 4639919.71
514023.15 4639921.53
514024.70 4639923.59
514028.77 4639927.45
514034.30 4639930.11
514039.43 4639933.64
514048.24 4639939.36
514052.33 4639942.34

R32p23(hp)

Superficie 550

513961.78 4640064.11
513961.73 4640064.13
513945.34 4640064.82
513935.41 4640065.20
513923.39 4640065.69
513921.77 4640051.74
513952.62 4640048.16
513953.02 4640048.14
513953.42 4640048.17
513953.81 4640048.26
513954.19 4640048.39
513954.54 4640048.58
513954.87 4640048.81
513955.16 4640049.09
513955.41 4640049.40
513955.62 4640049.74
513955.73 4640049.96

A22p9

Superficie 8455

514051.92 4640022.27
514062.70 4640031.27
514089.04 4640053.26
514063.04 4640083.89
514038.29 4640049.11
514027.43 4640033.77
514018.25 4640037.88
514009.98 4640041.71
513999.90 4640046.38
513987.85 4640052.01
513975.96 4640057.50
513966.60 4640061.86
513957.44 4640040.45
513922.60 4640044.49
513921.79 4640037.51

513921.54 4640035.46
513921.50 4640034.46
513921.55 4640033.46
513921.72 4640032.48
513921.98 4640031.51
513922.31 4640030.67
513922.82 4640029.81
513923.32 4640028.94
513923.80 4640028.06
513924.27 4640027.18
513924.72 4640026.29
513925.16 4640025.39
513925.58 4640024.48
513926.06 4640023.41
513926.49 4640022.40
513926.84 4640021.46
513927.16 4640020.51
513927.45 4640019.56
513927.70 4640018.59
513927.93 4640017.62
513928.12 4640016.63
513928.28 4640015.65
513928.40 4640014.65
513928.49 4640013.66
513928.56 4640012.44
513928.49 4640011.40
513928.44 4640010.40
513928.40 4640009.40
513928.38 4640008.40
513928.37 4640007.40
513928.37 4640006.40
513928.39 4640005.40
513928.42 4640004.40
513928.46 4640003.40
513928.47 4640003.24
513928.83 4640002.31
513929.31 4640001.42
513929.88 4640000.60
513930.54 4639999.85
513930.87 4639999.54

513934.32 4639996.31
513935.40 4639995.28
513939.23 4639991.73
513943.05 4639988.26
513946.81 4639984.77
513950.86 4639981.01
513951.64 4639980.38
513952.45 4639979.80
513953.30 4639979.26
513954.08 4639978.82
513954.97 4639978.37
513955.87 4639977.95
513956.79 4639977.56
513957.73 4639977.20
513958.67 4639976.87
513959.63 4639976.57
513960.59 4639976.31
513961.57 4639976.08
513962.40 4639975.91
513963.39 4639975.75
513964.39 4639975.66
513965.39 4639975.63
513966.36 4639975.67
513969.78 4639975.76
513973.36 4639975.86
513974.36 4639975.88
513975.36 4639975.91
513976.36 4639975.96
513977.36 4639976.02
513978.35 4639976.10
513979.35 4639976.19
513980.34 4639976.30
513981.33 4639976.43
513982.32 4639976.57
513983.31 4639976.72
513984.30 4639976.89
513985.28 4639977.08
513986.26 4639977.28
513987.24 4639977.49
513988.21 4639977.72

513989.18 4639977.97
513990.15 4639978.23
513991.11 4639978.50
513992.06 4639978.79
513993.02 4639979.10
513993.96 4639979.42
513994.91 4639979.75
513995.84 4639980.10
513996.78 4639980.46
513997.70 4639980.84
513998.62 4639981.23
513999.54 4639981.63
514000.45 4639982.05
514001.35 4639982.49
514002.24 4639982.93
514003.13 4639983.39
514004.01 4639983.87
514004.88 4639984.35
514005.75 4639984.86
514006.61 4639985.37
514007.46 4639985.90
514008.30 4639986.44
514009.13 4639986.99
514009.95 4639987.56
514010.77 4639988.13
514011.58 4639988.73
514012.37 4639989.33
514013.16 4639989.94
514013.94 4639990.57
514014.41 4639990.96
514021.04 4639996.49

SV3

Superfície 3.432

514152.82 4640060.46
514151.13 4640061.61
514150.90 4640061.52
514149.96 4640061.19
514148.99 4640060.91
514148.02 4640060.69

514147.03 4640060.53
514146.04 4640060.42
514145.04 4640060.37
514144.04 4640060.37
514143.04 4640060.44
514142.05 4640060.55
514141.06 4640060.73
514140.09 4640060.96
514139.77 4640061.05
514138.79 4640061.26
514137.80 4640061.40
514136.81 4640061.49
514135.81 4640061.51
514134.81 4640061.47
514133.81 4640061.37
514132.83 4640061.21
514131.85 4640060.98
514130.89 4640060.70
514129.95 4640060.35
514129.04 4640059.95
514128.15 4640059.49
514127.29 4640058.98
514126.47 4640058.41
514125.68 4640057.80
514008.16 4639959.69
514007.76 4639959.35
514007.04 4639958.65
514006.37 4639957.92
514005.74 4639957.13
514005.17 4639956.31
514004.66 4639955.45
514004.20 4639954.56
514003.81 4639953.64
514003.47 4639952.70
514003.21 4639951.74
514003.00 4639950.76
514002.86 4639949.77
514002.79 4639948.77
514002.78 4639947.77
514002.84 4639946.77

514002.85 4639946.64
514002.93 4639945.64
514002.97 4639944.64
514002.98 4639943.64
514002.96 4639942.64
514002.91 4639941.64
514002.83 4639940.65
514002.72 4639939.65
514002.57 4639938.66
514002.40 4639937.68
514002.19 4639936.70
514001.95 4639935.73
514038.34 4639966.06
514039.31 4639966.87
514113.37 4640028.70
514152.92 4640002.72
514163.52 4640011.58
514133.90 4640030.01

SE7

Superfície 4.577

514152.92 4640002.72
514113.37 4640028.70
514039.31 4639966.87
514050.07 4639958.06
514056.08 4639950.58
514062.03 4639944.10
514067.72 4639937.14
514070.49 4639933.91

X3

Superfície 2.291 m2

Les superfícies de vialitat no conformen parcel·les cadastrals