

O. INDEX

O. INDEX.....	1
I MEMÒRIA.....	2
1. Redactors	2
2. Antecedents	2
3. Objecte.....	4
4. Àmbit.....	4
5. Promoció de l'actuació i administració actuant	5
6. Estructura de la propietat	6
7. Situació urbanística. Planejament urbanístic d'aplicació.	7
8. Quadres de superfícies	22
9. Moment a referir la valoració	23
10. Marc Legal. Procedència.	23
II INTERESSATS I FINQUES APORTADES.....	25
11. Relació d'interessats. Descripció de la manera com intervenen.....	25
12. Relació de finques aportades	27
13. Descripció de les finques aportades	28
14. Criteris per a la definició dels drets i obligacions dels interessats.	44
15. Obtenció dels valors econòmics	48
16. Criteris per a la determinació de les finques resultants.....	67
17. Participació dels interessats	69
III FINQUES RESULTANTS.....	70
18. Descripció de les finques resultants.....	70
IV COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	89
Quadre A.- Adjudicació de finques resultants.....	89
Quadre B.- Compte liquidació provisional per propietaris	89
Quadre C.- Compte liquidació provisional finques resultants	89
V PLÀNOLS.....	93
1. Situació i emplaçament. E 1/5.000 – 1/2.000	93
2. Topogràfic. E 1/2.000 – 1/1.000.....	93
3. Planejament urbanístic vigent. E 1/1.000	93
4. Finques aportades. E 1/1.000.....	93
5. Finques resultants. E 1/1.000.....	93
6. Superposició de finques. E 1/1.000.....	93
7. Superposició de gàlibs. E 1/500.....	93

I MEMÒRIA

1. Redactors

El present projecte de reparcel·lació ha estat redactat per l'arquitecte Antoni Aguilar i Piera amb col·laboració amb l'arquitecte Quim Gallart i Figueras assessorats jurídicament per la lletrada Laura Corsunsky i Zeitune.

2. Antecedents

En data 27 de maig de 2009 el Ple Municipal de l'Ajuntament de Palafrugell va prendre l'acord d'aprovació inicial del Text Refós del Pla de Millora Urbana P.M.U. 4.8 "Chopitea".

Aquest Text Refós del Pla de Millora Urbana es redacta com a conseqüència de les indicacions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona degut a les modificacions substancials produïdes en el procés d'aprovació del Pla de Millora Urbana aprovat inicialment l'octubre de 2008. També pren en consideració el contingut de la Modificació núm. 4 del POUM de Palafrugell, aprovada provisionalment pel Ple Municipal en data 25 de febrer de 2009, en el sentit de suprimir de la fitxa de prescripcions de l'àmbit d'aquest **PMU-4.8**, l'obligació de reservar el 10% del sostre per a ús terciari.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM) actualment vigent és el constituït pel Text Refós aprovat definitivament el 21 de desembre de 2006. En aquest document es contempla la delimitació explícita de l'àmbit del PMU 4.8. Aquesta delimitació es presenta discontinua amb dos subàmbits que s'identifiquen com a PMU 4.8 a i PMU 4.8 b, en els que s'estableixen els paràmetres urbanístics corresponents.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell fixa com a sistema d'actuació per a l'execució del Polígon el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

En data 29 de juliol de 2009 el Ple de l'ajuntament de Palafrugell va aprovar inicialment aquest projecte de reparcel·lació, l'edicte del qual fou publicat en el BOPG nº 163 de data 25 d'agost de 2009 i sotmès a exposició pública seguidament.

Com a conseqüència de la resolució de les al·legacions registrades durant el període d'exposició i de la resposta a l'informe de l'arquitecte municipal emès el 21 de juliol, es procedeix a modificar el projecte aprovat incorporant les següents modificacions:

- ✓ Es rectifica un error material i s'incorpora la finca núm. 12 com a aportada per MOOLOS S.A. amb un 100%. (apartat 11 i 13)
- ✓ Es procedeix a adjuntar en el projecte de reparcel·lació l'acreditació dels valors de mercat del producte immobiliari utilitzats en el càlcul. El sondeig de les mostres de mercat es va realitzar, tal com expressa el projecte, el mes de juny de 2009. (apartat 15.1)
- ✓ S'incorporen els costos d'urbanització amb més detall que s'adeqüen al projecte d'urbanització aprovat inicialment. S'afegeixen les despeses d'execució material de les obres d'urbanització del carrer Chopitea imputables al sector, és a dir la part proporcional del tram de carrer on hi afronta l'àmbit reparcel·lable (apartat 15.2.1). S'amplia el percentatge de les despeses exclusivament de l'administració en el desenvolupament del procés urbanístic del 5% fins al 12% del cost de les obres d'urbanització (apartat 15.2.2).
- ✓ Es modifica la valoració de la servitud de clavegueram que afecta la finca adjudicada a favor de l'ajuntament núm.6. (apartat 15.2.4).
- ✓ Es tornen a valorar els béns indemnitzables de la finca aportada núms. 8 i 9 propietat de Jaime Inés. (apartat 15.2.5).
- ✓ S'alteren alguns coeficients en la ponderació de les zones. S'introdueix un coeficient diferencial, per a cada una d'elles i per la parcel·les que en resultin, en funció de la relació entre la superfície lliure i la superfície ocupable de cada parcel·la amb una forquilla entre 0,80 (la que té una proporció més petita entre la superfície lliure i la ocupable) i 1,00 (la que té una proporció més gran entre la superfície lliure i la ocupable). Amb aquest canvi, juntament amb la consideració de valors diferenciats pel que fa a cost de construcció entre els blocs A,B,C,D i E (blocs aïllats) i els blocs F,G i H (entremitgeres) fa que el valor de repercussió de cada parcel·la s'ajusti més aproximadament als valors de mercat actuals (apartat 16.3).
- ✓ També es modifiquen els coeficients relatius a la localització de les finques adjudicades, donant un coeficient inferior a les finques A, B i C, per la major dificultat constructiva deguda a l'orografia del terreny, i més alt a les finques F,G i H, pel fet contrari (apartat 16.3).
- ✓ S'han ajustat les adjudicacions d'acord amb les modificacions del pla de millora urbana conseqüència de les al·legacions sofertes per aquell document en el termini d'exposició pública, i d'acord de la nova ponderació de zones en funció de la relació sòl ocupat-sòl lliure i localització (quadre adjudicació de finques i plànol núm.5,6 i 7).

En data 27 de gener de 2010 el Ple de l'ajuntament de Palafrugell va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació, amb tot requereix el present text refós que incorpora les següents esmenes:

a) Per una banda caldria que les servituds de pas establertes sobre les finques resultants 1 i 2 detallessin que son servituds recíproques i per tant es fes constar també que ambdues finques son predis dominants en relació a l'altre finca, a l'empara del que disposa l'article 566.4. apartat 1 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, a fi de que a la inscripció registral de cada una i constes que es predi dominant i servent del pas afectat per la servitud.

b) Així mateix s'observa que s'adjudica com una parcel·la independent, parcel·la resultant número 10, la zona qualificada com a zona verda privada, adjunta a la parcel·la resultant número 2, adjudicades ambdues al senyor José Canadell Aguilar. Es requereix la unificació d'ambdues en una sola parcel·la.

3. Objecte

L'objectiu fonamental del Pla de Millora Urbana és l'obtenció del sòl necessari per a la consolidació d'una àrea d'aparcament públic a l'avda. Antoni J. Rovira (clau aVA) i la ordenació de la resta de sòl per a usos residencials, amb el criteri bàsic de preservar la pineda existent en el front del carrer Chopitea, mitjançant el seu destí a espai lliure privat (clau aLV).

Aquest projecte de reparcel·lació té per objecte concretar, d'acord amb el que disposen els articles 118, ss i cc del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme modificat pel Decret Llei DL1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i els articles 120, 130, 180, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'adjudicació de les parcel·les resultants del procés d'urbanització, als propietaris afectats i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'ajuntament de Palafrugell, d'acord amb les determinacions del planejament en execució del P.M.U. 4.8 "Chopitea".

4. Àmbit

El polígon reparcel·lable es situa en el nucli urbà de Calella de Palafrugell, al municipi de Palafrugell, abastant un àmbit discontinu configurat en dues parts vinculades al carrer Chopitea, eix fonamental del sistema viari del nucli de Calella. En concret es tracta d'un àmbit definit en el POUM vigent com a **P.M.U. 4.8 "Chopitea"**, que inclou d'una banda una àrea destinada a sistemes que es situa amb front a l'encreuament dels carrers Chopitea i Avda. Antoni J. Rovira, i que s'identifica com **P.M.U. 4.8a**, i d'altra banda la major part de l'illa definida pels carrers Chopitea, Pintor J. Serra i Ermità Corbera, destinada a zones amb usos preferentment residencials i que s'identifica com **P.M.U. 4.8b**.

Es tracta doncs d'un àmbit discontinu que abasta les dues àrees extremes de dues illes contigües, excloent en la part intermèdia els dos fronts del carrer Pagell que constitueixen un teixit ja consolidat amb edificació aïllada. Tal com s'ha dit ens trobem en un punt estratègic del nucli de Calella, vinculat a l'eix principal de penetració al centre i front de mar de la població.

La definició geomètrica de l'àmbit d'actuació és, pel que fa al segment de l'illa que configura la part superior amb front a l'Avda. Antoni J. Rovira, una àrea de 3.223,52 m² (amidament sobre topogràfic) en forma de trapezi irregular amb un pendent força uniforme en sentit sud-est, i amb dimensions de façana de 50 i 55 m. aproximadament respecte dels carrers que hi afronten.

Pel que fa a l'altra subàmbit es tracta d'una peça irregular de 11.147,24 m² de superfície (igualmente sobre topogràfic) amb un pendent global descendent en sentit sud-est, però que tanmateix presenta una creixent accidentalitat i un increment de pendent en el seu terç situat a l'extrem nord-oest, d'acord amb la rasant ja definida i més accidentada del front del carrer Ermità Corbera.

En aquest subàmbit s'hi troba inclòs l'espai ocupat per la pineda del carrer Chopitea, quina preservació és un dels objectius de l'actuació. La dimensió dels fronts és de 57 m. respecte del repetit carrer Chopitea, 90 m. al carrer Pintor J. Serra i 110 m. en el front del carrer Ermità Corbera.

La delimitació exclou l'àmbit de les edificacions existents que configuren la cantonada de l'extrem sud-est del sector (creuament dels carrers Chopitea i Pintor J.Serra).

Les àrees d'actuació es troben emmarcades en el seu entorn per zonificacions de tipus força heterogènies, entre les que dominen però aquelles vinculades a usos residencials en tipologies aïllades i entre mitgeres, amb dominant d'alçades de planta baixa i dues plantes pis. Es tracta doncs d'un entorn de sòl urbà amb notable nivell de consolidació per edificació i grau d'urbanització elevat, carrers amb serveis, pavimentació i encintat de voreres.

D'acord amb la fitxa del polígon inclosa en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el sector té una superfície total de 14.146,00 metres quadrats. No obstant, d'acord amb l'aixecament topogràfic realitzat recentment, el sector mesura uns 14.370,76 m².

5. Promoció de l'actuació i administració actuant

El promotor i l'administració actuant del present projecte de reparcel·lació és l'Ajuntament de Palafrugell.

6. Estructura de la propietat

L'estructura de les propietats incloses en el sector és força fragmentada, es totalitzen set unitats cadastrals (12 finques registrals) distribuïdes en una unitat, subdividida en dues parcel·les (2 finques registrals), en el subàmbit PMU4.8a i sis unitats (10 registrals) en el subàmbit PMU 4.8b.

En tots els casos les parcel·les cadastrals disposen de façana a via pública, i com s'ha dit, en quatre propietats s'hi troben edificacions existents destinades a habitatges unifamiliars.

El quadre següent presenta la relació de finques incloses en el sector, amb inclusió de la superfície de sòl públic que es troba en la delimitació de l'àmbit.

Núm. Propietari	Nom Propietari	Núm. Finca aportada	Núm. Finca cadastral	Núm. Finca registral	Superfície Real (m2sòl)
1	Francisco Zaragoza Tarragó - José Matheu Tomas	1	5278102EG1357N0001SE	10553	2.081,52
		parcials			2.081,52
2	ANIES S.A.	2	5278110EG1357N0001AE	11373	1.142,00
		parcials			1.142,00
3	Philip Henry Robin Leslie - Patricia Jessica Ann Leslie	3 4 5	5277106EG1357N0001BE	3610 5733 5903	3.432,03 254,19 377,04
		parcials			4.063,26
4	MOOLOS S.A.	12 6	5277113EG1357N0001PE	5529-N 6	586,11 1.081,86
		parcials			1.667,97
5	XAVCOMA S.L.	7	5277111EG1357N0001GE	11.516-N	1.141,95
		parcials			1.141,95
6	Jaime Inés Prats	8 9	5277110EG1357N0001YE	5670 2970	767,15 482,26
		parcials			1.249,41
7	M ^a Engracia Canadell Aguilar	10	5277107EG1357N0001YE	22648	819,32
		parcials			819,32
8	José Canadell Aguilar	11	5277107EG1357N0001YE	22649	2.045,89
		parcials			2.045,89
9	Ajuntament de Palafrugell	13			159,44
		parcials			159,44
	Superfície total	totals			14.370,76

7. Situació urbanística. Planejament urbanístic d'aplicació.

Tal com ja s'ha indicat al principi, el planejament municipal general actualment vigent és el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 21 de desembre de 2006.

Tal com s'ha avançat en l'apartat d'antecedents, en l'actualitat es troba aprovada provisionalment la Modificació núm. 4 del POUM de Palafrugell, en el sentit de suprimir de la fitxa de prescripcions de l'àmbit d'aquest **PMU-4.8**, l'obligació de reservar el 10% del sostre per a ús terciari.

Finalment en data 27 de maig de 2009 el Ple Municipal de l'Ajuntament de Palafrugell va prendre l'acord d'aprovació inicial del Text Refós del Pla de Millora Urbana P.M.U. 4.8 "Chopitea".

Es considera aquest últim com a planejament urbanístic d'aplicació que motiva aquest projecte de reparcel·lació.

7.1. Classificació del sòl

El POUM 2006, classifica el Pla de Millora Urbana P.M.U. 4.8 "Chopitea" com a sòl urbà no consolidat.

7.2. Qualificació del sòl

El sòl comprès en el Pla de Millora Urbana aprovat es qualifica en Zones i Sistemes.

A aquests efectes les **zones** corresponen a aquells terrenys susceptibles de rebre els drets relatius a edificació, i per tant estan subjectes a l'exercici de l'aprofitament privat, d'acord amb els paràmetres del present Pla i amb les limitacions que imposa la legislació vigent, pel que fa a la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament atorgat pel Pla, i al destí majoritàriament residencial.

Constitueixen els **sistemes** les superfícies de sòl públic que es defineixen i materialitzen les cessions obligatòries per aquest concepte, inherents al desenvolupament urbanístic.

Seguidament es detallen les **zones i sistemes** que configuren el contingut del POUM per a aquest l'àmbit. Sintèticament es concreten:

Zones: **Zona a322.** d'acord amb la nomenclatura del POUM, en les modalitats a322.1 i a322.2, ambdues d'ordenació en volumetria específica configurant blocs per habitatge plurifamiliar.

Zona aLV d'espai lliure privat

Sistemes: Tipus **aVA** aparcament públic

Tipus **aLP** parcs i jardins urbans

Serveis Tècnics **St**

Sistema viari

En les zones tipus a322, el volum edificable es defineix d'acord amb els paràmetres de l'article 167 de les Normes Urbanístiques del POUM, l'alçada en tots els casos correspon a planta baixa i dues plantes pis.

El Pla de Millora Urbana defineix parcialment en els plànols d'ordenació el perímetre edificable, atès que s'estableixen els àmbits d'ocupació que poden assolir les diferents unitats edificables, indicant aquelles alineacions obligatòries o màximes que cal contemplar en cada cas.

D'acord amb la Disposició Transitòria Primera del DL 1/2005, és aplicable el deure de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 43 de la mateixa llei. És a dir els propietaris han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l' aprofitament urbanístic del sector.

7.3. Fitxa POUM

Proposta modificació POUM

PMU-4.8 a/b Carrer Chopitea - Av. Antoni J. Rovira	Extensió: 14146 m ²	Ús principal: Residencial	Úsos compatibles: a322	Nombre màx. plantes: PB+2
---	--	-------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

Descripció del sector:

Ambit discontinu que comprén per una part les terres situats a l'encreuament del carrer Chopitea i lavinguda Antoni J Rovira i per l'altra els terrenys de la major part de l'illa definida pels carrers Chopitea, Pintor Joan Serra i Ermita Corbera.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació per cooperació

Objectius

Obtenció del sòl per la creació d'un aparcament a la Av. Antoni J. Rovira.
 Preservar la pineda del carrer Chopitea com a espai lliure privat.

Quadre de característiques:

Sòl màx. edificable:	Número d'habitatges	Sòl privat	Sòl públic	Espais lliures	Equipaments	Vialitat i aparcament
7780 m ²	86 hab	10882 m ²	3254 m ²	--	--	3254 m ²
0,55 m ² /m ² s	61 hab./Ha	77 %	23 %	--	--	23 %

Incidències / Observacions:

Correspon als àmbits Ua 4.2 i Uc.4 del PGOU'83.
 Caldrà preservar la pineda del carrer Chopitea com a espai lliure privat.
 La volumetria precisa dels blocs resultants podrà modificar-se lleugerament per ajustar-se als límits de les finques inicials com de les resultants de la reparcel·lació.
 Aquest polígon assumirà la càrrega de la millora urbana que representa urbanitzar el carrer Pintor Joan Serra, el carrer Chopitea des del carrer Pintor Joan Serra fins el carrer del Pagell, i el carrer Ermita Corbera fins a lavinguda Antoni J Rovira.

Habitatge de Protecció:

En funció dels criteris generals exposats a la memòria social, als nuclis costaners no es fa previsió d'habitatge protegit.

sl.hab./sl. (%)	Sl. Hab. (m ²)	Sl. Hab. Prot. (%)	SOSTRE HABITATGE			HABITATGE						
			Hab. Prot. (%)	Hab. Ass. (%)	Sl. Hab. Lliure (m ²)	Sl. Hab. Prot. (m ²)	Sl. Hab. Ass. (m ²)	nº Hab. Lliure	nº Hab. Protegit	nº Hab. Assequibles	nº Hab. Total	Densitat (hab/ha)
100	7780	0	0	0	7780	0	0	86	0	0	86	61



Ordenació Orientativa

7.4. Normativa urbanística d'aplicació (PMU 4.8)

1. Sistemes

1.1 Sistema de Parcs i Jardins Urbans (aLP)

L'àmbit de sòl lliure públic de Parcs i Jardins Urbans que defineix la present proposta recull estrictament la previsió definida pel POUM, del qual es mantenen els paràmetres de regulació. El seu ús es limita a activitats de lleure o passeig.

1.2 Sistema d'aparcament (aVA)

L'àmbit delimitat com a sistema d'aparcaments es proposa per a la creació d'un aparcament a l'Avda. Antoni J. Rovira, en desenvolupament de l'objectiu fixat pel POUM amb aquesta finalitat.

Les determinacions per aquest àmbit es concreten en una edificació apte per aparcament de vehicles, amb una ocupació màxima adaptada al gàlib que s'indica en el plànol d'ordenació, on s'estableixen reculades de 2,50 m. respecte dels carrers on afronta i de 5 m. respecte de les finques veïnes. Respecte de l'àrea de sistema de Parc i Jardí, s'adopta el límit directe sense reculada.

L'edificació tindrà una alçada màxima equivalent a Planta Baixa i dues Plantes Pis, i es disposarà amb façanes arquitectònicament adequades a l'entorn, utilitzant materials i colors que permetin una adequada inserció de la peça en el recorregut visual, disposant a l'hora de les corresponents condicions d'impermeabilitat, ornament i aïllament.

Per a l'accés dels vehicles es disposaran entrades i sortides independents .

Els paràmetres edificatoris assenyalats són determinacions orientatives que podran ser objecte d'adaptació d'acord amb les necessitats funcionals de l'equipament.

1.3 Determinacions per al Sistema Viari.

El sistema viari vinculat a la present proposta s'adapta a l'existent. Només es preveu afegir al sistema de vialitat en sòl públic un tram de 15 m. coincident amb el tram existent d'accés des del carrer Chopitea, per tal de donar servei i accés al Sistema de Serveis Tècnics.

El desenvolupament del present Pla de Millora ha de permetre la regularització del front i alineació del carrer Pintor Joan Serra, actualment afectada per la posició d'un edifici fora d'ordenació, que n'afecta la traça en una fondària de més de 4 m.

D'acord amb les determinacions del POUM, aquest sector ha d'assumir la càrrega de la millora urbana que representa urbanitzar el front de l'esmentat carrer Pintor J. Serra, així com el carrer Chopitea en el tram des d'aquell fins al carrer Pagell que es troba fora de l'àmbit. Aquestes millores inclouen també a càrrec del sector l'adequació i urbanització del carrer Ermità Corbera en el front que li correspon i la seva perllongació fins a la connexió amb el carrer Antoni J. Rovira.

Les anteriors determinacions són sense perjudici de la urbanització del tram esmentat d'accés des del carrer Chopitea, que s'incorpora com a sistema, i de la millora i/o treballs complementaris que calgui portar a terme en els serveis actuals dels vials existents.

1.4 Determinacions per al Sistema de Serveis Tècnics

Definició:

És una zona de titularitat pública reservada per a l'emplaçament d'elements de la xarxa de serveis urbans, per al comandament, servei i/o manteniment dels sistemes d'abastament al sector, i per a la ubicació de contenidors.

Usos:

Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

2. Zones

2.1 Especificacions de caràcter general.

*D'acord amb les determinacions del POUM, les zones es localitzen en l'àrea **4.8b** i es qualifiquen del tipus Volumetria Específica en configuració Unívoca (a322); als plànols d'ordenació s'estableixen uns àmbits d'ocupació aptes per a edificació, identificats amb les lletres A, B, C, D, E, F, G i H dins els quals es situaran les unitats edificables d'acord amb les particularitats indicades en cada cas. Igualment es defineixen els sub-àmbits a322.1 i a322.2.*

L'edificabilitat màxima és la que estableix el POUM en 7.780 m² de sostre, de la qual un cop deduïda la quantitat corresponent al 10% d'aprofitament objecte de cessió obligatòria i gratuïta, el projecte de reparcel·lació en farà la distribució equitativa entre les propietats implicades, ubicant les corresponents unitats d'acord amb els àmbits d'ocupació assenyalats.

S'estableix per a tots els casos una alçada màxima de l'edificació de Planta Baixa i dues Plantas Pis (PB + 2 PP), corresponent a una alçada de 9,50 m. en a322.1 i de 10 m. en a322.2.

L'amidament de l'alçada es farà sempre a partir de la cota de referència de la planta baixa i tanmateix quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament per causa del pendent del terreny, els volums d'edificació es construiran respectant en cada cas l'alçada màxima referida al tram de planta baixa que correspongui.

En qualsevol cas l'edificabilitat no ha de superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

La coberta definitiva amb pendent màxima del 30% i arrencada segons línies horitzontals paral·leles als paraments de façanes, situades a alçada no superior a la màxima, amb vol màxim de 40 cm. i com a màxim 30 cm. per sobre del forjat superior.

Les cambres d'aire i altres elements de cobertura, en cas de coberta plana, fins un màxim de 60 cm.

Les baranes amb alçada màxima d'1 m. si són opaques i d'1,80 m si són calades.

Els elements tècnics de les instal·lacions

En cas de coberta totalment inclinada, l'espai sota coberta es podrà considerar habitable sempre que no es pugui independitzar, resulti vinculat a l'habitatge immediatament inferior i no superi 1/3 de la superfície d'aquest.

En aquests casos, solament podrà construir-se plana un 20% de la superfície de la coberta, porció que obligatòriament s'haurà de situar a una distància mínima de 3 m. respecte de qualsevol façana.

Les alçades útils lliures mínimes en cada planta es fixen per a cada sub-àmbit en:

	<i>Planta soterrani: 2,25 m.</i>	<i>Planta soterrani: 2,25 m.</i>
<i>a322.1</i>	<i>Planta Baixa : 2,70 m.</i>	<i>a322.2 Planta Baixa : 3,20 m.</i>
	<i>Planta pis: 2,50 m.</i>	<i>Planta pis: 2,50 m.</i>

Previsió de places d'aparcament :

Pel que fa a la previsions d'aparcament s'estarà al que preveuen els articles 194 i següents de les Normes Urbanístiques del POUM, i en concret en cada immoble es reservarà l'espai corresponent a 1,5 places d'aparcament per cada habitatge.

Usos permesos:

Per a la regulació dels usos i/o activitats es consideraran les determinacions establertes en els articles 174 i següents de les Normes Urbanístiques del POUM, i en concret s'admeten:

- Planta soterrani: Garatge-aparcament i magatzem*
- Plantes Baixa: Habitatge (tot habitatge en planta baixa tindrà l'accés principal des de l'espai comunitari de l'edifici).*
- Plantes Pis: Habitatge*

Excepcionalment en les plantes baixes dels edificis amb front al carrer Pintor Joan Serra, s'admeten usos terciaris exclosos els comercials. S'admeten activitats de serveis específicament les oficines i serveis administratius. No s'admeten els serveis de tipus restauració i els recreatius.

Nombre màxim d'habitatges:

D'acord amb les determinacions del POUM el nombre màxim d'habitatges que admet en conjunt el desenvolupament d'aquest sector és de 86 unitats. La seva distribució en els àmbits d'ocupació es concreta en els apartats de descripció de particularitats.

Tal com s'ha dit, d'acord amb les condicions d'entorn i de posició previstes, per a la regulació de la zona a322, s'estableixen dos tipus diferenciats: subzona a322.1 i subzona a322.2.

La Subzona a 322.1 ocupa el segment situat més al nord de l'àrea, incloent els àmbits identificats com A, B, C, D i E; es regula pels paràmetres genèrics del tipus d'ordenació en Volumetria Específica, amb les particularitats que es concreten per a cada àmbit d'ocupació.

La Subzona a 322.2, es situa en el segment sud, amb front al carrer del Pintor Joan Serra, inclou un àmbit d'ocupació lineal, susceptible d'ésser subdividit en tres àmbits identificats en el plànol com F, G i H si les circumstàncies del procés reparcel·latori o d'actuació independent dels propietaris de les finques resultants ho fan necessari.

En aquesta subzona a 322.2, a més dels paràmetres genèrics del tipus d'ordenació, s'incorpora el condicionant d'alineació obligatòria respecte al carrer, coincident amb el front definit per les edificacions annexes (qualificació a10) existents fora de l'àmbit amb façana a dit carrer, i la previsió d'una servitud de pas per desguàs a la xarxa pública de les àrees centrals situades en cota superior, previsió que concreta el projecte de reparcel·lació.

2.2 Disposicions comunes a ambdues subzones.

D'acord amb la Normativa Urbanística del POUM, la regulació dels paràmetres d'ordenació es concreten a partir del referent establert per a la parcel·la, amb superfície i front de façana mínims, els quals a la vegada condicionaran el resultat del projecte de reparcel·lació.

L'objectiu del present Pla de Millora Urbana de preservar la vegetació autòctona existent, a més de la pineda que configura el front del carrer Chopitea, obliga a la definició dels esmentats àmbits d'ocupació per tal de garantir la compatibilitat de l'edificació prevista amb el manteniment del suport vegetal actual, això sense perjudici de que s'estableixin els preceptius percentatges d'ocupació màxima referits a la parcel·la.

Per a cada un dels àmbits d'ocupació es defineixen de forma concreta els paràmetres de posició, indicant a l'hora quins dels seus fronts o part d'ells, esdevenen alineació obligatòria de l'edificació.

D'acord amb les especials circumstàncies topogràfiques del sector, s'establirà per a cada àmbit d'ocupació el paràmetre de cota de referència de la planta baixa amb les particularitats d'aplicació en cada cas, en el ben entès que dita planta és la referència d'amidament de l'alçada total de l'edificació.

En els plànols normatius i amb referència a la subzona a 322.2, s'especifiquen aquells àmbits d'ocupació dins els quals les unitats edificables són susceptibles de descomposició en parts independents, en quins casos caldrà mantenir una separació mínima d'acord amb els plànols d'ordenació entre els diferents cossos edificats. En la mateixa línia s'estableix el mur mitger obligatori que cal mantenir en el front definit per les edificacions annexes (qualificació a10, carrer Pintor Joan Serra)

D'acord amb el contingut de l'article 169 de les Normes Urbanístiques del POUM, per a cada subzona es fixa el paràmetre de percentatge d'ocupació de parcel·la en planta baixa, amidant la projecció ortogonal de tot el volum edificat inclosos els cossos sortints.

El mateix article estableix que les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions, podran sobrepassar aquella ocupació de parcel·la en planta baixa, amb la limitació de que la ocupació d'aquesta planta soterrani no superi el 30% de la superfície de parcel·la lliure d'edificació. Dit excés d'ocupació no es podrà fer en les reculades a vial.

2.3 Disposicions relatives a ordenació i paràmetres d'aplicació específica en cada subzona.

En els següents apartats es concreten els paràmetres d'aplicació en cada subzona, detallant les especificitats de cada àmbit d'ocupació:

En els següents apartats es concreten els paràmetres d'aplicació en cada subzona, detallant les especificitats de cada àmbit d'ocupació:

Subzona a322.1

Subzona de volumetria específica, destinada a edificació residencial plurifamiliar en blocs aïllats compactes, amb ordenació segons els àmbits d'ocupació que s'assenyalen en el plànol d'ordenació, i que s'identifiquen amb les lletres A, B, C, D i E. El volum edificat en cada àmbit serà unitari.

S'estableix per aquesta subzona una parcel·la mínima de 800 m² i un front mínim a vial públic de 25 m.

L'ocupació i edificabilitat màximes es concreten en cadascun dels àmbits d'ocupació definits en el plànol d'ordenació, d'acord amb el següent barem:

Àmbit d'ocupació A:

Superfície d'ocupació : 411 m²

Sostre màxim: 950 m²

Àmbit d'ocupació B:

Superfície d'ocupació : 420 m²

Sostre màxim: 1.072 m²

Àmbit d'ocupació C:

Superfície d'ocupació : 377 m²

Sostre màxim: 1.018 m²

Àmbit d'ocupació D:

Superfície d'ocupació : 417 m²

Sostre màxim: 805 m²

Àmbit d'ocupació E:

Superfície d'ocupació : 350 m²

Sostre màxim: 805 m²

Sostre total en subzona a322.1 = 4.650,- m²; el projecte de reparcel·lació establirà el repartiment de drets i deures entre els propietaris implicats, d'acord amb el barem assenyalat i amb les condicions de parcel·la i façana mínima indicades.

Per tal de flexibilitzar el projecte arquitectònic, en els fronts aliens a vial dels perímetres d'ocupació assenyalats s'admetran toleràncies de fins a un 15% de la superfície ocupada en planta baixa fora de l'àmbit, degudament justificades en interès del resultat formal de l'edificació.

La densitat d'habitatges es fixa per a la subzona en 1 unitat per cada 88,50 m² de superfície màxima de sostre. (Total 53 habitatges).

Determinacions específiques d'ordenació de l'edificació per als àmbits d'ocupació :

Àmbit d'ocupació – A

- *Condicions de perímetre; alineacions obligatòries:*

El plànol d'ordenació estableix un perímetre amb dimensions interiors 25 x 14 m., amb una lleugera irregularitat en el front de carrer; dins aquest àmbit s'haurà d'inscriure l'edificació, amb una reculada obligatòria de 5 m. respecte de l'alineació de vial i del límit del sector en el front nord.

Aquest perímetre serà alineació obligatòria de l'edificació en un 50% del front paral·lel a vial, i màxima en la resta de cares, resultant en conseqüència definides les alineacions de l'edificació, que només poden ser superades per cossos o elements volats, llevat el que s'ha esmentat anteriorment respecte de toleràncies justificades en projecte.

- *Cota de referència de la planta baixa, anivellaments i terrassaments:*

S'adopta com a cota de referència la de la rasant del carrer en el punt d'intersecció de la perpendicular a l'eix del vial, que passa pel centre de gravetat de l'àmbit d'ocupació, sense que l'extrem oposat de dita planta en sentit

longitudinal, respecte del front de vial, pugui superar 1,85 m. respecte a la cota natural del terreny actual, per la qual cosa s'esglaonarà l'edificació en tantes parts com sigui necessari, per evitar diferències superiors.

En el front de façana a carrer la cota de referència de planta baixa no diferirà en cap punt més de 0,65 m. respecte de la rasant de la vorera, i s'admeten per als altres fronts alteracions d'aquesta cota quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament degudament justificats, sense ultrapassar els 0,60 m.

Per tal d'adaptar l'edificació a l'entorn immediat no edificat, la cota de planta baixa definida en cada cas, es podrà fer extensiva on calgui a l'entorn de l'edifici en una franja màxima de 3,5 m. El projecte arquitectònic justificarà i concretarà la definició i tractament d'aquest entorn.

Pel que fa als terrassaments, anivellacions i enjardinament dels espais privats lliures restants, s'admetran alteracions de la cota natural sense que en cap cas es puguin ultrapassar diferències de 0,60 m. respecte de la cota natural.

En dits espais privats s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de les edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.

- *Número màxim d'habitatges:*

En aquest àmbit d'ocupació el nombre màxim d'habitatges es concreta en 11 unitats.

Àmbit d'ocupació – B

- *Condicions de perímetre; alineacions obligatòries:*

El plànol d'ordenació estableix un perímetre regular amb dimensions màximes 30 x 14 m., dins el qual s'haurà d'inscriure l'edificació, i una reculada obligatòria de 5 m. respecte de l'alineació del límit del sector en el front nord.

S'estableix entre aquest àmbit d'ocupació i l'identificat amb la lletra A, una separació mínima de 15 m.

Aquest perímetre serà alineació màxima en tots els fronts, resultant en conseqüència definides les alineacions de l'edificació, que només poden ser superades per cossos o elements volats, llevat el que s'ha esmentat anteriorment respecte de toleràncies justificades en projecte.

- *Cota de referència de la planta baixa, anivellaments i terrassaments:*

S'adopta com a cota de referència la de la rasant natural del terreny sobre la qual es podrà definir un pla d'anivellament sobre-elevat que en cap punt superarà 1,85 m. per sobre d'aquella rasant. El projecte arquitectònic podrà esglaonar l'edificació en tantes parts com sigui necessari, per a millor adaptació a les condicions del terreny natural.

En tot cas s'admeten alteracions d'aquesta cota quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament degudament justificats, sense ultrapassar els 0,60 m.

Per tal d'adaptar l'edificació a l'entorn immediat no edificat, la cota de planta baixa definida en cada cas, es podrà fer extensiva on calgui a l'entorn de l'edifici en una franja màxima de 3,5 m. El projecte arquitectònic justificarà i concretarà la definició i tractament d'aquest entorn.

Pel que fa als terrassaments, anivellacions i enjardinament dels espais privats lliures restants, s'admetran alteracions de la cota natural sense que en cap cas es puguin ultrapassar diferències de 0,60 m. respecte de la cota natural.

En dits espais privats s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de les edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.

- *Número màxim d'habitatges:*

En aquest àmbit d'ocupació el nombre màxim d'habitatges és de 12 unitats.

Àmbit d'ocupació – C

- *Condicions de perímetre; alineacions obligatòries:*

El plànol d'ordenació estableix un perímetre unitari regular amb dimensions màximes 27 (eix central de l'àmbit) x 14 m. i front al carrer Chopitea amb reculada de 3 m. L'edificació s'inscriurà en aquest perímetre configurant un volum unitari.

Aquest perímetre serà alineació màxima en tots els fronts, resultant en conseqüència definides les alineacions de l'edificació, que només poden ser superades per cossos o elements volats, llevat el que s'ha esmentat anteriorment respecte de toleràncies justificades en projecte.

- *Cota de referència de la planta baixa, anivellaments i terrassaments:*

S'adopta com a cota de referència la de la rasant de l'espai obert que conté la pineda que es manté (espai qualificat com aLV) i que hi afronta directament. Es podrà esglaonar l'edificació en tantes parts com sigui necessari, per a millor adaptació a les condicions del terreny natural.

En tot cas només s'admeten alteracions d'aquesta cota quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament degudament justificats, sense ultrapassar els 0,30 m. respecte a la rasant de la pineda en el front.

Per tal d'adaptar l'edificació a l'entorn immediat no edificat, la cota de planta baixa definida en cada cas, es podrà fer extensiva on calgui a l'entorn de l'edifici. El projecte arquitectònic justificarà i concretarà la definició i tractament d'aquest entorn, essent prioritari el manteniment i conservació de l'àmbit d'espai lliure privat on hi ha la pineda, es podran admetre piscines comunitàries o altres instal·lacions vinculades a l'edificació, sempre que no resultin afectats els arbres existents..

- *Número màxim d'habitatges:*

En aquest àmbit d'ocupació el nombre màxim d'habitatges es concreta en 12 unitats.

Àmbit d'ocupació – D

- *Condicions de perímetre; alineacions obligatòries:*

El plànol d'ordenació estableix un perímetre irregular amb dimensions interiors 25 x 14 m., dins el qual s'haurà d'inscriure l'edificació, i una reculada obligatòria de 5 m. respecte de l'alineació de vial.

Aquest perímetre serà alineació obligatòria de l'edificació en un 50% del front paral·lel a vial, i màxima en la resta de cares, resultant en conseqüència definides les alineacions de l'edificació, que només poden ser superades per cossos o elements volats, llevat el que s'ha esmentat anteriorment respecte de toleràncies justificades en projecte.

- *Cota de referència de la planta baixa, anivellaments i terrassaments:*

S'adopta com a cota de referència la de la rasant del carrer en el punt d'intersecció de la perpendicular a l'eix del vial, que passa pel centre de gravetat de l'àmbit d'ocupació. En tot cas es respectarà que l'extrem oposat de dita planta en sentit longitudinal, respecte del front de vial, no pugui superar 1,85 m. respecte a la cota natural del terreny actual, per la qual cosa s'esglaonarà l'edificació en tantes parts com sigui necessari, per evitar diferències superiors.

En el front de façana a carrer la cota de referència de planta baixa no diferirà en cap punt més de 0,65 m. respecte de la rasant de la vorera, i s'admeten per als altres fronts alteracions d'aquesta cota quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament degudament justificats, sense ultrapassar els 0,60 m.

Per tal d'adaptar l'edificació a l'entorn immediat no edificat, la cota de planta baixa definida en cada cas, es podrà fer extensiva on calgui a l'entorn de l'edifici en una franja màxima de 3,5 m. El projecte arquitectònic justificarà i concretarà la definició i tractament d'aquest entorn.

Pel que fa als terrassaments, anivellacions i enjardinament dels espais privats lliures restants, s'admetran alteracions de la cota natural sense que en cap cas es puguin ultrapassar diferències de 0,60 m. respecte de la cota natural.

En dits espais privats s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de les edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.

- *Número màxim d'habitatges:*

En aquest àmbit d'ocupació el nombre màxim d'habitatges es concreta en 9 unitats.

Àmbit d'ocupació – E

- *Condicions de perímetre; alineacions obligatòries:*

El plànol d'ordenació estableix un perímetre regular amb dimensions màximes 25 x 14 m., dins el qual s'haurà d'inscriure l'edificació, i una reculada obligatòria de 5 m. respecte de l'alineació del front de l'espai lliure privat aLV.

Aquest perímetre serà alineació màxima en tots els fronts, resultant en conseqüència definides les alineacions de l'edificació, que només poden ser superades per cossos o elements volats, llevat el que s'ha esmentat anteriorment respecte de toleràncies justificades en projecte.

- *Cota de referència de la planta baixa, anivellaments i terrassaments:*

S'adopta com a cota de referència la de la rasant natural del terreny sobre la qual es podrà definir un pla d'anivellament sobre-elevat que en cap punt superarà 1,85 m. per sobre d'aquella rasant. El projecte arquitectònic podrà esglaonar l'edificació en tantes parts com sigui necessari, per a millor adaptació a les condicions del terreny natural.

En tot cas s'admeten alteracions d'aquesta cota quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament degudament justificats, sense ultrapassar els 0,60 m.

Per tal d'adaptar l'edificació a l'entorn immediat no edificat, la cota de planta baixa definida en cada cas, es podrà fer extensiva on calgui a l'entorn de l'edifici en una franja màxima de 3,5 m. en tots els fronts, llevat del front a la zona d'espai lliure privat on aquesta possibilitat es podrà fer en la totalitat dels 5 m. de reculada obligatòria. El projecte arquitectònic justificarà i concretarà la definició i tractament d'aquest entorn.

Pel que fa als terrassaments, anivellacions i enjardinament dels espais privats lliures restants, s'admetran alteracions de la cota natural sense que en cap cas es puguin ultrapassar diferències de 0,60 m. respecte de la cota natural.

En dits espais privats s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de les edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.

- *Número màxim d'habitatges:*

En aquest àmbit d'ocupació el nombre màxim d'habitatges és de 9 unitats.

Subzona a322.2

Subzona de volumetria específica, destinada a edificació residencial plurifamiliar en blocs aïllats compactes, amb alineació obligatòria en el front del carrer Pintor Joan Serra coincidint amb el front definit per les edificacions annexes (qualificació a10) existents fora de l'àmbit amb façana a dit carrer.

L'ordenació s'estableix segons un àmbit unitari d'ocupació, susceptible d'ésser subdividit en tres sub-àmbits separats la cota mínima que s'assenyala en el plànol d'ordenació, i que s'identifiquen amb les lletres F, G i H. El volum edificat en cada sub-àmbit serà unitari.

S'estableix per aquesta subzona una parcel·la mínima de 250 m² i aquesta amb un front mínim a vial públic de 8 m. i fondària edificable de 15 m. en els àmbits G i H.

L'ocupació i edificabilitat màximes es concreten en cadascun dels àmbits d'ocupació definits en el plànol d'ordenació, d'acord amb el següent barem:

Àmbit d'ocupació F:

Superfície d'ocupació : 336,00 m²

Sostre màxim: 820 m²

Àmbit d'ocupació G:

Superfície d'ocupació : 555,00 m²

Sostre màxim: 1.655 m²

Àmbit d'ocupació H:

Superfície d'ocupació : 237,23 m²

Sostre màxim: 655 m²

Sostre total en subzona a322.2 = 3.130,- m²; el projecte de reparcel·lació establirà el repartiment de drets i deures entre els propietaris implicats, d'acord amb el barem assenyalat i amb les condicions de parcel·la i façana mínima indicades.

La densitat d'habitatges es fixa per a la subzona en 1 unitat per cada 94,50 m² de superfície màxima de sostre. (Total 33 habitatges).

Per tal de flexibilitzar el projecte arquitectònic, en els fronts aliens a vial dels perímetres d'ocupació assenyalats s'admetran toleràncies de fins a un 15% de la superfície ocupada en planta baixa fora de l'àmbit, degudament justificades en interès del resultat formal de l'edificació.

Determinacions específiques d'ordenació de l'edificació per als àmbits d'ocupació :

Àmbit d'ocupació – F

- Condicions de perímetre; alineacions obligatòries:

El plànol d'ordenació estableix un perímetre regular amb dimensions màximes 24 x 14 m., dins el qual s'haurà d'inscriure l'edificació, adaptat a l'alineació preceptiva indicada respecte del carrer Pintor Joan Serra i una reculada obligatòria de 5 m. respecte de l'alineació de vial del carrer Ermità Corbera

S'estableix la possibilitat de consolidar edificació discontinua entre aquest àmbit d'ocupació i l'identificat amb la lletra G, amb una separació mínima de 7 m.

El perímetre indicat serà alineació obligatòria de l'edificació en la totalitat del front del carrer Pintor Joan Serra i en un 50% del front paral·lel al carrer Ermità Corbera, i serà màxima en la resta de cares, resultant en conseqüència definides les alineacions de l'edificació, que només poden ser superades per cossos o elements volats, llevat el que s'ha esmentat anteriorment respecte de toleràncies justificades en projecte.

- Cota de referència de la planta baixa, anivellaments i terrassaments:

Les especials circumstàncies de posició en la cantonada d'ambdós carrers, obliguen a adoptar com a cota de referència la de la rasant dels carrers en el punt d'intersecció de la perpendicular a l'eix del vial, que passa pel centre de gravetat de l'àmbit d'ocupació, evitant, com a criteri general, en els fronts corresponents que la cota de planta baixa pugui superar les diferències que s'indiquen respecte a qualsevol punt de la rasant del carrer.

Carrer Ermità Corbera, 0,60 m. per sobre i 1,85 m. per sota.

Carrer Pintor Joan Serra, 1,85 per sobre i 0,60 per sota.

S'esglaonarà l'edificació en tantes parts com sigui necessari, per evitar diferències superiors. En tot cas s'admeten alteracions d'aquesta cota quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament degudament justificats en la documentació presentada a tràmit de llicència, sense ultrapassar els 0,50 m.

Per tal d'adaptar l'edificació a l'entorn immediat no edificat, la cota de planta baixa definida en cada cas, es podrà fer extensiva on calgui a l'entorn de l'edifici en una franja màxima de 3,5 m. El projecte arquitectònic justificarà i concretarà la definició i tractament d'aquest entorn.

Pel que fa als terrassaments, anivellacions i enjardinament dels espais privats lliures restants, s'admetran alteracions de la cota natural sense que en cap cas es puguin ultrapassar diferències de 0,60 m. respecte de dita cota en la part posterior de l'edificació.

En dits espais privats posteriors s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de les edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.

- *Número màxim d'habitatges:*

En aquest àmbit d'ocupació el nombre màxim d'habitatges es concreta en 9 unitats.

Àmbit d'ocupació – G

- *Condicions de perímetre; alineacions obligatòries:*

El plànol d'ordenació estableix un perímetre regular amb dimensions màximes 15 x 37 m., dins el qual s'haurà d'inscriure l'edificació, respectant la reculada obligatòria respecte de la línia de carrer Pintor Joan Serra.

S'estableix la possibilitat de consolidar edificació discontinua entre aquest àmbit d'ocupació i els identificats amb la lletra F i H, amb una separació mínima respectiva de 7 m. i de 10,50 m. d'acord amb el plànol d'ordenació.

El perímetre assenyalat serà alineació obligatòria de l'edificació en la totalitat del front del carrer Pintor Joan Serra i màxima en la resta de cares, resultant en conseqüència definides les alineacions de l'edificació, que només poden ser superades per cossos o elements volats, llevat el que s'ha esmentat anteriorment respecte de toleràncies justificades en projecte.

- *Cota de referència de la planta baixa, anivellaments i terrassaments:*

S'adopta com a cota de referència la de la rasant del carrer, amb la limitació que la cota de planta baixa no superarà en cap punt la diferència de 0,60 m. per sobre o per sota de dita rasant. El projecte arquitectònic podrà esglaonar l'edificació en tantes parts com sigui necessari, per a millor adaptació a les condicions esmentades.

En tot cas s'admeten alteracions d'aquesta cota quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament degudament justificats, sense ultrapassar els 0,30 m.

Per tal d'adaptar l'edificació a l'entorn immediat no edificat, la cota de planta baixa definida en cada cas, es podrà fer extensiva on calgui a l'entorn de l'edifici en una franja màxima de 3,5 m. El projecte arquitectònic justificarà i concretarà la definició i tractament d'aquest entorn.

Pel que fa als terrassaments, anivellacions i enjardinament dels espais privats lliures restants, s'admetran alteracions de la cota natural sense que en cap cas es puguin ultrapassar diferències de 0,60 m. respecte de dita cota en la part posterior de l'edificació.

En dits espais privats posteriors s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de les edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritzant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.

- *Número màxim d'habitatges*

En aquest àmbit d'ocupació el nombre màxim d'habitatges és de 17 unitats.

Àmbit d'ocupació – H

- *Condicions de perímetre; alineacions obligatòries:*

El plànol d'ordenació estableix un perímetre irregular amb dimensions màximes 15,50 x 15 m., dins el qual s'haurà d'inscriure l'edificació, respectant la reculada obligatòria respecte de la línia de carrer Pintor Joan Serra.

S'estableix la possibilitat de consolidar edificació discontinua entre aquest àmbit d'ocupació i l'identificat amb la lletra G, amb una separació mínima de 10,50 m.

El perímetre assenyalat serà alineació obligatòria de l'edificació en la totalitat del front del carrer Pintor Joan Serra i màxima en la resta de cares, resultant en conseqüència definides les alineacions de l'edificació, que només poden ser superades per cossos o elements volats, llevat el que s'ha esmentat anteriorment respecte de toleràncies justificades en projecte.

Cal destacar la condició de mitgera obligatòria respecte de les edificacions existents (qualificació a10), fora de l'àmbit amb façana al mateix carrer.

- *Cota de referència de la planta baixa, anivellaments i terrassaments:*

S'adopta com a cota de referència la de la rasant del carrer, amb la limitació que la cota de planta baixa no superarà en cap punt la diferència de 0,30 m. per sobre o per sota de dita rasant.

Per tal d'adaptar l'edificació a l'entorn immediat no edificat, la cota de planta baixa definida en cada cas, es podrà fer extensiva on calgui a l'entorn de l'edifici en una franja màxima de 3,5 m. El projecte arquitectònic justificarà i concretarà la definició i tractament d'aquest entorn.

Pel que fa als terrassaments, anivellacions i enjardinament dels espais privats lliures restants, s'admetran alteracions de la cota natural sense que en cap cas es puguin ultrapassar diferències de 0,60 m. respecte de dita cota en la part posterior de l'edificació.

En dits espais privats posteriors s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de les edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritzant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.

- Número màxim d'habitatges:

En aquest àmbit d'ocupació el nombre màxim d'habitatges es concreta en 7 unitats.

Zona aLV (Lliure Privat)

Aquesta zona te per finalitat el manteniment de la pineda i el jardí existent, en conseqüència no s'hi admetrà cap edificació, activitat o actuació que impliqui algun tipus d'incompatibilitat amb els valors ambientals que es volen preservar, llevat l'admissió de piscines o altres instal·lacions vinculades a les edificacions, sempre que es justifiqui la seva necessitat i posició, i es garanteixi el manteniment dels arbres.

A banda del que s'ha indicat, només hi són admissibles les obres o els treballs necessaris per al manteniment i/o millora de les condicions actuals com a jardí privat.

8. Quadres de superfícies

8.1. Quadre de superfícies de treball

D'acord amb la delimitació de zones i àmbits establerts en el PMU 4.8 i ajustant el límit de la propietat en funció de l'aixecament topogràfic existent, el quadre superfícies es modifica de la següent manera:

Superfície de l'àmbit:	14.370,76	Edificabilitat bruta(m2st/m2sòl)	0,5500
------------------------	-----------	----------------------------------	--------

Sòl Públic - 24,79%

Sistema	Clau	Superfície (m2)	%	Sostre màxim (m2sostre)
Espai lliure	aLP	76,95	0,54	
Sistema viari		309,46	2,15	
Aparcament	aVA	3.146,42	21,89	5.436,00
Serveis Tècnics	St	30,36	0,21	
		3.563,19	100,00	5.436,00

Sòl privat - 75,21%

Zona	Clau	Superfície (m2)	%	Sostre màxim (m2sostre)	Edificabilitat neta (m2st/m2sòl)
Volumetria Específica Residencial	a322.1	6.183,67 m2	38,36	4.650,00	0,7520
Volumetria Específica Residencial	a322.2	3.266,91 m2	22,80	3.130,00	0,6769
Sòl lliure privat	aLV	1.356,99 m2	13,49		
		10.807,57 m2	100,00	7.780,00	0,7200

9. Moment a referir la valoració

L'article 31 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme, determina que l'inici d'un expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema o bé pel pla urbanístic que conté aquesta delimitació. Així doncs en virtut del POUM 2006, la data de la valoració seria 21 de desembre de 2006.

Amb tot, l'article 21.2.a del Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl, estableix que les valoracions en règim d'equidistribució de càrregues i beneficis s'han de referir a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motiva.

Es pressuposa l'aprovació inicial d'aquest document a finals del mes de juliol de 2009; a la vista del canvi conjuntural econòmic que està patint el mercat immobiliari actual, s'entén més precisa la data d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació atesa la seva proximitat. De totes maneres atès de que les dades i valors econòmics (IPC i deute públic de l'estat) es publiquen en referència al mes anterior, es pren la data **de maig-juny de 2009** com a moment a referir la valoració.

10. Marc Legal. Procedència.

Aquest document s'ha elaborat conforme a les determinacions del POUM i a la legislació urbanística vigent, **Decret Legislatiu DL1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DOGC núm. 4436 de 28 de juliol de 2005), modificat pel Decret Llei DL1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990 de 18 d'octubre de 2007, pp 37840-37860), desenvolupada pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24-07-2006, pp. 33090-33150).**

En matèria de valoració s'aplicarà el **Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei de sòl (LS)**, en virtut de l'article 21.1.a.

En referència al punt segon de la disposició transitòria tercera del RDL 2/2008, tot i que els terrenys formen part de sòl inclòs en un àmbit delimitat, en que el POUM 2006 ha establert les condicions de desenvolupament prèviament a l'entrada en vigor de la LS, es considera que en ser l'àmbit classificat com a sòl urbà no consolidat i en haver-se aprovat inicialment, amb posterioritat a la LS, un Pla de Millora Urbana, les valoracions es faran d'acord amb el RDL 2/2008.

D'acord amb el punt tercer de la disposició transitòria tercera del RDL 2/2008 mentre no es desenvolupi reglamentàriament el disposat en aquesta llei sobre criteris i mètode de càlcul de la valoració i en el que sigui compatible amb ella, s'estarà el disposat en l'apartat 3 de l'article 137 del Reglament de Gestió Urbanística aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, i a les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets contingudes en l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, o disposició que la substitueixi.

II INTERESSATS I FINQUES APORTADES

11. Relació d'interessats. Descripció de la manera com intervenen.

En compliment d'allò disposat a l'article 123, ss i cc del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, a l'article 180, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i a l'article 4 del Decret 303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, integren la comunitat de reparcel·lació o es consideren interessades les següents persones:

1. Tots els propietaris de finques compreses en el polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.
2. Els titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució.
3. Les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

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

Propietari Núm. 1

FRANCISCO ZARAGOZA TARRAGÓ

JOSE MATHEU TOMAS

Aporten per meitats indivises el 100 % de la finca núm. 1.

Propietari Núm. 2

ANIES SA

Aporta el 100,00 % de la finca núm. 2

Propietari Núm. 3

PHILIP HENRY ROBIN LESLIE

PATRICIA JESSICA ANN LESLIE

Aporten per meitat indivises el 100,00 % de les finques núm. 3,4 i 5

Propietari Núm. 4

MOOLOS SA

Aporta el 100,00 % de les finques núm. **6 i 12.**

Propietari Núm. 5

XAVCOMA SL

Aporta el 100,00 % de la finca núm. **7**

Propietari Núm. 6

JAIME INÉS PRATS

Aporta el 100,00 % de les finques núm. **8 i 9.**

Propietari Núm. 7

MARIA ENGRACIA CANADELL AGUILAR

Aporta el 100,00 % de la finca núm. **10.**

Propietari Núm. 8

JOSE CANADELL AGUILAR

Aporta el 100,00 % de la finca núm. **11.**

Propietari Núm. 9

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Aporta el 100,00 % de la finca núm. **13.**

Administració actuant:

Com a Administració urbanística actuant, L'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL.

12. Relació de finques aportades

Les finques aportades a aquesta unitat de gestió, la seva superfície real, el percentatge de participació brut, percentatge de drets inicials, el seu valor unitari i el valor urbanístic actualitzat del sòl de l'àmbit (VSB) es reflecteixen en el quadre següent:

Núm. Propietari	Nom Propietari	Núm. Finca aportada	Superfície Real (m2sòl)	Valor Urbanístic (VUS) (€/m2sòl)	Valor del sòl aportat (VSB) (€)
1	Francisco Zaragoza Tarragó - José Matheu Tomas	1	2.081,52	322,16	670.590,16
		parcials	2.081,52		670.590,16
2	ANIES S.A.	2	1.142,00	322,16	367.910,93
		parcials	1.142,00		367.910,93
3	Philip Henry Robin Leslie - Patricia Jessica Ann Leslie	3	3.432,03	322,16	1.105.675,44
		4	254,19	322,16	81.890,79
		5	377,04	322,16	121.468,60
parcials		4.063,26		1.309.034,82	
4	MOOLOS S.A.	12	586,11	322,16	188.823,36
		6	1.081,86	322,16	348.536,01
parcials		1.667,97		537.359,36	
5	XAVCOMA S.L.	7	1.141,95	322,16	367.894,82
		parcials	1.141,95		367.894,82
6	Jaime Inés Prats	8	767,15	322,16	247.147,87
		9	482,26	322,16	155.366,66
parcials		1.249,41		402.514,53	
7	M ^a Engracia Canadell Aguilar	10	819,32	322,16	263.955,15
		parcials	819,32		263.955,15
8	José Canadell Aguilar	11	2.045,89	322,16	659.111,47
		parcials	2.045,89		659.111,47
9	Ajuntament de Palafrugell	13	159,44		
		parcials	159,44		0,00
Superfície total		totals	14.370,76		4.578.371,25

*El valor unitari del sòl es justifica en l'apartat 14.7 d'aquest projecte.

13. Descripció de les finques aportades

PROPIETARI NÚMERO 1: FRANCISCO ZARAGOZA TARRAGÓ

FINCA APORTADA NÚMERO 1:

Finques aportades		Superfícies
Núm de finca aportada	1	2.081,52
Núm de finca registral	10.553	2.308,00
Núm de finca cadastral	5278102EG1357N0001SE	2.308,00

SUPERFÍCIE registral: 2.308,00 m²

SUPERFÍCIE amidada: 2.081,52 m²

DESCRIPCIÓ.- URBANA= Peça de terreny en territori "Calella", del terme municipal de Palafrugell, amb una superfície aproximada de DOS MIL TRESCENTS VUIT METRES QUADRATS, equivalents a seixanta mil set-cents seixanta i nou amb seixanta i quatre pams quadrats, dins de la qual existeix una petita barraca i un pou. Limita; al Nord, amb Via Turística; a l'Est, amb resta de finca; al Sud, amb Joan Sabat; i a l'Oest, Amb Juan Prats i Catalina Jordà Jofra.

D'acord amb l'establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral número 10.553, inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell, al tom 1.920, llibre 235, foli 155 i que es correspon amb la finca aportada número 1 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme**

municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 2.470 m2.

De l'anterior finca descrita i per tal de constituir en el successiu una altra finca registral independent, **s'efectua la següent segregació, pel seu termenal est, la inscripció de la qual, amb nou número se sol·licita,** d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecari, **fent-se constar expressament que aquesta finca segregada, és la que s'aporta al projecte de reparcel·lació:**

“Peça de terreny en territori “Calella”, del terme municipal de Palafrugell, amb una superfície de DOS MIL VUITANTA UN METRES CINQUANTA DOS DECÍMETRES QUADRATS. Limita; al Nord, amb Via Turística; a l'Est, amb finca aportada núm. 2; al Sud, amb Joan Sabat; i a l'Oest, amb finca de la qual es segrega.”

Aquesta finca és part i s'ha de segregar, de la major finca descrita, fent-se constar que aquesta resta de finca matriu ha quedat en propietat dels Srs. **FRANCISCO ZARAGOZA TARRAGO i JOSE MATHEU TOMAS.**

“URBANA= Peça de terreny en territori “Calella”, del terme municipal de Palafrugell, amb una superfície de TRES-CENTS VUITANTA-VUIT METRES AMB QUARANTA-VUIT CENTÍMETRES QUADRATS. Limita; al Nord, amb Via Turística: a l'Est, amb finca segregada; al Sud, amb Joan Sabat; i a l'Oest, Amb Juan Prats i Catalina Jordà Jofra.”

INSCRIPCIÓ.- La finca núm.10.553, inscrita al Registre de la Propietat al foli 155 del volum 1.920 de l'Arxiu, Llibre 235 de Palafrugell, amb “IDUFIR” núm. 17014000280751

TÍTOL.- Pertany per meitat indivisa a **FRANCISCO ZARAGOZA TARRAGO i JOSE MATHEU TOMAS** per títol de compravenda, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Enrique Gabarro Samsó, en data 29 de desembre de 1983.

CÀRREGUES.- La finca descrita resta lliure de càrregues

PROPIETARI NÚMERO 2: ANIES, SA
FINCA APORTADA NÚMERO 2:

Finques aportades		Superfícies
Núm de finca aportada	2	1.142,00
Núm de finca registral	11.373	1.155,00
Núm de finca cadastral	5278110EG1357N0001AE	1.114,00

SUPERFÍCIE registral: 1.155,00 m²

SUPERFÍCIE amidada: 1.142,00 m²

DESCRIPCIÓ.- URBANA= Peça de terreny en territori "Calella", del terme municipal de Palafrugell, amb una superfície aproximada de MIL CENT CINQUANTA CINC METRES QUADRATS. Limita; al Nord, amb Via Turística; a l'Est, carretera de Calella; al Sud, amb Àngel Sabat; i a l'Oest, amb Carles Domènec García.

D'acord amb allò establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral número 11.373, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 204 del volum 1.981 de l'Arxiu, Llibre 245 de Palafrugell i que es correspon amb la finca aportada número 2 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 1.142,00 m² .**

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 11.373, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 204 del volum 1.981 de l'Arxiu, Llibre 245 de Palafrugell, amb "IDUFIR" núm. 17014000273975

TÍTOL.- Pertany en ple domini a favor de la Companyia mercantil "**ANIES SA**" per títol de compravenda, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Palafrugell, Sr. Antonio Palos Ferreres, en data 22 d'octubre de 1975.

CÀRREGUES.- La finca descrita resta lliure de càrregues

PROPIETARIS NÚMERO 3: PHILIP HENRY ROBIN LESLIE i PATRICIA JESSICA ANN LESLIE

FINCA APORTADA NÚMERO 3:

Finques aportades		Superfícies
Núm de finca aportada	3	3.432,03
Núm de finca registral	3.610	3.592,00
Núm de finca cadastral	5277106EG1357N0001BE	4.100,00

SUPERFÍCIE registral: 3.592,00 m2

SUPERFÍCIE amidada: 3.432,03m2

DESCRIPCIÓ.- RÚSTEGA= Peça de terreny cultiu, de cabuda actualment de TRENTA I CINC ÀREES, NORANTA DOS CENTIÀREES, junt amb un apetita caseta o barraca en ella edificada, de sols una planta baixa, no numerada, situada al terme de la vila de Palafrugell, i territori anomenat MADEGAR. Limita; a l'Est, amb un tros de terra d'una vessana pròpia d'Antoni Canadell Pujol, abans d'Angela Figueras Albertí; al Sud, part amb camp d'Elena Prat Bellsoley i part amb un altre camp de Maria Lladó Frigola; a l'Oest, part amb aquesta última, part amb camp i vinya de Catalina Jordí Frigola, i amb camp de Mariàngela Albert Llavía; i al Nord, amb Ignasi Figueres Bassols per raó d'un tros que va formar part de la finca, abans part amb Mariàngela Alberti i part amb camp de José Mateu Reig, finca de la quals s'entra per un camí que desemboca a la carretera de Calella.

D'acord amb allò establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral número 3.610, inscrita al Registre de la Propietat al foli 46 del volum 1.522 de l'Arxiu, Llibre 175 de Palafrugell i que es correspon amb la finca aportada número 3 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 3.487,91m2.**

INSCRIPCIÓ.- La finca núm.3.610, inscrita al Registre de la Propietat al foli 46 del volum 1.522 de l'Arxiu, Llibre 175 de Palafrugell, amb "IDUFIR" núm. 17014000308462

TÍTOL.- Pertany per meitat indivisa a **PHILIP HENRY ROBIN LESLIE i PATRICIA JESSICA ANN LESLIE** per títol de compravenda, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Palafrugell, Sr. Antonio Palos Ferreres, en data 11 de setembre de 1970.

CÀRREGUES.- La finca descrita resta lliure de càrregues

FINCA APORTADA NÚMERO 4:

Núm de finca aportada	4	254,19
Núm de finca registral	5.733	260,00
Núm de finca cadastral	5277106EG1357N0001BE	4.100,00

SUPERFÍCIE registral: 260,00 m2

SUPERFÍCIE amidada: 254,19 m2

DESCRIPCIÓ.- RÚSTEGA= faixa o tros de terreny cultiu, de dos metres d'amplada i de llarg cent trenta metres, composant la superfície DOSCENTS SEIXANTA METRES QUADRATS, situada al

terme de la vila de Palafrugell, i paratge MODEGAR. Limita; a l'Est, amb la carretera que de Palafrugell, condueix Calella; al Sud, amb finca del comprador; a l'Oest, amb terra de Catalina Jordi Jofra; i al Nord, amb resta de la major finca que es dirà.

D'acord amb allò establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral número 5.733, inscrita al Registre de la Propietat al foli 91 del volum 1.468 de l'Arxiu, Llibre 167 de Palafrugell i que es correspon amb la finca aportada número 4 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 254,19 m2.**

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 5.733, inscrita al Registre de la Propietat al foli 91 del volum 1.468 de l'Arxiu, Llibre 167 de Palafrugell amb "IDUFIR" núm. 17014000311547

TÍTOL.- Pertany per meitat indivisa a **PHILIP HENRY ROBIN LESLIE i PATRICIA JESSICA ANN LESLIE** per títol de compravenda, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Palafrugell, Sr. Antonio Palos Ferreres, en data 11 de setembre de 1970.

CÀRREGUES.- La finca descrita resta lliure de càrregues

FINCA APORTADA NÚMERO 5:

Núm de finca aportada	5	377,04
Núm de finca registral	5.903	390,00
Núm de finca cadastral	5277106EG1357N0001BE	4.100,00

SUPERFÍCIE registral: 390,00 m2

SUPERFÍCIE amidada: 377,04 m2

DESCRIPCIÓ.- RÚSTEGA= Faixa o tros de terreny cultiu, de tres metres d'amplada i de llarg cent trenta metres, composant la superfície TRESCENTS NORANTA METRES QUADRATS, situada al terme de Palafrugell, i paratge MODEGAR. Limita; a l'Est, amb la carretera que de Palafrugell, condueix Calella; al Sud, amb un altre finca del mateix comprador, Sr. Saus; a l'Oest, amb terra de Catalina Dalmau Bonay, abans Catalina Jordi; i al Nord, amb resta de finca.

D'acord amb allò establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral número 5.903, inscrita al Registre de la Propietat foli 95 del volum 1.487 de l'Arxiu, Llibre 170 de Palafrugell i que es correspon amb la finca aportada número 5 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 377,04m2.**

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 5.903, inscrita al Registre de la Propietat foli 95 del volum 1.487 de l'Arxiu, Llibre 170 de Palafrugell, amb "IDUFIR" núm. 17014000310755

TÍTOL.- Pertany per meitat indivisa a **PHILIP HENRY ROBIN LESLIE i PATRICIA JESSICA ANN LESLIE** per títol de compravenda, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Palafrugell, Sr. Antonio Palos Ferreres, en data 11 de setembre 1970.

CÀRREGUES.- La finca descrita resta lliure de càrregues

PROPIETARI NÚMERO 4: MOOLOS, SA
FINCA APORTADA NÚMERO 6:

Núm de finca aportada	6	1.081,86
Núm de finca registral	1389-N	985,00
Núm de finca cadastral	5277112EG1357N0001QE	1.100,00

SUPERFÍCIE registral: 985,00 m²

SUPERFÍCIE amidada: 1.081,86,00 m²

DESCRIPCIÓ.- URBANA= Solar apte per a edificar situat al veïnatge de Calella, terme municipal de Palafrugell, al carrer Pintor Serra, sense número, d'extensió superficial de NOUCENTS VUITANTA I CINC METRES QUADRATS; Limita: al Nord, amb Ignasi Figueras Bassols i Juan Sau Cots; al Sud, amb carrer Pintor Juan Serra; a l'Est, amb porció segregada de la finca d'origen, de "Regulus, S.A."; i a l'Oest, amb carrer Ermità Corbera.

D'acord amb allò establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral 1.389-N, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 143 del volum 2.899 de l'Arxiu, Llibre 527 de Palafrugell i que es correspon amb la finca aportada número 6 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 1.081,86m².**

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 1.389-N, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 143 del volum 2.899 de l'Arxiu, Llibre 527 de Palafrugell, amb "IDUFIR" núm. 17014000146941

TÍTOL.- Pertany en ple domini a favor de la Companyia mercantil “**MOOLOS SA**” per títol de compravenda, en virtut d’escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Tomas Gimenez Duart en data 28 de gener de 1997.

CÀRREGUES.- La finca descrita resta lliure de càrregues

FINCA APORTADA NÚMERO 12:

Finques aportades		Superfícies
Núm de finca aportada	12	586,11
Núm de finca registral	5529-N	1.165,45
Núm de finca cadastral	5277113EG1357N0001PE	480,00

SUPERFÍCIE registral: 1.165,45 m2

SUPERFÍCIE amidada: 593,14 m2

DESCRIPCIÓ.- URBANA= Tros de terra de cultiu, de cabuda mil cent seixanta i cinc metres quaranta i cinc decímetres quadrats, situada a Calella de Palafrugell y territori “MODEGAR”. Limita; a l’Est, amb resta de la finca d’origen, mitjançant marge; al Sud amb el Sr. Antoni Esteve Subirana; al Nord, amb carrer en projecte; i a l’Oest, amb el Sr. Antoni Esteve Subirana i amb carrer en projecte.

D’acord amb l’establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s’hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral 5.529-N, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 140 del volum 2.899 de l’Arxiu, Llibre 527 de Palafrugell i que es correspon amb la finca aportada número 12 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8**

del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 593,14m2.

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 5.529-N, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 140 del volum 2.899 de l'Arxiu, Llibre 527 de Palafrugell, amb "IDUFIR" núm. 17014000146958

TÍTOL.- Pertany en ple domini a favor de la Companyia mercantil "**MOOLOS SA**" per títol de compravenda, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Tomas Gimenez Duart en data 28 de gener de 1997.

CÀRREGUES.- La finca descrita resta lliure de càrregues

PROPIETARI NÚMERO 5: XAVCOMA, SL

FINCA APORTADA NÚMERO 7:

Finques aportades		Superfícies
Núm de finca aportada	7	1.141,95
Núm de finca registral	11.516-N	1.125,00
Núm de finca cadastral	5277111EG1357N0001GE	1.055,00

SUPERFÍCIE registral: 1.055,60 m2

SUPERFÍCIE amidada: 1.141,95 m2

DESCRIPCIÓ.- URBANA= Edificació destinada a habitatge amb una superfície de cent trenta sis metres, setanta i quatre decímetres quadrats, una terrassa de vint i un metres, vint i vuit decímetres quadrats i garatge de quaranta i un metres quadrats, enclavada dins d'una porció de terreny o solar en el veïnat de Calella, del terme municipal de Palafrugell, carrer Pintor Serra, on és actualment assenyalada amb número dotze, amb una extensió superficial de mil cinquanta i cinc metres, setanta decímetres quadrats; Limita: Nord, amb Ignasi Figueras Bassols i Juan Sau Cots; Sud, amb carrer Pintor Juan Serra; Est, amb Elena Prats i Jaime Cors; i Oest, amb resta de la finca que es segregà de la Societat "Desarrollo i Mejoras, S.A." existeix en aquesta porció de terreny un pou per a ús sols de la finca.

D'acord amb allò establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral 11.516-N, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 113 del volum 26.76 de l'Arxiu, Llibre 369 de Palafrugell i que es correspon amb la finca aportada número 7 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 1.141,95m2.**

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 11.516-N, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 113 del volum 26.76 de l'Arxiu, Llibre 369 de Palafrugell, amb "IDUFIR" núm. 17014000223413

TÍTOL.- Pertany en ple domini a favor de la Companyia mercantil "XAVCOMA SL" per títol de compravenda, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Modesto Ventura Benages, en data 8 de febrer de 2001.

CÀRREGUES.- La finca descrita resta lliure de càrregues

PROPIETARI NÚMERO 6: JAIME INÉS PRATS

FINCA APORTADA NÚMERO 8:

Finques aportades		Superfícies
Núm de finca aportada	8	767,15
Núm de finca registral	5.670	704,00
Núm de finca cadastral	5277110EG1357N0001YE	1.130,00

SUPERFÍCIE registral: 704,00m²

SUPERFÍCIE amidada: 767,15 m²

DESCRIPCIÓ.- URBANA= Solar per edificar situat al terme municipal de Palafrugell i territori anomenat "Costa de Calella" i també "Viñas", en el qual existeixen construïts un pou i rentador, mesura d'ample en la part Nord vint-i-dos metres, deu centímetres, en la part Sud, divuit metres, deu decímetres, i de llarg en la part Est, vint-i-nou metres, setanta centímetres i en l'Oest, trenta set metres, cinquanta centímetres (en dues línees d'onze i vint-i-sis, cinquanta metres) el que dona una superfície de set cents quatre metres, trenta sis decímetres quadrats. Limita; al front, Sud, amb carrer Pintor Jaume Serra (abans Travessia Chopitea), on s'ha assenyalat de núm. sis; dreta entrant, Oest, part amb Jaume Cros i part amb successors de Trifon Niell; a l'Est, amb finca de l'herència; i al fons Nord, amb successors d'Antoni Canadell Pujol

D'acord amb allò establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral 5.670, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 61 del volum 1.462 de l'Arxiu, Llibre 166 de Palafrugell i que es correspon amb la finca aportada número 8 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 767,15 m2.**

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 5.670, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 61 del volum 1.462 de l'Arxiu, Llibre 166 de Palafrugell, amb "IDUFIR" núm. 17014000311820

TÍTOL.- Pertany en ple domini a favor del Sr. **JAIME INES PRAT** a títol d'herència, segons resulta d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Jose Luis Mezquita del Cacho, en data 16 de juny de 1982.

CÀRREGUES.- Consta al Certificat de dominis i càrregues sol·licitat al Registre de la Propietat de Palafrugell de la finca registral núm. 5.670, la cancel·lació de la condició resolutòria de substitució imposada a José Maria de Vehi de Cabrera a la finca matriu núm. 11 de Palafrugell, al foli 42 del Tom 18 de l'Arxiu. En conseqüència, i en virtut de l'anterior, **es sol·licita al Registrador de la Propietat la cancel·lació definitiva de l'esmentada càrrega a les finques que en resultin de l'aportada en el mateix acte d'inscripció.**

FINCA APORTADA NÚMERO 9:

Núm de finca aportada	9	482,26
Núm de finca registral	2.970	403,00
Núm de finca cadastral	5277110EG1357N0001YE	1.130,00

SUPERFÍCIE registral: 403,00m²

SUPERFÍCIE amidada: 482,26m²

DESCRIPCIÓ.- URBANA= Solar de terra de cabuda quatre cents tres metres, cinquanta i quatre decímetres quadrats poc més o menys situada al terme municipal de Palafrugell, i territori anomenat “Costa de Calella”. Limita; a l’Est, esquerra, amb solar adjudicat a Alejandra Castelló i Morató; al Sud, front, amb terreny deixat per a carrer;a l’Oest, dreta, amb Viçents Cros; i ala Nord amb successors de Pere Albertí.

D’acord amb allò establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s’hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral 2.970, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 94 del volum 574 de l’Arxiu, Llibre 59 de Palafrugell i que es correspon amb la finca aportada número 9 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 482,26m².**

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 2.970, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 94 del volum 574 de l’Arxiu, Llibre 59 de Palafrugell, amb “IDUFIR” núm. 17014000036181

TÍTOL.- Pertany en ple domini a favor del Sr. **JAIME INES PRAT** a títol d’herència, segons resulta d’escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. José Luís Mezquita del Cacho, en data 16 de juny de 1982.

CÀRREGUES.- La finca es troba gravada amb les càrregues següents: afecció durant cinc anys, contats a partir del dia 2 d'agost de 2005, al pagament de la liquidació de l'impost sobre Transmissions y Actes Jurídics Documentats (actualment consta alliberada per autoliquidació segons consta per nota al marge de la 13ª inscripció).

PROPIETARI NÚMERO 7: MARIA ENGRACIA CANADELL AGUILAR

FINCA APORTADA NÚMERO 10:

Finques aportades		Superfícies
Núm de finca aportada	10	819,32
Núm de finca registral	22.648	819,00
Núm de finca cadastral	5277107EG1357N0001YE	1.864,00

SUPERFÍCIE registral: 810,09m²

SUPERFÍCIE amidada: 819,32m²

DESCRIPCIÓ.- URBANA= Tros de terreny, de superfície vuit cents deu i nou metres quadrats, situat al veïnatge de Calella, terme municipal de Palafrugell i antic territori "Modegar". Limita; pel front, Est, en línia de quinze metres, trenta centímetres, amb el carrer Chopitea; Nord, resta de finca; al Sud, amb petita placeta i germans Engracia i Josep Canadella Aguilary en cara endarrerida amb Carme Castelló i Josep Ines Sanchez, i a l'Oest, amb Patrici Ines i Joan Saus Clot.

D'acord amb allò establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral 22.648, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 39 del volum 2.933 de l'Arxiu, Llibre 554 de Palafrugell i que es correspon amb la finca aportada número**

10 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 819,32 m2.

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 22.648, inscrita en el Registre de la Propietat al foli 39 del volum 2.933 de l'Arxiu, Llibre 554 de Palafrugell, amb "IDUFIR" núm. 17014000188583

TÍTOL.- Pertany en ple domini a favor de la Sra. **MARIA ENGRÀCIA CANADELL AGUILLAR** a títol de divisió material i adjudicació, segons resulta d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Antonio Ventura-Traveset Hernández, el dia 21 de gener de 1986.

CÀRREGUES.- La finca descrita resta lliure de càrregues

PROPIETARI NÚMERO 8: JOSE CANADELL AGUILAR

FINCA APORTADA NÚMERO 11:

Finques aportades		Superfícies
Núm de finca aportada	11	2.045,89
Núm de finca registral	22.649	1.864,00
Núm de finca cadastral	5277107EG1357N0001YE	1.864,00

SUPERFÍCIE registral: 1.864,56 m2

SUPERFÍCIE amidada: 2.045,89 m2

DESCRIPCIÓ.- URBANA= Tros de terreny, de superfície mil vuit-cents seixanta i quatre metres, cinquanta sis decímetres quadrats, dins del qual i al extrem Nord existeix una casa de planta baixa i un pis, en la seva part central, un pou d'aigua dolça, situat al veïnat de Calella, del terme municipal de Palafrugell, i antic Territori "Modegar". Limita junt: en front o entrada, Est, en línia de trenta sis amb noranta metres amb carrer Chopitea; al Sud, amb l'altre finca dividida; a l'Oest, amb Patrícia Inés i Juan Saus Clot; i al Nord, amb Joan Saus Clot, mitjançant camí particular de la finca que es descriu.

D'acord amb allò establert als articles 132, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació a les finques aportades, es farà constar 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 coincidís amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. En aquest sentit, **interessa del Registrador de la Propietat de Palafrugell que es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral 22.649, inscrita en el Registre de la Propietat al foli al foli 43 del volum 2.933 de l'Arxiu, Llibre 554 de Palafrugell, i que es correspon amb la finca aportada número 11 al present projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del PMU 4.8 del terme municipal de Palafrugell a la superfície real segons amidament topogràfic realitzat de superfície 2.045,89 m2.**

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 22.649, inscrita en el Registre de la Propietat al foli al foli 43 del volum 2.933 de l'Arxiu, Llibre 554 de Palafrugell, amb "IDUFIR" núm. 17014000188590

TÍTOL.- Pertany en ple domini a favor del Sr. **JOSÉ CANADELL AGUILLAR** a títol de divisió material i adjudicació, segons resulta d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Antonio Ventura-Traveset Hernández, el dia 21 de gener de 1986.

CÀRREGUES.- La finca descrita resta lliure de càrregues

PROPIETARI NÚMERO 9: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

FINCA APORTADA NÚMERO 13:

SUPERFÍCIE registral:

SUPERFÍCIE amidada: 159,44 m2

DESCRIPCIÓ.- VIALITAT.

INSCRIPCIÓ.- La finca núm.

TÍTOL.- Pertany en ple domini a favor de L'**AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL**

CÀRREGUES.- La finca resta lliure de càrregues

14. Criteris per a la definició dels drets i obligacions dels interessats.

14.1. Drets

Els drets dels propietaris dins la reparcel·lació, segons l'article 120.1.a i .b del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, **serà proporcional a la superfície de les finques aportades respectives** considerant l'aprofitament urbanístic que els pertoca del 90%. Conseqüentment, tots els terrenys inclosos dins el mateix polígon d'actuació es valoraran uniformement d'acord amb un mateix valor unitari, subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl i valoracions.

En casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells.

Les indemnitzacions que corresponguin als seus titulars pels vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament, es valoraran amb independència del sòl i se n'ha de satisfer l'import als propietaris interessats amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

14.2. Deures

Les despeses de gestió i urbanització necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en aquest projecte, així com les indemnitzacions a possibles ocupants o projectes d'expropiació, si s'escaigués, aniran a càrrec dels adjudicataris de les finques resultants de la reparcel·lació **en proporció al valor d'aquestes**, d'acord amb l'article 114.5 del Decret Legislatiu 1/2005.

Les quotes que es derivin de les despeses descrites anteriorment seran abonades pels propietaris i interessats a l'Administració actuant.

14.3. Legislació aplicable als efectes de valoracions

Tal com s'ha indicat en l'apartat 10 és d'aplicació al present projecte de reparcel·lació, als efectes de valoracions, el **Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei de sòl (LS)**, en virtut del seu article 21.1.a.

D'acord amb el punt segon de la disposició transitòria tercera del RDL 2/2008 2, “els terrenys que, a l'entrada en vigor de la Llei (1 de juliol de 2007), formin part del sòl urbanizable inclòs en àmbits delimitats pels quals el planejament hagi establert les condicions per al seu desenvolupament, es valoraran conforme a les regles establertes en la Llei 6/98, de 13 d'abril sobre “Régimen de Suelo y Valoraciones”, tal i com varen quedar redactades per la Llei 10/2003, de 20 de maig, sempre i quan en el moment en que s'ha d'entendre la referida valoració no s'hagin esgotat els terminis per a l'execució del planejament o, si s'han esgotat, sigui per causa imputable a l'administració o a tercers...”

Així la Llei 10/2003, de 20 de maig, estableix, referint-se al valor del sòl urbanitzable, en el seu article 1.4, modificant l'article 27 de la Llei 6/98, el següent:

“El valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá **por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.**

En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el **método residual dinámico** definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta ley.

En cualquier caso, se descartaran los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada”.

Tornant a la LS, el punt tercer de la disposició transitòria tercera del RDL 2/2008 disposa que “mentre no es desenvolupi reglamentàriament el dispostat en aquesta Llei sobre criteris i mètode de càlcul de la valoració i en el que sigui compatible amb ella, s'estarà el dispostat en l'apartat 3 de l'article 137 del Reglament de Gestió Urbanística aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, i a les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets contingudes en l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, o disposició que la substitueixi.”

El Reglament de gestió urbanística en el seu article 145 estableix que:

“El valor urbanístic serà el determinat als efectes de la Contribució territorial urbana, sempre que estigui d’acord amb el planejament vigent i que no hagin transcorregut més de cinc anys des de la data de la valoració fiscal.”

L’àmbit de gestió PMU 4.8, fou delimitat amb anterioritat a l’entrada en vigor de la LS, (21 de desembre de 2006) com a conseqüència el sòl es valorarà conforme a les regles establertes en la llei 6/98, de 13 d’abril sobre “Régimen de Suelo y Valoraciones” i la llei 10/2003, de 20 de maig (DT3LS). Amb tot la ponència de valors cadastrals del municipi de Palafrugell data de l’any 1989, considerant la pèrdua de vigència d’aquests valors i, per tant, el valor del sòl es determinarà de conformitat amb el **mètode residual dinàmic** establert en l’Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, d’acord amb les valors de repercussió obtinguts en el mercat actual (art 1.4 L10/2003).

14.4. Conceptes

14.4.1 Aprofitament urbanístic

D’acord amb l’article 43.1 del DL 1/2005, “*Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*” i 40.d del Decret 306/2006, de 18 de juliol, “*els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l’administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l’aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d’actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l’article 68.2*”, tal com és el cas.

D’acord amb l’article 46 del Decret-Llei 1/2007 de 16 d’octubre, de mesures urgents en matèria urbanística “*Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament*” l’administració actuant no participa en les càrregues d’urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a del DL 1/2005, els quals s’han de cedir urbanitzats. Aquest article modifica l’article 114 del DL 1/2005 “*Despeses d’urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament*” afegint l’apartat a que determina que la totalitat de les obres d’urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d’urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d’actuació urbanística.

L’aprofitament urbanístic és la diferència entre els drets i les obligacions definits pel planejament i la Llei.

El **mètode de càlcul** utilitzat i legitimat per l'Ordre ECO/805/2003, parteix d'un concepte clau, l'aprofitament permès pel Pla.

En aplicació dels paràgrafs anteriors l'aprofitament urbanístic resulta:

$$\text{Aprofitament urbanístic} = 90\% \text{Drets} - 100\% \text{Obligacions}$$

14.4.2 Valor Urbanístic del sòl o valor del sòl brut (VSB)

La diferència **en termes econòmics** entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre els ingressos que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades i les despeses necessàries per a la seva obtenció.

El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, és a dir, el valor urbanístic del sòl.

$$\text{Valor Urbanístic del sòl (VSB)} = \text{Ingressos} - \text{Despeses}$$

El valor urbanístic del sòl o valor del sòl brut (VSB) aplicat s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació (mètode residual dinàmic), d'acord amb l'article 27 del Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl, és a dir els ingressos i les despeses, s'hauran de periodificar en el temps, considerant les taxes lliures de risc i prima de risc contemplades en la normativa hipotecària (O/ECO/805/2003).

Així, el valor de sòl brut (VSB) es determina aplicant el mètode residual dinàmic en el moment en que hipotèticament es pot disposar del sòl edificable, actualitzat a la data a que es refereix la valoració, en funció de la taxa d'actualització (i) corresponent (la taxa lliure de risc "TLR3 real" més la prima de risc).

Els ingressos s'obtidran multiplicant els metres quadrats dels diferents tipus sostre corresponents a les tipologies existents dins del polígon objecte d'estudi, per uns preus unitaris de venda que seran els de mercat de l'indret on s'actua i es correspon amb el Valor de Repercussió del Sòl (VRS). (càlculs en l'apartat 15.1).

Les despeses a considerar són els costos d'urbanització i les despeses de gestió. A més, s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions com a una despesa més, cas que n'hi hagin. Els costos d'urbanització s'obtidran de les dades contingudes en el Projecte d'obres bàsiques i les corresponents complementàries o en defecte d'aquest de l'estimació aplicant mòduls bàsics en

funció d'altres obres similars o revistes especialitzades. Amb tot, prèviament a l'aprovació definitiva d'aquest projecte, els costos es regularitzaran d'acord amb el projecte d'urbanització que s'ha d'aprovar prèviament o simultàniament al projecte de reparcel·lació d'acord amb l'article 125.5 del Decret Legislatiu 305/2006 (càlculs en l'apartat 15.3).

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció de projectes (planejament derivat, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació, pels aixecaments topogràfics, pel control i les direccions d'obra), per les despeses d'administració i de llicències (taxes, notaris, publicacions i honoraris de registradors) i per les despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques.

14.4.3 Valor de Repercussió del Sòl (VRS o F) –en la formulació de l'ECO s'indica com a F de l'anglès “floor”-)

El mètode utilitzat pel còmput del VRS (F) és el residual estàtic determinat en l'ordre O/ECO/805/2003, de 27 de març, sobre “normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras” modificada per l'ordre EHA/3011/2007.

El valor de repercussió del sòl (F) es determina segons la fórmula següent:

$$F = VM \times (1-b) - Ci$$

on

F = valor de repercussió del sòl, d'acord amb el mercat actual (F equival a E_j en la fórmula dinàmica)

VM = valor en venda de mercat del producte immobiliari

b = marge brut del promotor segons l'ús (taula ECO DTúnica).

Ci = despeses necessàries considerades

15. Obtenció dels valors econòmics

15.1. Valor en venda VV (drets teòrics).

Aquest valor representa el valor esperat en la venda de les parcel·les en el moment d'acabar l'actuació i és la suma dels productes dels valors de repercussió de cada tipologia i el seu sostre.

Els valors de repercussió aplicats s'han obtingut a partir de la mitja ponderada entre 24 mostres de valors en venda, d'acord amb l'estudi de mercat realitzat a la zona, de similars característiques en quan a situació i tipologia edificatòria. D'aquestes mostres se n'han descartat 11 en no considerar-

les representatives, sigui per la superfície de l'immoble o pel preu excessivament baix o elevat que podrien desvirtuar el model estadístic.

tipologia estudiada apartaments/pisos
superfície d'interès 40-150 m2
data de l'estudi juny de 2009

<http://www.habitat24.com/ficha.asp?IdPiso=92057864562.431&Idioma=CS>

immoble	preu	superfície útil	segona ma	obra nova	localització	tipologia
pis 14 2ma	198.000,00 €	55	3.600,00 €/m2st		Poble	apartament
pis 15 2ma	440.000,00 €	76	5.789,47 €/m2st		Poble	apartament
pis 16 2ma	270.500,00 €	55	4.918,18 €/m2st		Poble	apartament
pis 17 2ma	495.000,00 €	130	3.807,69 €/m2st		Poble	apartament
pis 18 nou	680.000,00 €	218	3.119,27 €/m2st		Poble	apartament
pis 19 2ma	208.000,00 €	83		2.506,02 €/m2st	Poble	apartament
pis 20 2ma	350.000,00 €		€/m2st		Poble	apartament
pis 21 2ma	180.000,00 €	32	5.625,00 €/m2st		Poble	apartament
pis 22 2ma	480.000,00 €	107	4.485,98 €/m2st		Poble	apartament
pis 23 2ma	598.000,00 €	100	5.980,00 €/m2st		Poble	apartament
pis 24 2ma	260.000,00 €	70	3.714,29 €/m2st		Poble	apartament
pis 12 2ma	520.000,00 €	135	3.851,85 €/m2st		Poble	apartament
pis 13 2ma	175.000,00 €	33	5.303,03 €/m2st		Poble	apartament
pis 14 2ma	152.000,00 €	40	3.800,00 €/m2st		Poble	apartament

mitja 6 mostres significatives

4.054,36 €/m2st

*les mostres en vermell s'han descartat bé per la superfície bé pel preu extrems

<http://www.nestoria.es/calella-de-palafrugell/casa/comprar>

immoble	preu	superfície útil	segona ma	obra nova	localització	tipologia
pis 1 2ma	225.000,00 €	53	4.245,28 €/m2st		Poble	apartament
pis 2 2ma	850.000,00 €	96	8.854,17 €/m2st		Poble	apartament
pis 3 2ma	290.000,00 €	77	3.766,23 €/m2st		Poble	apartament
pis 4 2ma	775.000,00 €	126	6.150,79 €/m2st		Poble	apartament
pis 5 2ma	170.000,00 €	50	3.400,00 €/m2st		Poble	apartament
pis 6 nou	485.000,00 €	80		6.062,50 €/m2st	Poble	apartament
pis 7 2ma	395.000,00 €	95	4.157,89 €/m2st		Poble	apartament
pis 8 2ma	395.000,00 €	95	4.157,89 €/m2st		Poble	apartament
pis 9 2ma	130.000,00 €	32	4.062,50 €/m2st		Poble	apartament
pis 10 2ma	130.000,00 €	32	4.062,50 €/m2st		Poble	apartament
pis 11 2ma	152.000,00 €	40	3.800,00 €/m2st		Poble	apartament
pis 12 2ma	152.250,00 €	35	4.350,00 €/m2st		Poble	apartament
pis 13 2ma	158.000,00 €	41	3.853,66 €/m2st		Poble	apartament

mitja 7 mostres significatives

4.047,28 €/m2st

*les mostres en vermell s'han descartat bé per la superfície bé pel preu extrems

mitja totes les mostres (24)
mitja mostres significatives (13)
coef. Reductor conj.econ. actual (15%)
Preu venda obra nova (25%)

4.535,65 €/m2st útil
4.050,55 €/m2st útil
3.442,96 €/m2st útil
4.303,71 €/m2st útil

En aplicació de l'article 23 de la ECO/805/2003, s'ha ajustat en un 15% aquest valor en apreciar una gran volatilitat en els preus considerats, degut a la conjuntura econòmico-immobiliària actual. Així el valor de venda mig per un pis nou d'entre 40 i 100m2 a Calella de Palafrugell és de:

Valor venda mig = 4.303,71 €/m2 útil

Així en aplicació del mètode residual estàtic, els valors de repercussió unitaris es dedueixen de la taula següent considerant-ne dues tipologies, la de blocs aïllats (blocs A,B,C i D) i edificis entremetgeres (E,F,G,H i I):

		a322.1		a322.2	
		BLOCS A,B,C i D		BLOCS E,F,G,H i I	
	Vvu Preu venda (útil)		4.303,71 €/m2 st útil		4.303,71 €/m2 st útil
	Vvc Preu venda (Vv const.)	80,00%	3.442,96	80,00%	3.442,96
Despeses Const. (Dc)	Cc Cost Construcció (PNH)*		1.143,03		1.081,48
	Ss Seguretat i salut	2,00%	22,86 €/m2 st const	2,00%	21,63 €/m2 st const
	BI Benefici Industrial (BI=19%Cc)	19,00%	217,17 €/m2 st const	19,00%	205,48 €/m2 st const
	Ct Cost Total (Ct= Cc + +Ss + BI)		1.383,06 €/m2 st const		1.308,58 €/m2 st const
Despeses Generals (Dg)	Dh Honoraris (%PEM)	12,00%	139,91 €/m2 st const	12,00%	132,37 €/m2 st const
	Dt Tasses i llicències(%PEM)	4,00%	46,64 €/m2 st const	4,00%	44,12 €/m2 st const
	Dp Despeses promoció(%Ct)	3,00%	41,49 €/m2 st const	3,00%	39,26 €/m2 st const
	Dn Notari i registre(%Ct)	1,50%	20,75 €/m2 st const	1,50%	19,63 €/m2 st const
	Dv Gestió de vendes(%Ct)	3,00%	41,49 €/m2 st const	3,00%	39,26 €/m2 st const
	Di Varis imprevistos(%Ct)	3,00%	41,49 €/m2 st const	3,00%	39,26 €/m2 st const
	Dg Cost Total (Dt=Dh+Dp+Dg+Bp)		331,76 €/m2 st const		313,90 €/m2 st const
	Bp Benefici promotor (%sVv)**	24,00%	826,31 €/m2 st const	24,00%	826,31 €/m2 st const
	Dt Cost Total (Dt=Dh+Dp+Dg+Bp)		2.541,14 €/m2 st const		2.448,79 €/m2 st const
	***	VR1 = % st construït	32,90%	1.132,74 €/m2 st	33,40%
	F = VR2 = (Vv x (1-Bb)) -(Ct+Dt)		901,83 €/m2 st		994,17 €/m2 st
	VR3 = Vvc - (Ct + Dt)		901,83 €/m2 st		994,17 €/m2 st

On, els costos de construcció s'han calculat a partir del Barems de Col·legi d'Arquitectes considerant els blocs A,B i C com a bloc aïllat d'ús residencial plurifamiliar de planta baixa i dos pisos amb habitatges d'entre 50 i 100 m2 construïts i part proporcional d'espais comuns i garatge; els blocs E, F,G i H com a bloc entremetgeres d'ús residencial plurifamiliar de planta baixa i dos pisos amb habitatges d'entre 50 i 100 m2 construïts i part proporcional d'espais comuns i garatge; també s'ha considerat en ambdós casos l'ajardinament de la resta de la parcel·la inclosa la construcció d'una piscina i la tanca perimetral. Aquests pressupostos s'han contrastat amb el de referència obtingut en l'últim número (2n trimestre) de la revista "BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN" (BEC), Núm. 278. el qual és un 15,5% més elevat.

El valor de la zona verda privada es considera, d'acord amb la pràctica de valoracions, un 10% del valor mig del sòl amb aprofitament.

De l'aplicació de tots i cadascun dels valors de repercussió pel seu sostre (o superfície, en cas de sòl sense aprofitament com la zona verda privada), es dedueix el **valor en venda esperat** dels terrenys lucratius de l'àmbit, d'acord amb el quadre següent:

Zona	Tipologia	Sup. m2st	Sup. m2sòl	Valor Unitari	Valor en venda (€)
a322.1A	Volumetria Específica - Residencial Plurifamiliar	950,00 m2st.		901,83 €/m2st.	856.737,90
a322.1B	Volumetria Específica - Residencial Plurifamiliar	1.072,00 m2st.		901,83 €/m2st.	966.761,09
a322.1C	Volumetria Específica - Residencial Plurifamiliar	1.018,00 m2st.		901,83 €/m2st.	918.062,30
a322.1D	Volumetria Específica - Residencial Plurifamiliar	805,00 m2st.		901,83 €/m2st.	725.972,64
a322.1E	Volumetria Específica - Residencial Plurifamiliar	805,00 m2st.		901,83 €/m2st.	725.972,64
a322.2F	Volumetria Específica - Residencial Plurifamiliar	820,00 m2st.		994,17 €/m2st.	815.222,17
a322.2G	Volumetria Específica - Residencial Plurifamiliar	1.655,00 m2st.		994,17 €/m2st.	1.645.356,94
a322.2H	Volumetria Específica - Residencial Plurifamiliar	655,00 m2st.		994,17 €/m2st.	651.183,56
aLV	Espai lliure - Privat		1.356,99 m2sòl	75,48 €/m2sòl	102.427,74
VV	Ingressos = VALOR EN VENDA (valor esperat)	7.780,00 m2st.	1.356,99 m2st.		7.407.696,99

Valor de venda esperat = **7.407.696,99 €**

15.2. Valor de les despeses

La quantificació de les despeses consta en el quadre de càrregues del sector tal i com es determina en el quadre adjunt. A aquest import s'hi haurà d'afegir l'IVA corresponent.

15.2.1. Cost de la urbanització

Els costos d'urbanització imputables a l'àmbit reparcel·lable, d'acord amb la fitxa del POUM, són les despeses d'execució material del carrer Pintor Serra (tram dins el sector i tram fora sector) i del carrer Ermità Corbera, des del carrer Pintor Serra fins l'avinguda Antoni Rovira, i el tram del carrer Chopitea en proporció a la façana del sector sobre aquest carrer.

Pel que fa a les obres del carrer Pintor Serra i del carrer Ermità Corbera, des del carrer Pintor Serra fins l'avinguda Antoni Rovira, el cost d'urbanització considerat és el que resulta del projecte d'urbanització aprovat inicialment, el resum de qual es detalla a continuació:

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

Pàg. 1

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	623.687,41
13,00 % Despeses generals SOBRE 623.687,41	81.079,36
6,00 % Benefici industrial SOBRE 623.687,41	37.421,24
Subtotal	742.188,01

En el cas de les obres referents al tram del carrer Chopitea s'ha imputat el cost de la superfície de carrer resultant del producte de la longitud de la façana i la meitat de l'amplada del mateix aplicant un 70% en considerar aquesta via com de moderada importància en el sistema viari de Calella de Palafrugell. A aquesta superfície se li ha aplicat el mòdul que ha resultat per metre quadrat en el projecte d'urbanització del carrer Corbera.

El quadre resum del total de les despeses d'urbanització sumant ambdós casos és el següent:

DESPESES D'URBANITZACIÓ					
Concepte		Sup. (m2)	Preu unitari (€/m2)	Parcial (€)	TOTAL PEC (sense IVA)
	Enderrocs d'urbanització	0,00	0,00	0,00	0,00
	Espais Lliures	76,95	30,00	2.308,50	2.747,12
Obres d'urbanització dins l'àmbit	Vialitat	309,46	190,16	58.847,18	70.028,14
	Carrers imputables	2.542,53	190,16	483.489,70	575.352,74
CCEE	70% Tram c/Chopitea	340,16	190,16	45.279,58	53.882,70
Obres d'urbanització fora l'àmbit	Connexions i Gestió	15,00%		88.142,47	104.889,54
Pressupost d'execució material				678.067,43	806.900,24

*La suma del cost de la vialitat inclosa en l'àmbit (tram carrer Pintor Serra inclòs) i el cost dels carrers imputables fora del sector (resta carrer Pintor Serra i carrer Corbera) incrementada en un 15% en concepte de connexió de serveis equival al pressupost de contracta del projecte d'urbanització aprovat inicialment (742.188,02€).

Aquesta quantitat és provisional, pendent de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització

15.2.2. Despeses de gestió

D'acord amb el que estableix l'article 114 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 127 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, també aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

DESPESES DE GESTIÓ
0. Dades generals

Ús principal	Superfície	Edificabilitat bruta	Densitat d'habitatges/Ha	Núm. màx. Parcel·les/Establiments	Reserves espais lliures	Reserves equipaments
Residencial	14.370,76	0,54 7.780,00	61,00	86	76,96 0,54%	3.146,64 21,90%
A. Honoraris redacció figures de planejament						
A.1 Redacció del pla urbanístic de delimitació						$Hp=(\text{valor unitari}) \times St \times Ka$
SI/NO	Factor Fixe (en funció sup.)	Fp: Factor Sup/Edif.	S: Sup. Sòl (Ha)	Ka/Ca: coefs. d'actualització 2009		Honoraris (€)
0	79,63	13,27	1,437076	1,31	0,00	
		Honoraris mínims (3000xCa)		1,60	0,00	0,00 €
A.2 Redacció de la modificació de planejament general						$Hp=(\text{valor unitari}) \times St \times Ka$
SI/NO	Factor Fixe (en funció sup.)	Fp: Factor Sup/Edif.	S: Sup. Sòl (Ha)	Ka/Ca: coefs. d'actualització 2009		Honoraris (€)
0	132,72	13,27	1,437076	1,31	0,00	
		Honoraris mínims (4000xCa)		1,60	0,00	0,00 €
A.3 Redacció del pla de millora urbana						$Hp=(\text{valor unitari}) \times St \times Ka$
LN(St)	Valor unitari	Sostre (m2st)	S: Sup. Sòl (Ha)	Ka/Ca: coefs. d'actualització 2009		Honoraris (€)
		7.780,00	1,437076	1,31		
		Honoraris proposats en concurs			10.500,00	10.500,00 €
A.4 Altres estudis (valoracions...)						Honoraris (€)
						0,00 €
B. Honoraris redacció i gestió del projecte de reparcel·lació						
B.1 Honoraris arquitecte						$Hr=((Rs + (Nx400)) \times Rd \times Ka$
	Factor sup. Bruta sector (Rs)	Núm. de finques de la unitat (N)	Factor disparitat tamany parcel·les	Ka/Ca: coefs. d'actualització 2009		Honoraris (€)
	4.000,00	7	1,1	1,31		
		Honoraris proposats en concurs			7.480,00	7.480,00 €
B.2 Honoraris lletrat urbanista = 70% honoraris arquitecte						5.236,00 €
TOT A+B Total honoraris per a la redacció de planejament i gestió urbanística						23.216,00 €
C. Honoraris Projecte d'urbanització						
Reforma/Obra Nova	1,20					$Hu=((Pbásica \times Cb/100) + (Pcomplementari \times Cc/100)) \times 0,70$
Vialitat	Pressupost Obra Bàsica	Pressupost Obra Complementaria	Cb	Cc		Honoraris (€)
2,15%	564.830,17	242.070,07	5,36	7,88	28.627,94	
309,46		Honoraris proposats en concurs			22.604,40	28.627,94 €
TOT C Total honoraris per a la redacció projecte d'urbanització						28.627,94 €
D. Honoraris direcció d'obres i control d'obres						
D.1 Director d'obra (tècnic superior)						$Hu=((Pbásica \times Cb/100) + (Pcomplementari \times Cc/100)) \times 0,70$
					10.224,27	
		Honoraris proposats en concurs			12.171,60	12.171,60 €
D.2 Control d'obra (tècnic mig) = Hu						12.171,60 €
D.3 Coordinador de Seguretat i Salut = 45%Hu						5.477,22 €
D.4 Control econòmic i de gestió =1,00%Pressupost Urbanització						8.069,00 €
TOT D Total honoraris per a la direcció i control de les obres d'urbanització						37.889,42 €
E. Topografia i estudis geotècnics						
E.1 Aixecament topogràfic de l'estat inicial				$T=Sup \times C \times Ka \times Fs/100$		
	Coefficient de dificultat	factor de superfície		Ka/Ca: coefs. d'actualització 2009		Honoraris (€)
	0,8	3,5		1,31	527,12	
		Honoraris mínims (700*Ca*Ka)		0,00	0,00	527,12 €
E.2 Estudis geotècnics						6.466,84 €
E.3 Topografia de comprovació						0,00 €
TOT E Total despeses de topografia i estudis geotècnics						6.993,96 €
F. Despeses generals de l'administració i de llicències, taxes, notaris, publicacions, hon.registradors						64.552,02 €
G. Despeses de gestió per seguiment i liquidació quotes urbanístiques						32.276,01 €
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ						193.555,36 €

- a) Despeses de gestió per a la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística.
- b) Despeses de gestió per a la direcció i control de les obres.
- c) Despeses generals d'administració i de llicències, taxes, notaris, publicacions i honoraris del registrador.
- d) Despeses de gestió per seguiment i liquidació de les quotes urbanístiques.

15.2.3. Indemnitzacions

15.2.3.1. Criteris de càlcul

Construccions, obres, instal·lacions i plantacions

L'article 16.1.f. del RDL 2/2008, relatiu als deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanística, estableix el deure de "*Indemnitzar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse*".

La llei de sòl a través del seu article 27 estableix els procediments de valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, però no la forma de valorar les indemnitzacions, havent-nos de remetre a la llei d'urbanisme de Catalunya.

L'article 120 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, sobre els criteris de reparcel·lació estableix al respecte que: "*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.*"

D'altra banda, tornant a la llei de sòl, l'article 28 sobre règim de valoracions, determina que "*la valoració es realitza, en tot el disposat en la llei, conforme als criteris que determinen les lleis de l'ordenació territorial i urbanística i, en especial, la distribució de beneficis i càrregues derivades.*" I l'apartat tercer de la disposició transitòria tercera ens indica que pel que fa a criteris i mètodes de càlcul s'estarà allò disposat a l'ordre ECO/805/2003, de 27 de març, o disposició que la substitueixi.

Com a conseqüència, en reparcel·lació, les construccions legalment implantades que s'hagin d'enderrocar per a l'execució del planejament, hauran de valorar-se amb independència del sòl i

aplicant el mètode del cost de reposició definit en els articles 17 a 19 de l'ordre ECO/805/2003, de 27 de març.

El mètode del cost de reposició consisteix en calcular el cost a nou de les construccions en la data de taxació, depreciant-lo posteriorment en funció de l'antiguitat i el seu estat de conservació. Així es calcularà primer el valor de reemplaçament brut (CRB) al qual se li restarà de valor o cost de reemplaçament net (CRN) en funció de la depreciació física i funcional de l'edifici acabat.

El CRB és el cost de construcció per contracta, és a dir, és la suma del cost de construcció, despeses generals i benefici industrial del constructor. També s'inclouran altres despeses necessàries com els honoraris tècnics i direcció d'obres, l'import de les assegurances obligatòries i els honoraris de les inspeccions tècniques derivades d'aquelles, les despeses d'administració del promotor i despeses d'altres estudis necessaris. En qualsevol cas no s'han d'incloure el benefici del promotor ni les despeses financeres o de promoció.

Càlcul dels drets de real·lotjament i de les despeses de trasllat dels ocupants de l'habitatge

D'acord amb l'art. 114 del D.L.1/2005 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme correspon en aquest cas quantificar el dret de real·lotjament dels ocupants i les despeses de trasllat.

De la disposició addicional onzena del RDL 2/2008, sobre real·lotjament i retorn, es pot extrapolar que en casos en que es requereixi el desallotjament dels ocupants legals d'immobles que constitueixin habitatge habitual, s'ha de garantir el dret d'aquells al real·lotjament, posant a la seva disposició vivendes en les condicions de venda o lloguer vigents per a les subjectes a règim de protecció pública i superfície adequada a les seves necessitats, dins els límits establerts per la legislació protectora.

Tal com queda establert, aquest valor de real·lotjament es determinarà per atribució de quantitats equivalents a habitatges en les condicions vigents per als de protecció pública, incrementades amb les despeses de trasllat.

15.2.3.2. Càlcul de l'import de les indemnitzacions

FINCA APORTADA NÚMERO 8 - PROPIETARI NÚM. 6 JAIME INÉS PRATS

A) Edificacions

Les construccions a considerar en aquesta valoració són dues: l'edificació de planta baixa destinades a habitatge en situació de fora d'ordenació respecte a l'alineació del carrer Pintor Joan Serra i l'edifici també utilitzat com a habitatge que ha de desaparèixer en enderrocar el mur de contenció sobre el qual s'adossa necessari per a poder materialitzar les noves edificacions.

En el primer cas es tracta d'una unitat constructiva destinada a l'habitatge que, segons amidament realitzat pels redactors d'aquest document ocupa una superfície construïda de 140m², dels quals 20m² es destinen a porxo.

L'altre edificació, també destinada a habitatge en planta baixa, ocupa una superfície aproximada de 50m², dels quals 10m² es destinen a porxo.

D'acord amb la informació extreta del cadastre les primeres edificacions foren construïdes l'any 1934 i no consta en els arxius de l'ajuntament de Palafrugell cap reforma o rehabilitació en els últims anys, per tant aquest extrem no es considerarà en el càlcul de l'edat dels edificis. La segona construcció deriva d'un magatzem agrícola amb una edat superior als cent anys que s'ha reconvertit en un habitatge sense que consti cap llicència urbanística per a la seva adequació; així doncs no es valorarà.

A.1 Edifici 1

- Es tracta d'una edificació en planta baixa destinada a habitatge, afectada per sistema viari.
- Dades

Tipologia:	Edifici de planta baixa en tester (3 façanes)
Ús de l'edifici:	Habitatge unifamiliar (residencial)
Superfície construïda:	120m ² destinats a habitatge + 20m ² destinats a porxo (dades reals)
Antiguitat real:	75 anys (any de construcció 1934 – dades cadastrals-)
Última rehabilitació:	Es desconeix. No es considera.

- L'antiguitat equivalent (considerant les obres de rehabilitació) és de:

Antiguitat = 75 anys

D'acord amb l'article 19 de l'ECO, la vida útil màxima d'una edificació destinada a habitatge és de 100 anys, és a dir, la depreciació física és de l'1% anual.

- En aquest cas la depreciació per antiguitat és de 0,25.

D'acord amb els barems orientatius del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i els percentatges estimats per les altres despeses necessàries, el cost de contracta d'un edifici de característiques similars al del l'objecte de la valoració és de:

VALOR DE REEMPLAÇAMENT BRUT (CRB) - EDIFICI 1			
Despeses Const. (Dc)	Cc Cost Construcció (COAC)		126.437,63
	Ss Seguretat i salut	2,00%	2.528,75 €/m2 st const
	BI Benefici Industrial (BI=19%Cc)	19,00%	24.023,15 €/m2 st const
	Ct Cost Total (Ct= Cc + +Ss + BI)		152.989,54 €/m2 st const
Altres Despeses Necessàries(Dg)	Dh Honoraris (%PEM)	12,00%	15.475,97 €/m2 st const
	Dt Tasses i llicències(%PEM)	4,00%	5.158,66 €/m2 st const
	Dp Despeses promoció(%Ct)	0,00%	0,00 €/m2 st const
	Dn Notari i registre(%Ct)	1,50%	2.294,84 €/m2 st const
	Dv Gestió de vendes(%Ct)	0,00%	0,00 €/m2 st const
	Di Varis imprevistos(%Ct)	0,00%	0,00 €/m2 st const
	Dg Cost Total (Dh+Dt+Dn)		22.929,46 €/m2 st const
			14,99%
	Bp Benefici promotor (%sVv)	0,00%	0,00 €/m2 st const
	Dt Cost Total (Dt=Dh+Dp+Dg+Bp)		175.919,00 €/m2 st const

Cost de contracta (CRB): 175.919,00€

Pel càlcul d'aquest cost no es consideren els beneficis del promotor ni les despeses financeres, de promoció o venda.

Depreciant aquest cost, respecte l'antiguitat real de l'edifici, en resulta un valor de reemplaçament net de:

CRN: 175.919,00€ x 0,25 = 43.979,75€



B) Reallotjament

No s'ha considerat atès que en els arxius de l'ajuntament de Palafrugell no consta cap empadronament en aquesta finca i com a conseqüència es dedueix que l'edifici no constitueix vivenda habitual.

C) Altres construccions

➤ Tanca sud parcel·la:

Es valora la tanca que s'haurà d'executar després de materialitzar l'enderroc de les edificacions que afronten amb el carrer. Per motius de seguretat, degut al desnivell existent amb el carrer es construirà una tanca de bloc de morter amb un reixat metàl·lic fins a 1,80 metres d'alçada d'uns 10

metres de longitud. D'acord amb els preus de la base de preus CYPE INGENIEROS el cost d'aquesta tanca és de:

Valor de la tanca = **1.116,79€**

➤ Mur de contenció:

Atès que en aquesta parcel·la núm. 9 se li adjudica una part de la finca inicial núm. 10 el nivell de la qual es situa a uns 2,20 metres més amunt que la finca present, i que aquesta part més elevada envaeix la zona ocupable per l'edificació, per tal de possibilitar que la nova finca resultant núm.9 tingui les condicions d'edificació semblants a les altres adjudicades, s'ha d'enderrocar el mur de contenció existent (que separava les finques inicials), retirar la terra sobrant i reconstruir el mur en el llinar nou. El valor d'aquestes operacions afectes a favor del propietari núm.6 Jaime Inés Parts, d'acord amb els preus de la base de preus BEDEC, ascendeix a la quantitat de:

Valor del mur = **6.179,58€**

FINCA APORTADA NÚMERO 9 - PROPIETARI NÚM. 6 JAIME INÉS PRATS

A) Altres construccions

En la finca aportada hi ha un pou amb safareig que s'ha de traslladar a una finca resultant a favor d'un altre propietari i, per tant, es procedeix a indemnitzar.

➤ Safareig:

Antic safareig de rentar roba, tot d'obra de pedra i arrebossat i pintat, amb pica inclinades de pedra i amb unes mides de 2,30 x 1,60 x 0,80 m.



Valor del safareig = **500,00€**

➤ Pou d'aigua:

Un pou d'aigua sense cap construcció auxiliar, que s'utilitzen per alimentar instal·lació de regadiu. Avui en dia la construcció d'un pou d'aigua del mateix tipus i característiques que l'existent que faci la mateixa funció, encara que de constitució i forma diferent, tindria un cost aproximat de 3.000 euros.

Valor del pou = **3.000,00€**

15.2.3.3. Valor total de les indemnitzacions

VALOR TOTAL DE LES INDEMNITZACIONS

El valor total de la despesa en concepte d'indemnitzacions resulta de:

Núm. Finca	Núm Propietari	Element		Valor Unitari	Valor parcial	Totals
8	6 Jaime Inés Prats	Construccions	Edificis	43.979,75 €	52.459,91 €	52.459,91 €
			Tanca	2.300,58 €		
			Mur contenció	6.179,58 €		
		Plantacions	0,00 €	0,00 €		
			Reallotjament	0,00 €	0,00 €	
Activitats	0,00 €	0,00 €				
9	6 Jaime Inés Prats	Construccions	Safareig	500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €
	Pou		3.000,00 €			
	Plantacions		0,00 €	0,00 €		
	Reallotjament		0,00 €	0,00 €		
		Activitats		0,00 €	0,00 €	
TOTAL INDEMNITZACIONS						55.959,91 €

15.2.4. Servituds

15.2.4.1. Càlcul de l'import de les servituds

La valoració de drets reals sobre immobles s'efectua d'acord amb les disposicions sobre expropiació que determinen el justipreu i subsidiàriament segons les normes de dret administratiu o civil. Dels drets reals, la servitud és el més rellevant als efectes de la seva taxació per raons quantitatives i qualitatives.

En el cas de la valoració que se'n deriva de la imposició d'una servitud sobre un immoble no es té en compte el dret real de la servitud, és a dir la titularitat del bé, sinó la derogació concreta del contingut del domini sobre la part gravada.

Si la servitud constitueix una via permanent de pas, la indemnització consistirà en el valor del terreny que s'ocupi. Així la valoració pot oscil·lar entre el 100% del valor del sòl, si es produeix una total privació de les facultats del propietari, com és el cas d'un terreny en sòl urbà on s'impedeix l'edificació, fins a un 20% en terrenys rústics.

FINCA RESULTANT NÚMERO 8

Propietat: Ajuntament de Palafrugell

Per tal de facilitar l'evacuació de les aigües residuals de les edificacions previstes al centre de l'illa i com a conseqüència abaratir els costos d'urbanització aplicables al sector i afectes a la totalitat dels propietaris, es planteja fer passar per l'interior de la finca resultant núm. 8, una canalització de sanejament per evacuar les aigües residuals de les edificacions de la finca resultant núm. 3, resultant-ne una servitud a favor d'aquesta finca.

En aquest cas, la servitud, comprèn l'ocupació del subsòl per a la instal·lació i la canalització a la profunditat i amb les condicions resultants de la normativa tècnica. Pressuposa **l'ocupació temporal** per a la construcció de la canalització, la seva vigilància, conservació i manteniment, però no el dret de pas.

El valor de la servitud representa un decrement en el valor de la finca afectada. Atès de que la servitud no impedeix esgotar l'edificabilitat de la parcel·la resultant, no suposa un dret de pas, i permet edificar el 100% del gàlib edificable (tot i que pot impedir executar l'edificació adossada a la finca contigua en planta baixa, tal com possibilita el PMU), es dona al sòl afectat un valor del 10% del valor de la resta de finca.

El valor de repercussió de la finca resultant núm. 8 és de: 1.149,05€/m²st, l'edificabilitat de la finca és d'0,8848 m²st/m²sòl i la superfície de sòl afectada és de 46,30m².

El valor de la servitud és:

$$\text{Valor la servitud} = 1.149,05 \text{ €/m}^2\text{st} \times 0,8848 \times 46,30 \times 10\% = \mathbf{4.707,62\text{€}}$$

15.3. Pagament dels costos d'urbanització

La legislació vigent preveu que es puguin realitzar pagaments dels costos d'urbanització, mitjançant lliurament de terrenys a favor de l'òrgan urbanístic actuant. L'article 116.1 del Decret Legislatiu DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, així com l'article 17 del Decret legislatiu 303/97, de 25 de novembre pel qual s'aprova el reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, estableixen que: En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que és pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables situats dins o fora del polígon d'actuació. Aquest pagament s'haurà de formalitzar mitjançant compareixença, que s'inclourà en l'expedient; un cop feta es podrà incloure en el Projecte de reparcel·lació com una més de les operacions realitzades.

Per tant, tal com hem vist en el paràgraf anterior, els propietaris de les finques, poden proposar a l'Administració actuant la substitució de l'obligació del pagament de les despeses d'urbanització a canvi de la cessió d'una part dels seus drets en forma de terrenys edificables dins o fora del polígon d'actuació. Aquesta decisió voluntària de no contribuir en els costos, no aportant el capital que els pertoca i, per tant, no assumint el risc que això comporta, implica que tampoc poden tenir dret al rendiment que generarà l'operació en la part corresponent als costos no sufragats.

En aquest cas concret, de no participació en els costos del sector s'haurà de mesurar en termes econòmics, és a dir en Euros, el que aporta cadascú a la reparcel·lació. Concretament els propietaris aporten el sòl, el valor unitari del qual és el que s'ha obtingut a partir del càlcul del valor urbanístic, i l'òrgan urbanístic actuant o empresa urbanitzadora haurà d'aportar el cost de les obres d'urbanització i el de les despeses de gestió, així com les indemnitzacions, cas que n'hi hagin, que li correspondria al propietari que no col·labora en les despeses, en funció dels seus drets inicials.

15.4. Valor del sòl brut (VSB)

El valor del sòl brut, es calcula pel mètode del valor residual dinàmic. Tal com s'ha expressat és la diferència entre els drets i les obligacions, o el que és equivalent, els ingressos actualitzats menys les despeses actualitzades, d'acord amb els criteris i la fórmula explicada en aquesta memòria.

15.4.1 Procediment i formulació

D'acord amb els criteris exposats, procedirem a actualitzar el valor urbanístic del sòl pel mètode residual dinàmic, seguint els passos definits a l'article 36 de la ECO/805/2003:

- a) estimació i periodificació dels fluxes de caixa
- b) aplicació de la fórmula de càlcul
- c) determinació de la taxa lliure de risc

a) estimació i periodificació dels fluxes de caixa

S'estima un període de 5 semestres des de l'inici (encàrrec de la redacció del projecte de reparcel·lació) fins a acabar l'actuació (àmbit completament urbanitzat), en què el 50% dels pagaments (despeses d'urbanització i gestió) es produiran en el tercer semestre i la resta en el quart. Les primeres vendes de parcel·les (50%) s'han de materialitzar en el quart semestre i la resta a finals de l'any 2011 en que l'actuació estarà completament urbanitzada i pendent d'edificar.

Data de la valoració	1 de juny de 2009		Major i millor ús	Habitatges de segona residència			
Inici de l'actuació	mes	any	Fi de l'actuació	mes	any	semestres	
Delimitació polígon	6	2009		12	2011	5	
	12	2006					
	*POUM AD 21/12/2006						
Caix Flow VENDES			Primeres vendes	%	mes	any	semestres
			Ultimes vendes	50%	6	2010	F1 2
				50%	12	2011	F2 5
Caix Flow DESPESES			Primers pagaments	%	mes	any	semestres
			Ultims pagaments	50%	6	2010	S1 2
				50%	6	2011	S2 4

semestres F	1	2	3	5	5	6	7	8	9	10	11
j=vendes				F1			F2				
				Primera venda			Ultima venda				
				Inici			final				
k=despeses				S1			S2				
				Primeres Despeses			Ultims pagaments				
semestres S	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	jul-08	dic-08	jul-09	dic-09	jul-10	dic-10	jul-11	dic-11	jun-12	dic-12	jun-13

b) Formulació

Per a calcular el valor bàsic del sòl brut (VSB) s'utilitza la formulació del mètode residual dinàmic:

$$F = \sum [E_j / (1+i)^{t_j}] - \sum [S_k / (1+i)^{t_k}]$$

on

F = valor del terreny o valor unitari del sòl actualitzat en el temps.

E_j = import dels ingressos previstos en el moment J

S_k = import dels pagaments previstos en el moment K

t_j = número de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeixi cada un dels ingressos

t_k = número de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeixi cada un dels pagaments

i = taxa d'actualització real (prima de risc + extra + taxa lliure de risc)

El resultat ens indica la diferència entre el valor dels ingressos obtinguts per la venda del producte acabat i el valor actual dels pagaments realitzats pels diferents costos i despeses, segons els tipus d'actualització fixat (i).

c) Taxa lliure de risc - Tipus d'actualització

El tipus d'actualització fixat o taxa d'actualització real (i) és la suma de la prima de risc (establerta per la ECO en funció del millor i major ús), la prima extra de risc (derivada de la conjuntura econòmica actual) i taxa lliure de risc real (TLR3_{real}) que ve donada per la relació entre el deute públic de l'estat, en mercats secundaris, de 2 a 6 anys (TLR3_{nominal}) i l'Índex de Preus al Consum (IPC), en el moment d'efectuar la valoració.

$$i = \text{TLR3}_{\text{real}} + \text{PR} + \text{PRplus}$$

$$\text{TLR3}_{\text{real}} = [(1 + \text{TLR3}_{\text{nominal}}) / (1 + \text{IPC})] - 1$$

Les últimes dades donades per l'Institut d'Estadística Nacional i el Banc d'Espanya, fixen en data de setembre de 2008, els següents índexs:

l'Institut d'Estadística Nacional	TLR3 _{nominal} anual (maig de 2009)	2,832%
Banc d'Espanya	IPC interanual (maig de 2009)	-0,900%
ECO/805/2003	prima de risc PR (habitatges 2 ^a residència)	12,000%
	prima extra de risc PRplus	5,000%

15.4.2 Resultat

D'acord amb aquest procediment i formul·lació resulta, per aquest àmbit de reparcel·lació i en funció dels valors de venda i despeses aplicades, **un valor del sòl** de:

Valor urbanístic del sòl = **4.578.371,25 €**

La relació del valor del sòl i de la superfície de sòl privat aportat és **valor unitari del sòl (VUS)** que és igual per a tot el sòl de l'àmbit de l'actuació objecte d'aquest projecte:

Valor urbanístic del sòl = **322,16369 €/m2 sòl.**

15.5. Valor als efectes de reparcel·lació (VVR)

Aquest valor (VVR) serà el resultat de sumar el valor del sòl obtingut (VSB) en aplicació del mètode residual dinàmic i les despeses d'urbanització derivades del polígon a considerar.

El valor als efectes de la reparcel·lació es correspon amb la suma del valor dels drets de la comunitat reparcel·latòria.

En ser aquest valor la suma del valor del sòl més el valor de les despeses, en el cas que aquestes últimes o, part d'aquestes, les pagui un tercer (l'empresa urbanitzadora o administració), el valor de la part de parcel·les resultants que resten en poder del propietari és equivalent al valor del seu sòl aportat i proporcional al valor de les despeses al seu càrrec. Aquest tercer entrarà com a beneficiari de drets en proporció a les despeses que assumeixi.

15.6. Rendiment

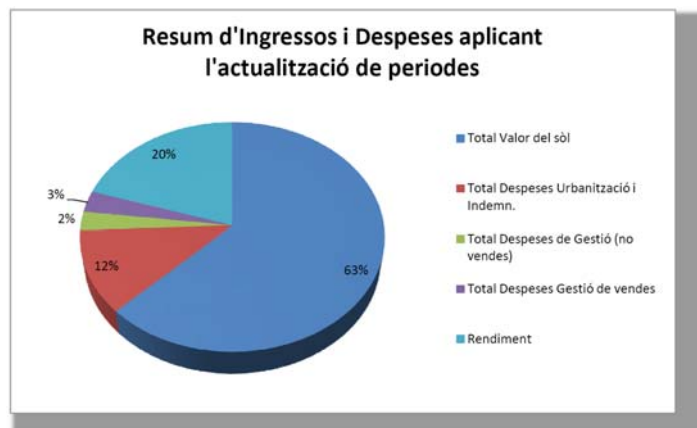
La suma de valor del sòl juntament amb les despeses totals previstes és el valor en venda de reparcel·lació (VVR). La diferència entre el valor esperat (VV) i el valor en venda als efectes de la reparcel·lació (VVR) és el rendiment de l'operació, el qual està en funció de la conjuntura econòmica actual, el risc de l'operació i el benefici que es vol obtenir.

La diferència entre el valor de venda esperat (VV) i el valor de reparcel·lació (VVR) es justifica pel fet de que el valor del diner no és el mateix avui que en finalitzar l'operació (pèrdua financera de valor).

15.7. Quadre resum dels valors econòmics obtinguts

A continuació s'annexa el quadre il·lustratiu del càlcul del valor urbanístic:

RESUM DELS VALORS ECONÒMICS			
Inici estudi (Inici redacció figures de planejament i/o gestió)	mes/any	6	2009
Final estudi (darrera parcel·la venuda)	mes/any	12	2011
Nombre de períodes (semestres)	semestres		5
Fòrmula de càlcul			
Mètode residual dinàmic	Mètode residual estàtic		Tassa d'actualització (i)
Valor del sòl brut (VSB)	Valor de repercussió sòl (VRS)		TLR3nominal = TLR3real + PR + PRplus
$VSB = F_j / (1+i)^j - \sum S_k (1+i)^k$	$F = VM(1-b) - \sum C_i$		TL3nominal Tassa lliure de risc
F _j Ingressos actualitzats (periodificats en semestres)	F Valor de repercussió	VM Valor en venda	TL3real Deute Públic / IPC
S _k Despeses actualitzades (periodificades en semestres)	b marge de benefici	C _i costos construcció	PR (millor i major ús) Prima de risc
i Tipus d'actualització = TLR3nominal			Prplus Prima extra
j/k Períodes de temps en semestres			
Valors econòmics			
Deute públic de l'estat en mercat secundaris de 2 a 6 anys	maig de 2009		2,832%
Índex de Preus al Consum (IPC)	maig de 2009		-0,900%
Prima de risc (O/ECO/805/2003)			12,000%
Prima Extra de risc (conjuntura econòmica actual)			5,000%
Tipus d'actualització i = TLR3nominal			19,832%
Tipus d'actualització i = TLR3real			20,766%
Valor Residual			
$VSB = \sum F_j / (1+i)^j - \sum S_k (1+i)^k$			
Valor Residual o Valor Brut del Sòl			4.578.371,25 €
Valor Residual Unitari o valor urbanístic de sòl (€/m2sòl)		322,16369	€/m2sòl
Valor en venda de reparcel·lació			
VVR = VSB + DT			
Valor en venda esperat			7.407.696,99 €
Valor en venda de reparcel·lació		76,0666%	5.634.786,76 €
Rendiment			
$R = [VV - DT] - [\sum F_j / (1+i)^j - \sum S_k (1+i)^k]$			
Rendiment (Benefici + Despeses financeres)			1.772.910,23 €
Resum d'Ingressos i Despeses aplicant la periodificació			
Total Valor de Vendes VV	7.307.864,12 €		100,00%
Total Valor del Sòl Brut (VSB)	4.578.371,25 €		62,65%
Total Despesa d'Urbanització i Indemnitzacions	852.877,09 €		11,67%
Total Despeses de Gestió (excepció Gestió de vendes)	191.315,97 €		2,62%
Total Gestió de Vendes	219.235,92 €		3,00%
Rendiment	1.466.063,88 €		20,06%



16. Criteris per a la determinació de les finques resultants

16.1. Criteris generals

D'acord amb l'article 120.1.b) i l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 140 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, els solars o parcel·les resultants es valoraran amb criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació urbanística de què es tracti, als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl i de valoracions.

La valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

S'han tingut en compte les circumstàncies següents:

- Ús del sòl permès (millor i major ús)
- Edificabilitat permesa
- Característiques de les edificacions
- Rigidesa de la demanda dels usos
- Intensitat dels usos

16.2. Aprofitament Urbanístic

D'acord amb l'article 43.1 del DL 1/2005, "*cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*" i 40.2 del Decret 306/2006, de 18 de juliol, els propietaris inclosos en aquest Polígon d'Actuació han de cedir a l'Ajuntament de Palafrugell, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació atès que l'objecte d'aquest polígon és la transformació del model urbanístic preexistent ja que les actuacions previstes determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes i la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació.

16.3. Ponderació

Aquesta valoració es realitza a partir de l'edificabilitat (m² de sostre edificable net per zona) amb les correccions convenients, considerant un valor relatiu per a cadascuna de les zones de l'edificabilitat fixada i en funció de la intensitat edificatòria, flexibilitat de la tipologia edificable, la rigidesa de la demanda i intensitat dels usos.

PONDERACIÓ DE LES ZONES (Art.37 DL1/2005) - Càlcul de l'Aprofitament Urbanístic										
subzona	Finca resultant	edificabilitat Zona (POUM03)	Sup. Real (m2sòl zona)	Sostre REAL (m2st)	Coef. Tipologia	Coef. Rigidesa demanda	Coef. Densitat	Coef. Localització	valoració (UV)	Unitats valor / sup.
a322.1A	1	0,85819	1.106,98	950,00	1,00	0,88	1,00	0,90	752,80	0,6800446 UV/m2s
a322.1B	1	0,63849	1.678,97	1.072,00	1,00	1,00	1,00	0,90	964,80	0,574638 UV/m2s
a322.1C	2	1,34942	754,40	1.018,00	1,00	0,82	1,00	0,90	748,50	0,9921757 UV/m2s
a322.1D	3	0,57418	1.402,01	805,00	1,00	0,94	1,00	0,95	720,33	0,5137863 UV/m2s
a322.1E	3	0,64851	1.241,31	805,00	1,00	0,96	1,00	0,95	733,16	0,5906323 UV/m2s
a322.2F	4	0,85049	964,15	820,00	1,00	0,87	1,00	1,00	712,32	0,7388011 UV/m2s
a322.2G	5	0,74594	744,03	555,00	1,00	0,91	1,00	1,00	504,59	0,678186 UV/m2s
	6	1,22208	294,58	360,00	1,00	0,86	1,00	1,00	309,12	1,0493421 UV/m2s
	7	1,62893	248,63	405,00	1,00	0,80	1,00	1,00	325,51	1,3092048 UV/m2s
	8	0,91884	364,59	335,00	1,00	0,85	1,00	1,00	286,08	0,7846749 UV/m2s
a322.2H	9	1,03138	635,07	655,00	1,00	0,80	1,00	1,00	524,01	0,825129 UV/m2s
Totals	4,00	m2st/m2sòl	8.799,65	7.780,00				Aprofitament Urbanístic	6.581,21	Unitats Valor PA
Superfície àmbit d'actuació								Superfície	14.370,76 m2sòl	
Aprofitament Mitjà (A.M.)								A.M.	0,4580 U.V./m2sòl Polígon	
10% Aprofitament urbanístic								10% U.V.	658,12 valor	
Valor de cada Unitat								€/U.V.	856,19 €/U.V.	

No es considera cap diferència en tipologia atès que tots els habitatges resultants seran de condicions similars.

El coeficient de la rigidesa a la demanda s'ha ajustat en funció de la proporció sòl lliure-sòl ocupat, amb una forquilla de 0,80-1,00, considerant que a igual valor de repercussió tindran més demanda les finques amb major sòl lliure.

Els coeficients de localització estan en funció de la major dificultat constructiva com a conseqüència de la major pendent del terreny en la zona situada més al nord de l'àmbit.

No s'ha considerat diferencial degut a les repercussions del valor del sòl i de la urbanització o per causa de la ubicació dins l'àmbit ja que s'entén que no són simptomàtiques.

Segons l'exposat s'estableixen els coeficients d'homogeneïtzació iguals o menors a 1, d'acord amb l'article 37 del DL 1/2005, per tal d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cada zona que, multiplicats per l'edificabilitat neta determinen l'aprofitament urbanístic expressat en Unitats de Valor. Aquestes unitats sumades es corresponen a l'aprofitament urbanístic (A.U.) del Polígon d'Actuació.

17. Participació dels interessats

El percentatge de participació dels interessats, d'acord amb els criteris establerts en els punts anteriors, els drets resultants per a cada interessat i la seva contribució a les despeses d'urbanització i gestió, queden reflectits en el quadre següent:

QUADRE DE PARTICIPACIÓ, DRETS I DESPESES										
Núm. Propietari	Nom Propietari	Núm. Finca aportada	Superfície Real (m2sòl)	%sòl aportat	% drets	Valor Urbanístic (VUS) (€/m2sòl)	Valor del sòl aportat (VSB) (€)	Participació Despeses Totals(€)	Aportació Total (€)	Valor dels Drets
1	Francisco Zaragoza Tarragó - José Matheu Tomas	1	2.081,52	14,65%	13,18%	322,16	670.590,16	148.057,28	818.647,44	736.782,69
		parcials	2.081,52	14,65%	13,18%		670.590,16	148.057,28	818.647,44	736.782,69
2	ANIES S.A.	2	1.142,00	8,04%	7,23%	322,16	367.910,93	81.091,58	449.002,51	404.102,26
		parcials	1.142,00	8,04%	7,23%		367.910,93	81.091,58	449.002,51	404.102,26
3	Philip Henry Robin Leslie - Patricia Jessica Ann Leslie	3	3.432,03	24,15%	21,73%	322,16	1.105.675,44	270.786,03	1.376.461,46	1.238.815,32
		4	254,19	1,79%	1,61%	322,16	81.890,79		81.890,79	73.701,71
		5	377,04	2,65%	2,39%	322,16	121.468,60		121.468,60	109.321,74
parcials	4.063,26	28,59%	25,73%		1.309.034,82	270.786,03	1.579.820,85	1.421.838,76		
4	MOOLOS S.A.	12	586,11	4,12%	3,71%	322,16	188.823,36	112.299,40	301.122,75	271.010,48
		6	1.081,86	7,61%	6,85%	322,16	348.536,01		348.536,01	313.682,41
parcials	1.667,97	11,74%	10,56%		537.359,36	112.299,40	649.658,76	584.692,89		
5	XAVCOMA S.L.	7	1.141,95	8,04%	7,23%	322,16	367.894,82	79.550,77	447.445,59	402.701,03
		parcials	1.141,95	8,04%	7,23%		367.894,82	79.550,77	447.445,59	402.701,03
6	Jaime Inés Prats	8	767,15	5,40%	4,86%	322,16	247.147,87	82.613,07	329.760,94	296.784,85
		9	482,26	3,39%	3,05%	322,16	155.366,66		155.366,66	139.829,99
parcials	1.249,41	8,79%	7,91%		402.514,53	82.613,07	485.127,60	436.614,84		
7	M ^a Engracia Canadell Aguilar	10	819,32	5,77%	5,19%	322,16	263.955,15	51.317,61	315.272,76	283.745,48
		parcials	819,32	5,77%	5,19%		263.955,15	51.317,61	315.272,76	283.745,48
8	José Canadell Aguilar	11	2.045,89	14,40%	12,96%	322,16	659.111,47	136.864,10	795.975,56	716.378,01
		parcials	2.045,89	14,40%	12,96%		659.111,47	136.864,10	795.975,56	716.378,01
9	Ajuntament de Palafrugell	13	159,44	0,00%				0,00	0,00	554.095,11
		parcials	159,44	0,00%	10,00%		0,00	0,00	0,00	554.095,11
Superfície total		total	14.370,76	100,00%	100,00%		4.578.371,25	962.579,82	5.540.951,07	5.540.951,07

El valor total dels drets equival al valor als efectes de reparcel·lació (VVR).

****En l'apartat 14.1 es determina que els drets dels propietaris dins la reparcel·lació és proporcional a la superfície de les finques aportades respectives descomptant el 10% de cessió obligatòria a l'administració urbanística actuant i que les despeses de gestió i urbanització necessàries per al desenvolupament del polígon, així com les indemnitzacions a possibles ocupants es reparteixen en proporció al valor de les finques resultants.**

III FINQUES RESULTANTS

18. Descripció de les finques resultants

Les finques resultants són les reflectides en el plànol **de finques resultants** d'aquest projecte de reparcel·lació, tenint la descripció següent:

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 1

SUPERFÍCIE.- 2.785,95 m2 sòl
2.022,00 m2 sostre

DENSITAT.- 23 habitatges

DESCRIPCIÓ

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 1 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura irregular i de 2.785,95m2 de superfície, de 2.022,00m2 de sostre i una densitat de 23 habitatges, amb una petita caseta o barraca en ella edificada, de sols una planta baixa, no numerada. Limita; al Nord i a l'Oest, amb límit del sector discontinu del PMU 4.8.b; al Sud, entrant fons dreta, amb la parcel·la número 3 que s'adjudica en aquest projecte a la mercantil "ANIES SA" i al Sr. Francisco Zaragoza Tarragó, i entrant fons esquerra amb dues parts escalonades de la parcel·la núm. 2 adjudicada al Sr Josep Canadell Aguilar; a l'Est, amb parcel·les número 12 qualificada de serveis tècnics i número 11 qualificada de vialitat.

Es constitueix un servitud de pas a favor d'aquesta parcel·la, que es predi dominant respecte la parcel·la resultant 2 adjudicada, amb una llargada de 26 metres lineals i una amplada de 1,90 metres els 16 primers metres lineals a comptar des de la finca resultant 11 i de 4,5 metres d'amplada els 10 metres lineals restants, situada al límit nord-est de la finca servent.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sòl privat. Clau a.322.1. Zona de volumetria específica – residencial plurifamiliar

TÍTOL

Adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del Polígon de millora Urbana PMU 4.8 "Chopitea", de Calella de Palafrugell, corresponent a part de l'aportació de les finques descrites amb els números 3,4 i 5 de la relació de finques aportades.

CÀRREGUES

La finca resultant resta gravada amb una **SERVITUD DE PAS**, com a predi servent, a favor de la parcel·la resultant 2 adjudicada, amb una llargada de 26,00 metres lineals i una amplada de 1,90 metres, situada al límit sud-est de la finca servent

Alhora queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que estableix l'article 19.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament hipotecari vigent.

DRETS ADJUDICATS

Li correspon un percentatge de 25,63% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica en un 50,00% al Sr. **Philip Henry Robin Leslie** quedant afectada al pagament, de 146.384,80 € en concepte de compte de liquidació provisional i a la quantitat de 23.774,66 € en concepte d'IVA provisional i en un 50,00% a **Patricia Jessica Ann Leslie** quedant afectada al pagament, de 146.384,80 € en concepte de compte de liquidació provisional i a la quantitat de 23.774,66 € en concepte d'IVA provisional.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 2

SUPERFÍCIE.- 2.111,39 m2 sòl
1.018,00 m2 sostre

DENSITAT.- 12 habitatges

DESCRIPCIÓ

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 2 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura irregular i de 2.111,39 m2 de superfície, dels quals 754,50 m2 es corresponen a sòl edificables i 1.356,89 m2 a sòl d'espai lliure privat, de 1.018,00m2 sostre i una densitat de 12 habitatges, existeix una casa de planta baixa i un pis, en la seva part central, un pou d'aigua dolça. Limita; al Nord part amb parcel·la núm. 1 que s'adjudica al Sr Philip Henry Robin Leslie i Sra. Patricia Jessica Ann Leslie i part amb parcel·la núm. 11 qualificada de vialitat; al Sud part amb la finca núm. 3 que s'adjudica en aquest projecte al Sr. Francisco Zaragoza Tarragó, part amb la parcel·la número 9 que s'adjudica en aquest projecte al sr. Jaime Ines Prats i part amb límit del sector 4.8.b a l'Est, amb límit del sector 4.8.b;i l'Oest, amb part amb la parcel·la núm. 1 que s'adjudica al Sr Philip Henry Robin Leslie i Sra. Patricia Jessica Ann Leslie.

Es constitueix un servitud de pas a favor d'aquesta parcel·la, que es predi dominant respecte la parcel·la resultant 1 adjudicada amb una llargada de 26,00 metres lineals i una amplada de 1,90 metres, situada al límit sud-est de la finca servent.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sòl privat. Clau a.322.1. Zona de volumetria específica – residencial plurifamiliar
Sòl d'espai lliure privat, Clau a.LV

TÍTOL

Adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, corresponent a part de l'aportació de la finca descrita amb el número 11 de la relació de finques aportades.

CÀRREGUES

La finca resultant resta gravada amb una **SERVITUD DE PAS**, com a predi servent, a favor de la parcel·la resultant 1 adjudicada, amb una llargada de 26 metres lineals i una amplada de 1,90 metres els 16 primers metres lineals a comptar des de la finca resultant 11 i de 4,5 metres d'amplada els 10 metres lineals restants, situada al límit nord-est de la finca servent.

Alhora la finca queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que estableix l'article 19.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament hipotecari vigent.

DRETS ADJUDICATS

Li correspon un percentatge de 11,17 % del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica al Sr. **Josep Canadell Aguilar** i queda afecta al pagament de 150.814,52 € en concepte de compte de liquidació provisional i a la quantitat de 24.032,98 € en concepte d'IVA provisional.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 3

SUPERFÍCIE.- 2.643,32 m2 sòl
1.610,00m2 sostre

DENSITAT.- 18 habitatges

DESCRIPCIÓ

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 3 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura irregular i de 2.643,32 m2 de superfície, de 1.610,00m2 de sostre i una densitat de 18 habitatges. Limita; al Nord part amb parcel·la núm. 1 que s'adjudica al Sr Philip Henry Robin Leslie i Sra. Patricia Jessica Ann Leslie i part amb parcel·la núm. 2 que s'adjudica al sr. Josep Canadell Aguilar; al Sud , part amb parcel·la núm. 4 que s'adjudica a la mercantil "Moolos SA", part amb parcel·la núm. 5 que s'adjudica a la mercantil "Xavcoma SL", part amb parcel·la núm. 6 que s'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell, part amb parcel·la núm. 8 que s'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell i part amb parcel·la núm. 9 que s'adjudica al sr. Jaume Inés Prats; i a l'Est, amb la parcel·la número 2 que s'adjudica en aquest projecte al sr. Josep Canadell Aguilar; i a l'Oest amb límit del sector 4.8.b .

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sòl privat. Clau a.322.1. Zona de volumetria específica – residencial plurifamiliar i Sòl privat

TÍTOL

Adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, corresponent per l'aportació de les finques descrites amb els número 1 i 2 de la relació de finques aportades.

CÀRREGUES

La finca queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que estableix l'article 19.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament hipotecari vigent.

DRETS ADJUDICATS

Li correspon un percentatge de 21,69 % del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica en un 32,31% al Sr. **Francisco Zaragoza Tarragó** quedant afectada al pagament, de 105.270,03 € en concepte de compte de liquidació provisional i a la quantitat de 12.999,23 € en concepte d'IVA provisional, en un 32,31% al Sr. **José Matheu Tomas** quedant afectada al pagament, de 105.270,03 € en concepte de compte de liquidació provisional i a la quantitat de 12.999,23 € en concepte d'IVA provisional i en un 35,38% a la mercantil "**ANIES SA**", i per a la part minoritària el pagament és de 115.313,66 € en concepte de compte de liquidació provisional i de 14.239,47 € en concepte d'IVA provisional.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 4

SUPERFÍCIE.- 964,15 m2 sòl
820,00 m2 sostre

DENSITAT.- 9 habitatges

DESCRIPCIÓ

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 4 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura rectangular i de 964,15 m2 de superfície, de 820,00 m2 de sostre i una densitat de 9 habitatges. Limita; al Nord amb la parcel·la número 3 que s'adjudica en aquest projecte a la mercantil "ANIES SA" i als Srs. Francisco Zaragoza Tarragó i José Matheu Tomas; al Sud, amb parcel·la número 10 qualificada de vialitat i a l'Oest amb límit del sector 4.8.b; a l'Est, amb parcel·la núm. 5 que s'adjudica a la mercantil "Xavcoma SL".

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sòl privat. Clau a.322.2. Zona de volumetria específica – residencial plurifamiliar

TÍTOL

Adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, corresponent a part de l'aportació de les finques descrites amb els números 6 i 12 de la relació de finques aportades.

CÀRREGUES

La finca queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que estableix l'article 19.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament hipotecari vigent.

DRETS ADJUDICATS

Li correspon un percentatge de 10,63 % del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a la mercantil "**Moolos SA**" i queda afecta al pagament de 127.640,45€ en concepte de compte de liquidació provisional i a la quantitat de 19.719,48€ en concepte d'IVA provisional.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 5

SUPERFÍCIE.- 744,03 m2 sòl
555,00 m2 sostre

DENSITAT.- 6 habitatges

DESCRIPCIÓ

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 5 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura irregular i de 744,03 m2 de superfície, de 555,00 m2 de sostre i una densitat de 6 habitatges, amb Edificació destinada a habitatge amb una superfície de cent trenta sis metres, setanta i quatre decímetres quadrats, una terrassa de vint i un metres, vint i vuit decímetres quadrats i garatge de quaranta i un metres quadrats, enclavada dins d'una porció de terreny o solar en el veïnat de Calella, del terme municipal de Palafrugell, carrer Pintor Serra, on és actualment assenyalada amb número dotze,. Limita; al Nord amb la parcel·la número 3 que s'adjudica en aquest projecte a la mercantil "ANIES SA" i als Srs. Francisco Zaragoza Tarragó i José Matheu Tomas; al Sud amb parcel·la número 10 qualificada de vialitat; a l'Est, amb parcel·la núm 6 que s'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell; i a l'Oest, amb parcel·la núm. 4 que s'adjudica a la mercantil "Moolos SA"

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sòl privat. Clau a.322.2. Zona de volumetria específica – residencial plurifamiliar

TÍTOL

Adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, corresponent a part de l'aportació de la finca descrita amb el número 7 de la relació de finques aportades.

CÀRREGUES

La finca queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que estableix l'article 19.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament hipotecari vigent.

DRETS ADJUDICATS

Li correspon un percentatge de 7,53 % del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a la mercantil "**Xavcoma SL**" i queda afecta al pagament de 104.809,24€ en concepte de compte de liquidació provisional i a la quantitat de 13.968,90 € en concepte d'IVA provisional.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 6

SUPERFÍCIE.- 294,58 m2 sòl
360,00 m2 sostre

DENSITAT.- 4 habitatges

DESCRIPCIÓ

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 6 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura irregular i de 294,58 m2 de superfície, de 360,00 m2 de sostre i una densitat de 4 habitatges, en la qual existeixen construïts un pou i un rentador. Limita; al Nord amb la parcel·la número 3 que s'adjudica en aquest projecte a la mercantil "ANIES SA" i als Srs. Francisco Zaragoza Tarragó i José Matheu Tomas; al Sud amb parcel·la número 10 qualificada de vialitat; a l'Est, part amb parcel·la núm. 8 que s'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell i part amb parcel·la núm. 7 que s'adjudica a la Sra. Maria Engracia Canadell Aguilar; i a l'Oest, amb parcel·la núm. 5 que s'adjudica a la mercantil "Xavcoma SL".

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sòl privat. Clau a.322.2. Zona de volumetria específica – residencial plurifamiliar

TÍTOL

Adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, corresponent a la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Administració actuant, en aquest cas, l'Ajuntament de Palafrugell.

CÀRREGUES

La finca queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que estableix l'article 19.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament hipotecari vigent.

DRETS ADJUDICATS

Li correspon un percentatge de 4,61% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a l'**Ajuntament de Palafrugell**, com a Administració Actuant i no queda afecta a cap quantitat en concepte de compte de liquidació, provisional, per aplicació de l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, d'acord al qual l'Administració Actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.

A l'Ajuntament de Palafrugell se li adjudica 8,88% d'aprofitament urbanístic en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, comportant un defecte d'adjudicació de 1,12% i consegüentment aquesta finca queda afecta a una indemnització de 40.767,02€.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 7

SUPERFÍCIE.- 250,47 m2 sòl

405,00m2 sostre

DENSITAT.- 4 habitatges

DESCRIPCIÓ

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 7 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura rectangular i de 250,47 m2 sòl de superfície i de 405,00 m2 sostre i una densitat de 4 habitatges. Limita; al Nord amb la parcel·la número 8 que s'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell; al Sud amb parcel·la número 10 qualificada de vialitat; a l'Est, amb parcel·la núm. 8 que s'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell; i a l'Oest, parcel·la núm. 6 que s'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sòl privat. Clau a.322.2. Zona de volumetria específica – residencial

TÍTOL

Adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, corresponent a part de l'aportació de la finca descrita amb el número 10 de la relació de finques aportades.

CÀRREGUES

La finca queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que estableix l'article 19.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament hipotecari vigent.

DRETS ADJUDICATS

Li correspon un percentatge de 4,86 % del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a la Sra. **Maria Engràcia Canadell Aguilar** i queda afecta al pagament de 37.579,51 € en concepte de compte de liquidació provisional i a la quantitat de 9.011,24 € en concepte d'IVA provisional.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 8

SUPERFÍCIE.- 378,61 m2 sòl
335,00 m2 sostre
DENSITAT.- 3 habitatges

DESCRIPCIÓ

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 8 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura irregular i de 378,61 m2 sòl de superfície i de 335,00 m2 sostre i una densitat de 3 habitatges. Limita; al Nord amb parcel·la número 3 que s'adjudica a la mercantil Anies, SA i als srs. Francisco Zaragoza Tarragó i José Matheu Tomas; al Sud, amb parcel·la núm. 10 qualificada de vialitat; a l'Est amb parcel·la núm. 9 que s'adjudica al sr. Jaime Inés Prats; i l'Oest part amb la parcel·la núm. 7 que s'adjudica a la Sra. Maria Engracia Canadell Aguilar i part amb la parcel·la núm. 6 que s'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sòl privat. Clau a.322.2. Zona de volumetria específica – residencial plurifamiliar

TÍTOL

Adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, corresponent a la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Administració actuant, en aquest cas, l'Ajuntament de Palafrugell.

CÀRREGUES

La finca resultant resta gravada amb una **SERVITUD DE DESGUÀS D'AIGÜES RESIDUALS**, com a predi servent, a favor de la parcel·la resultant 3 adjudicada, amb una llargada de 30,78 metres lineals i una amplada de 2 metres, situada al límit est de la finca servent, coincidint amb la llargada de la present finca des de la parcel·la resultant 9, vialitat, fins a la parcel·la resultant 3.

DRETS ADJUDICATS

Li correspon un percentatge de 4,27 % del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica a l'**Ajuntament de Palafrugell**, com a Administració Actuant i no queda afecta a cap quantitat en concepte de compte de liquidació, provisional, per aplicació de l'article 46

del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, d'acord al qual l'Administració Actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.

A l'Ajuntament de Palafrugell se li adjudica 8,88% d'aprofitament urbanístic en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, comportant un defecte d'adjudicació de 1,12% i consegüentment aquesta finca queda afectada a una indemnització de 28.056,25€.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 9

SUPERFÍCIE.- 635,07 m2 sòl
655,00 m2 sostre

DENSITAT.- 7 habitatges

DESCRIPCIÓ

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 8 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura irregular i de 635,07 m2 de superfície i de 655,00 m2 sostre i una densitat de 7 habitatges. Limita; al Nord part amb la parcel·la número 3 que s'adjudica en aquest projecte a la mercantil Anies, SA i als srs. Francisco Zaragoza Tarragó i José Matheu Tomas i part amb parcel·la número 2 que s'adjudica al sr. Jose Canadell Aguilar; al Sud amb parcel·la número 10 qualificada de vialitat; a l'Est, amb límit del sector 4.8.b; i a l'Oest amb parcel·la número 8 que s'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell .

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sòl privat. Clau a.322.2. Zona de volumetria específica – residencial plurifamiliar

TÍTOL

Adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, corresponent a part de l'aportació de la finques descrites amb els números 8 i 9.

CÀRREGUES

La finca queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que estableix l'article 19.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament hipotecari vigent.

DRETS ADJUDICATS

Li correspon un percentatge de 7,82 % del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Aquesta finca s'adjudica al Sr. **Jaime Inés Prats** i queda afecta al pagament de 85.771,73€ en concepte de compte de liquidació provisional i a la quantitat de 14.506,44 € en concepte d'IVA provisional.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 10

SUPERFÍCIE.- 282,16 m2 sòl

DESCRIPCIÓ

URBANA. VIALITAT. Parcel·la assenyalada amb el número 10 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura rectilínia, i de 282,16m2 de superfície, que constitueix la vialitat principal del sector 4.8a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema viari, Clau V

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

CÀRREGUES

La finca es troba lliure de càrregues i gravàmens.

ADJUDICATARI

A l'administració actuant de la transformació urbanística, l'**Ajuntament de Palafrugell**.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 11

SUPERFÍCIE.- 27,30 m2 sòl

DESCRIPCIÓ

URBANA. VIALITAT. Parcel·la assenyalada amb el número 11 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura rectangular, i de 27,30 m2 de superfície, que constitueix la vialitat més al nord del sector 4.8a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema viari, Clau V

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

CÀRREGUES

La finca es troba lliure de càrregues i gravàmens.

ADJUDICATARI

A l'administració actuant de la transformació urbanística, l'**Ajuntament de Palafrugell**.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 12

SUPERFÍCIE.- 30,36 m2 sòl

DESCRIPCIÓ

URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 12 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura rectangular, i de 30,36 m2 de superfície, que constitueix una zona d'aparcament públic al nord del sector discontinu 4.8a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Serveis Tècnics, Clau A.

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

CÀRREGUES

La finca es troba lliure de càrregues i gravàmens.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

A l'administració actuant de la transformació urbanística, l'**Ajuntament de Palafrugell**.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 13

SUPERFÍCIE.- 76,95m2 sòl

DESCRIPCIÓ

URBANA. ESPAI LLIURE.- Parcel·la assenyalada amb el número 13 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura rectilínia i de 76,95m2 de superfície, que constitueix l'espai lliure a la franja Oest del sector discontinu del PMU 4.8a

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema Espais Lliures, Clau EL. Parcs i jardins urbans

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

CÀRREGUES

La finca es troba lliure de càrregues i gravàmens.

ADJUDICATARI

A l'administració actuant de la transformació urbanística, l'**Ajuntament de Palafrugell**.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 14

SUPERFÍCIE.- 3.146,42 m2 sòl

DESCRIPCIÓ

URBANA. EQUIPAMENTS. Parcel·la assenyalada amb el número 14 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 4.8 Chopitea del terme municipal de Palafrugell, de figura irregular i de 3.146,42 m2 de superfície, que constitueix l'espai on s'ubicaran els equipaments del sector discontinu del PMU 4.8a

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistema viari Aparcament, Clau E.

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana 4.8, del terme municipal de Palafrugell, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

CÀRREGUES

La finca es troba lliure de càrregues i gravàmens.

ADJUDICATARI

A l'administració actuant de la transformació urbanística, l'**Ajuntament de Palafrugell**.

Girona, febrer de 2010.

ANTONI AGUILAR I PIERA

Arquitecte

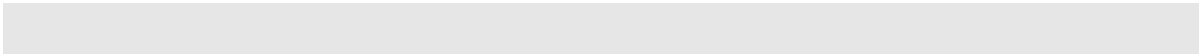
IV **COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

El compte de liquidació provisional queda especificat en els **quadres següents**:

Quadre A.- Adjudicació de finques resultants

Quadre B.- Compte liquidació provisional per propietaris

Quadre C.- Compte liquidació provisional per finques resultants



Adjudicació de finques resultants

Quadre A

ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS														
Num. Propietari	Nom Propietari	Participació			Total adjudicat				Diferències d'adjudicació				% diferència valor adjudicat	
		Núm. Finca Resultant	% aportat	% participació	U.V. a adjudicar	superfície adjudicada	% Sup Privada	U.V. Adjudicades	sostre (m2st)	% UV	Valor adjudicat (€)	% Valor adj.		% participació despeses
1	Francisco Zaragoza Tarragó - José Matheu Tomas	3	14,65%	13,18%	887,55	370,44	3,66%	218,79	240,23	3,32%	187.329,70	3,27%	3,58%	
		parcials	14,65%	13,18%	887,55	1.772,45	17,49%	939,13	1.046,23	14,27%	804.074,11	14,02%	15,38%	47.781,65
2	ANIES S.A.	3	8,04%	7,23%	475,97	870,87	8,59%	514,36	564,77	7,82%	440.394,70	7,68%	8,42%	
		parcials	8,04%	7,23%	475,97	870,87	8,59%	514,36	564,77	7,82%	440.394,70	7,68%	8,42%	25.461,28
3	Philip Henry Robin Leslie - Patricia Jessica Ann Leslie	1	28,59%	25,73%	1.683,51	1.108,98	10,92%	752,80	950,00	11,44%	644.538,39	11,23%	12,33%	
		parcials	28,59%	25,73%	1.683,51	2.788,95	27,49%	1.717,60	2.022,00	26,10%	1.470.693,25	25,63%	28,13%	-5.737,82
4	MOOLOS S.A.	4	11,74%	10,56%	695,19	964,15	9,51%	712,32	820,00	10,82%	608.879,09	10,63%	11,67%	
		parcials	11,74%	10,56%	695,19	964,15	9,51%	712,32	820,00	10,82%	608.879,09	10,63%	11,67%	3.844,50
5	XAVCOMA S.L.	5	8,04%	7,23%	475,95	744,03	7,34%	504,59	555,00	7,67%	432.026,79	7,53%	8,26%	
		parcials	8,04%	7,23%	475,95	744,03	7,34%	504,59	555,00	7,67%	432.026,79	7,53%	8,26%	17.114,53
6	Jaime Inés Prats	9	8,79%	7,91%	520,74	635,07	6,27%	524,01	655,00	7,96%	448.657,64	7,82%	8,58%	
		parcials	8,79%	7,91%	520,74	635,07	6,27%	524,01	655,00	7,96%	448.657,64	7,82%	8,58%	-5.298,78
7	Mª Engracia Canadell Aguilar	7	5,77%	5,19%	341,48	250,47	2,47%	325,51	405,00	4,95%	278.697,27	4,86%	5,33%	
		parcials	5,77%	5,19%	341,48	250,47	2,47%	325,51	405,00	4,95%	278.697,27	4,86%	5,33%	453.956,41
8	José Canadell Aguilar	2	14,40%	12,96%	852,70	754,40	7,44%	748,50	1.018,00	11,37%	640.858,10	11,17%	12,26%	
		parcials	14,40%	12,96%	852,70	2.111,39	20,83%	748,50	1.018,00	11,37%	743.285,84	12,96%	14,22%	-60,33
9	Ajuntament de Palafrugell	6	0,00%	10,00%	688,12	294,58	0,00%	309,12	360,00	4,70%	264.662,21	4,61%	0,00%	13.609,47
		8	0,00%	10,00%	688,12	378,61	0,00%	286,08	335,00	4,35%	244.943,60	4,27%	0,00%	-77.724,12
		parcials	0,00%	10,00%	688,12	673,19	0,00%	595,20	695,00	9,04%	599.605,80	8,88%	0,00%	-64.116,65
	Sistema vari	10				282,16								
	Sistema vari	11				27,30								
	Serveis Tècnics	12				30,36								
	Sistema Espai Lliure - parcs i jardins urbans	13				76,95								
	Sistema vari - aparcament	14				314,42								
		parcials	0,00%	10,00%	0,00	3.563,19	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00
	Superfície total	totals	100,00%	100,00%	6.881,21	14.370,76	100,00%	6.881,21	7.780,00	100,00%	5.737.214,50	100,00%	100,00%	0,00

Compte liquidació provisional per propietaris
Quadre B

COMpte LIQUIDACIó PROVISIONAL PER PROPIETARIS												
Núm. Prop.	Nom Propietari	núm. finca Resultant	Diferència Valors (€)	Participació (DU+DG-I) (€)	I.V.A (DU+DG)	Indemnitz. a favor	Contribució Indemnitz.	I.V.A (I)	Servitud sobre la finca	Contribució servituds	Liquidació Provisional	Liquidació Provisional IVA inclòs
1	Francisco Zaragoza Tarragó - José Matheu Tomas	3										
		parcials	47.781,66	153.883,06	24.621,29	0,00	8.607,36	1.377,18	0,00	724,09	210.996,18	236.994,64
2	ANIES S.A.	3										
		parcials	25.464,28	84.292,39	13.485,18	0,00	4.714,29	754,29	0,00	396,59	114.857,54	129.097,01
3	Philip Henry Robin Leslie - Patricia Jessica Ann Leslie	1										
		parcials	-5.737,92	281.440,97	45.030,55	0,00	15.742,24	2.518,75	0,00	1.324,31	292.769,60	340.318,91
4	MOOLOS S.A.	4										
		parcials	3.844,50	116.718,17	18.674,91	0,00	6.528,56	1.044,57	0,00	549,21	127.640,45	147.359,93
5	XAVCOMA S.L.	5										
		parcials	17.114,53	82.680,94	13.228,95	0,00	4.624,71	739,95	0,00	389,05	104.809,24	118.778,15
6	Jaime Inés Prats	9										
		parcials	-5.298,78	85.863,74	13.738,20	55.959,91	4.802,74	788,44	0,00	404,03	85.771,73	100.278,37
7	Mª Engracia Canadell Aguilar	7										
		parcials	-18.991,69	53.336,86	8.533,90	0,00	2.983,37	477,34	0,00	250,98	37.579,51	46.590,75
8	José Canadell Aguilar	2										
		parcials	-60,93	142.249,45	22.759,91	0,00	7.956,64	1.273,06	0,00	669,35	150.814,52	174.847,50
9	Ajuntament de Palafrugell	6,8										
		parcials	-64.115,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.707,62	0,00	-68.823,27	-68.823,27
	Sistema viari	10										
	Sistema viari	11										
	Serveis Tècnics	12										
	Sistema Espai Lliure - parcs i jardins urbans	13										
	Sistema viari - aparcament	14										
	Superfície total	total	0,00	1.000.455,60	160.072,90	55.959,91	55.959,91	8.953,59	4.707,62	4.707,62	1.056.415,51	1.225.441,99

Compte liquidació provisional per finques resultants
Quadre C

COMpte LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PER FINQUES RESULTANTS													
Num. Finca adjudicada	Nom Propietari	Num. Finca inicial	% relatiu cada propietari	Superfície	Soastre	Num. Habitacles	Valor adjudicat per finca	% valor adjudicació per finca	% participació despeses	Reparació despeses compte liquidació	IVA repercutit per finca	Reparació de l'afiliació despeses compte liqu. amb IVA	
1	Philip Henry Robin Leslie - Patricia Jessica Ann Leslie	3,4,5	50,00%	1.392,98	1.011,00		735.296,63	12,82%	14,07%	146.384,80	23.774,66	170.159,46	
			50,00%	1.392,98	1.011,00		735.296,63	12,82%	14,07%	146.384,80	23.774,66	170.159,46	
2	José Canadell Aguilar	11	100,00%	2.785,95	2.022,00	23	1.470.593,25	25,63%	28,13%	292.769,60	47.549,31	340.318,91	
			100,00%	2.111,39	1.018,00		743.285,84	12,98%	14,22%	150.814,52	24.032,98	174.847,50	
3	Francisco Zaragoza Tarragó - José Matheu Tomas ANIES S.A.	1	32,31%	886,23	522,62		402.037,05	7,01%	7,69%	105.270,03	12.999,23	118.269,26	
		2	32,31%	886,23	522,62		402.037,05	7,01%	7,69%	105.270,03	12.999,23	118.269,26	
			35,39%	870,87	564,77		440.394,70	7,68%	8,42%	115.313,66	14.239,47	129.553,13	
4	MOOLOS S.A.	6,12	100,00%	2.643,32	1.610,00	18	1.244.468,81	21,69%	23,81%	325.853,72	40.237,94	366.091,65	
			100,00%	964,15	820,00		609.879,09	10,63%	11,67%	127.640,45	19.719,48	147.359,93	
5	XAVCOMA S.L.	7	100,00%	964,15	820,00	9	609.879,09	10,63%	11,67%	127.640,45	19.719,48	147.359,93	
			100,00%	744,03	555,00		432.026,79	7,53%	8,26%	104.809,24	13.968,90	118.778,15	
6	Ajuntament de Palafrugell	AM	100,00%	744,03	555,00	6	432.026,79	7,53%	8,26%	104.809,24	13.968,90	118.778,15	
			100,00%	294,58	360,00		254.662,21	4,61%	0,00%	-40.767,02	0,00	-40.767,02	
7	M ^a Engracia Canadell Aguilar	10	100,00%	294,58	360,00	4	264.662,21	4,61%	0,00%	-40.767,02	0,00	-40.767,02	
			100,00%	250,47	405,00		278.697,27	4,86%	5,33%	37.579,51	9.011,24	46.590,75	
8	Ajuntament de Palafrugell	AM	100,00%	250,47	405,00	4	278.697,27	4,86%	5,33%	37.579,51	9.011,24	46.590,75	
			100,00%	378,61	335,00		244.943,60	4,27%	0,00%	-28.056,25	0,00	-28.056,25	
9	Jaime Inés Prats	8,9	100,00%	378,61	335,00	3	244.943,60	4,27%	0,00%	-28.056,25	0,00	-28.056,25	
			100,00%	635,07	655,00		448.657,64	7,82%	8,58%	85.771,73	14.506,64	100.278,37	
10	Ajuntament de Palafrugell		100,00%	635,07	655,00	7	448.657,64	7,82%	8,58%	85.771,73	14.506,64	100.278,37	
			100,00%	282,16	0,00		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
11	Ajuntament de Palafrugell		100,00%	282,16	0,00		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
			100,00%	27,30	0,00		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
12	Ajuntament de Palafrugell		100,00%	27,30	0,00		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
			100,00%	30,36	0,00		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
13	Ajuntament de Palafrugell		100,00%	30,36	0,00		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
			100,00%	76,95	0,00		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
14	Ajuntament de Palafrugell		100,00%	76,95	0,00		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
			100,00%	3.146,42	0,00		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
			100,00%	3.146,42	0,00		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
			100,00%	14.370,76	7.780,00	86	5.737.214,50	100,00%	100,00%	1.056.415,51	169.026,48	1.225.441,99	

PLÀNOLS

- 1. Situació i emplaçament. E 1/5.000 – 1/2.000**
- 2. Topogràfic. E 1/2.000 – 1/1.000**
- 3. Planejament urbanístic vigent. E 1/1.000**
- 4. Finques aportades. E 1/1.000**
- 5. Finques resultants. E 1/1.000**
- 6. Superposició de finques. E 1/1.000**
- 7. Superposició de gàlibs. E 1/500**