

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PER COMPENSACIÓ BÀSICA AMB PROPIETARI
ÚNIC DEL POLIGON N° 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA a5.1 Barceloneta
LLOFRIU, PALAFRUGELL (BAIX EMPORDÀ)**

ABRIL 2025

Promotor

GRUP ALMINUT, S.A.

Representants

Marc Ollé Moreno i Pablo Mieza Coma

Tècnic redactor del Projecte de Reparcel·lació

Manuel Vallribera i Mir, arquitecte sènior

Advocat redactor del Projecte de Reparcel·lació

Eduard Torrent Puig, Advocat

Equip tècnic i col·laboradors

M.V. Consulting de Barcelona, S.L.: oficina tècnica

Daniel Vallribera Sacacia: cap de projectes

Francisca Orroño Melero, arquitecta assistent

Carles Casas Tardà, enginyer tècnic industrial

INDEX

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	Pàgina 4
1.1.-Antecedents.Planejament, objecte d'execució.....	Pàgina 4
1.2.-Objecte i àmbit del Projecte de Reparcel·lació.....	Pàgina 5
1.3.-Situació urbanística: El Planejament vigent	Pàgina 5
1.4.-Relació d'interessats. Descripció de la manera que intervenen	Pàgina 7
1.5.-Quantificació dels drets aportats pel propietaris del sòl inclòs en l'àmbit.....	Pàgina 8
1.6.-Valoració de les indemnitzacions	Pàgina 8
2.- RELACIÓ DE FINQUES APORTADES	Pàgina 9
3.- COMPLIMENT DEL QUE DISPOSA L'ARTICLE 7.3 DEL REIAL DECRET 1903/1997, DE 4 DE JULIOL	Pàgina 10
4.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS	Pàgina 10
5.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES DE RESULTANTS	Pàgina 15
6.- CÀRREGA DE NOVA CREACIÓ	Pàgina 20
7.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT	Pàgina 20
8.- PLÀNOLS	
8.1.- Plànol de situació (escales diverses).....	Pàgina 23
8.2.- Plànol de planejament vigent (E. 1/400).....	Pàgina 24
8.3.- Plànol de finques aportades (E. 1/300).....	Pàgina 25
8.4.- Plànol de parcel·les adjudicades(E. 1/300).....	Pàgina 26
8.5.- Plànol de superposició de finques aportades i parcel·les resultants(E. 1/300)...	27

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

1.1.- ANTECEDENTS. PLANEJAMENT OBJECTE D'EXECUCIÓ.

El Pla de Millora Urbana, PMU a5.1, Barceloneta, és un planejament derivat de desenvolupament residencial, que es va determinar en el POUM de Palafrugell i que ha estat aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament de Palafrugell en sessió de data 24 de setembre de 2024 i que ha estat publicat en el DOGC de data 14 d'octubre de 2024 als efectes de la seva executivitat.

Es un sol urbà no consolidat.

Els terrenys estan ubicats a Llofriu i es desenvolupa una part del barri de La Barceloneta, que és un dels tres barris que formen part del nucli de Llofriu, amb el poble antic i el barri de l'Estació.

En concret comprèn uns terrenys situats a l'est i al nord del casc urbà de La Barceloneta, fins el camí de Molló; son uns terrenys que limiten al nord, en una part, amb el Terme Municipal de Torrent mitjançant una rasa, i en una altra amb el sol no urbanitzable del propi municipi de Palafrugell; a l'est, limiten amb el carrer Camí de Molló.

Pel sud i per l'oest, el PMU, limita amb el casc urbà consolidat del barri (sòl urbà).

La superfície del PMU a5.1 segons el document urbanístic aprovat definitivament, és de 10.403 m² després d'uns ajustaments i l'aprovació definitiva ha procedit a delimitar poligonal dos Polígons d'Actuació que donen compliment als requisits de la legislació vigent i que permeten una execució diferenciada i independent.

El present document correspon a la reparcel·lació del Polígon nº 1. El Polígon nº 1 és de propietari únic que és la totalitat de la finca registral afectada juntament un tram del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas.

Es va fixar com a sistema d'actuació urbanística la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, que es troba regulat als articles 130 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, TRLUC) i articles 170 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant RLUC). També resulta d'aplicació el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i el Reial Decret 1903/1997, de 4 de juliol.

L'Administració actuant és l'Ajuntament de Palafrugell (Baix Empordà, Girona).

1.2.- OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

Aquest Projecte de Reparcel·lació per compensació bàsica té per objecte concretar en el Polígon nº 1 del PMU a5.1 d'acord amb la normativa continguda als arts. 124 i següents TRLUC i 130 i següents RLUC, on s'estableix els requisits i la seva tramitació, l'adjudicació de les parcel·les resultants del procés d'urbanització al propietari únic i la cessió dels sòls qualificat de sistemes a l'Ajuntament de Palafrugell, d'acord amb les determinacions del PMU a5.1 aprovat definitivament.

Tenint en compte que la totalitat de la superfície privada del Polígon nº 1 pertany a un sol propietari, d'acord amb l'article 130 2a) TRLUC queda eximit de l'obligació de constituir-se en Junta de Compensació.

La finca d'aportació és la finca registral 3358, inscrita al volum 716, llibre 73, foli 183 i que correspon a la parcel·la cadastral 17124A002000370000SY. La propietat de la finca és a favor de GRUP ALMINUT, S.L, propietari únic dels terrenys privats.

El projecte inclou dins l'àmbit un tram existent del carrer Maria Gràcia Bassa Rocas i la claveguera que substitueix una antiga sèquia, sense referències cadastrals.

D'acord amb l'article 144 del RLUC, el present projecte de reparcel·lació especifica les finques resultants que han de ser adjudicades a títol de cessió a l'Administració actuant, a saber, a l'Ajuntament de Palafrugell i al propietari inclòs dins l'àmbit reparcel·ladori, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte.

L'àmbit urbanístic de la unitat reparcel·lable del present projecte de reparcel·lació és el Polígon nº 1 del PMU a5.1 La Barceloneta del terme municipal de Llofriu, Palafrugell, que es troba grafat en els plànols del present projecte té una **superfície total segons realitat física de 3.943 m2**. Aquest àmbit correspon a la totalitat de la finca registral afectada que segons el topogràfic actualitzat té una superfície de 3.688 m2 i que ha estat ampliat instrumentalment incloent els 219 m2 del tram del carrer Maria Gràcia Bassa Rocas i 36 m2 de l'antiga sèquia substituïda per la claveguera, àmbit queda reflectit a tots els plànols d'aquest Projecte de reparcel·lació.

Els límits del marc territorial de l'àmbit objecte del present projecte estan constituïts per:

- Per la banda nord amb el terme municipal de Torrent, amb la parcel·la amb referència cadastral 17210A002001020000EY, mitjançant una rasa.
- Per la banda sud amb les parcel·les cadastrals: 130101EG1413S0001OQ, 130102EG1413S0001KQ, 1130103EG1413S0001RQ, 1130105EG1413S0001XQ i 1130106EG1413S0001IQ, mitjançant el carrer Maria Gràcia Bassa Rocas i amb la resta de l'antiga sèquia.
- Per llevant amb la parcel·la amb referència cadastral : 17124A002002790000SI i una petita part amb un cobert de la parcel·la amb referència cadastral: 1130106EG1413S0001IQ.
- Per la banda de ponent delimita amb la parcel·la amb referència cadastral: 1031101EG1413S0001XQ.

1.3.- SITUACIÓ URBANÍSTICA: EL PLANEJAMENT VIGENT.

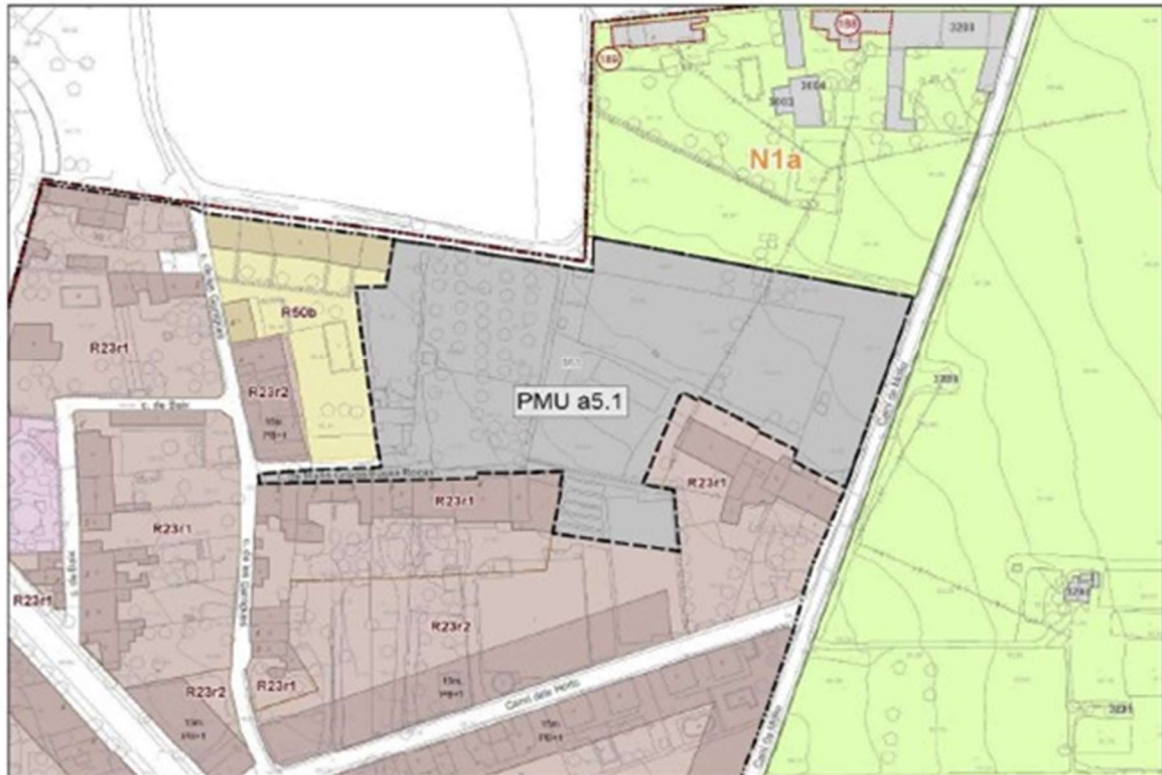
Com s'ha exposat l'ordenament urbanístic vigent actualment a la població de Palafrugell és el POUM aprovat definitivament per la CTUG el 22 de gener de 2015 i publicat en el DOGC de 30 de març de 2015.

El POUM va delimitar el PMU a5.1 La Barceloneta amb l'objectiu d'obtenció d'un vial que connecta el carrer de les Garrigues i el camí de Molló i d'una zona verda a la Barceloneta, així com completar l'oferta de sol residencial del nucli rural de la Barceloneta.

La fitxa és la es reproduceix a continuació:

PMU a5.1 Barceloneta	
Situació	compreu els terrenys colindants a la façana nord del nucli rural de la Barceloneta, fins al camí de Molló i el límit i el límit amb el terme municipal de Torrent.
Objectius	Obtenció d'un vial que connecta el carrer de les Garrigues i el camí de Molló i d'una zona verda a la Barceloneta. Completar l'oferta de sòl residencial del nucli rural de la Barceloneta.
Antecedents urbanístics	Correspon a sòl no urbanitzable /Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	10.259 m ²	
Ús principal	Residencial	Usos compatibles



Escala: 1/2000

Característiques:

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,30 m ² st/m ² s		3.078 m ² s		15 hab/ha			15 hab		
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció			
Total	V	E	X			Protegit		Concertat	
28,00%	11%	0%	17,00%	90%	2.770 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²
Incidències / Observacions									
Mesures ambientals									
Proteccions patrimonials									
Agenda									
Processos desenvolupament					Sexeni	Sistema d'actuació			
Pia de Millora Urbana.					2on	Reparcel·lació per compensació bàsica.			
Projecte d'urbanització.									
Projecte de reparcel·lació.									

Aquest àmbit no contempla la implantació d'habitatge protegit.

El Pla de millora urbana a5.1 La Barceloneta fou aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en data 22 de desembre de 2023 i fou sotmès a informació pública pel període comprès entre el 23 de gener i el 22 de febrer de 2024 amb la publicació en el BOP de Girona de data 22 de gener i el Diari de Girona de data 25 de gener, i publicació en l'e-tauler municipal pel mateix període.

El document va estar a disposició i consulta en la web municipal i presencialment en les oficines de l'Àrea d'urbanisme. Així mateix l'acord d'aprovació inicial amb el tràmit d'informació pública fou notificat individualment a tots els propietaris de l'àmbit.

El Pla de millora urbana a5.1 La Barceloneta ha estat aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en data 24-09-2024 i publicat en el DOGC 14-10-2024.

La superfície de l'àmbit del Polígon nº 1 del PMU a5.1 La Barceloneta objecte aquest projecte de reparcel·lació és de 3.943 m2. Aquest àmbit correspon a la totalitat de la finca registral afectada que segons el topogràfic actualitzat té una superfície de 3.688 m2 i que ha estat ampliat instrumentalment incloent els 219 m2 del tram del carrer Maria Gràcia Bassa Rocas i 36 m2 de l'antiga sèquia substituïda per la claveguera.

La superfície real de 3.943 m2 és resultant d'aixecament topogràfic recent i que coincideix amb la superfície del Polígon nº 1 del PMU A 5.1.

Els paràmetres del sòl i sostre privat, definit per unitats de zona del PMU a5.1 són les següents:

Espais verds, Clau SV: 440,30 m2

Sistema viari, Clau SX: 993,70 m2

Clau R51-LF: 1.614 m2

Parcel·la mínima: 700 m2

Edificabilitat: 0,44 m2st/m2 usos residencials; 0,0484 m2/m2 altres usos compatibles

Ocupació: 35 %

Densitat: 4 habitatges

Clau R63-LF: 895 m2

Parcel·la mínima : 800 m2

Edificabilitat: 0,39 m2st/m2 usos residencials; 0,0429 m2/m2 altres usos compatibles

Ocupació: 40 %

Densitat: 1 habitatge

Total: 3.943 m2

El plànol de situació i normatiu i que forma part del PMU a5.1 Barceloneta, s'aporten com a **plànol 8.1 i 8.2.**

1.4.-RELACIÓ D'INTERESSATS. DESCRIPCIÓ DE LA MANERA COM INTERVENEN.

En compliment del que disposen els articles 129 del TRLUC i 145 del RLUC, es consideren interessats les següents persones:

- El propietari de la finca compresa en la unitat d'actuació sotmès a reparcel·lació.
- Els titulars de drets i interessos legítims sobre els mateixos.
- Els arrendataris.

– L'Administració actuant

El titular del dret de propietat sobre la finca inclosa dins l'àmbit del Projecte de reparcel·lació és:

GRUP ALMINUT, S.L. Adreça: Rambla de Catalunya nº 92, principal, 08008, Barcelona. NIF: A 63530489.

Aporta la següent finca: 100,00 % de la finca aportada núm. 1.

El titular d'altres drets sobre les finques incloses dins l'àmbit del Projecte de reparcel·lació són, en la condició que s'especifica:

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL, Adreça : Carrer Cervantes, 16 17200 Palafrugell, Girona. NIF: P1712400I.

Aporta el tram de 219 m2 del carrer Maria Gràcia Bassa Rocas de domini públic i de 36 m2 de l'antiga sèquia substituïda per la claveguera sense dret a aprofitament els qual no consten inscrits al Registre de la propietat. Es fa necessari la immatriculació de les finques segons certificat expedit per l'Ajuntament de Palafrugell.

No consten altres titulars d'altres drets en el present projecte de reparcel·lació.

Els arrendataris:

No consten arrendataris en el present projecte de reparcel·lació.

Administració actuant:

Com a Administració urbanística actuant, l'Ajuntament de Palafrugell.

1.5.- QUANTIFICACIÓ DELS DRETS APORTATS PELS PROPIETARIS DEL SÒL INCLÒS EN L'ÀMBIT.

Donant compliment a l'article 144.1c) del RLUC, el present projecte de reparcel·lació incorpora els criteris emprats per a la valoració de les finques aportades i de les parcel·les resultants, tot amb l'objectiu d'exposar i de legitimar la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament que s'executa.

Els articles 126 del TRLUC i 133 del RLUC disposen, llevat pacte en contra, com a criteri per a determinar els drets i deures dels propietaris als projectes de reparcel·lació, que els drets dels propietaris han de ser proporcionals a la superfície de les finques originàries en la data de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, que suposa l'inici de l'expedient de reparcel·lació (art. 125 del TRLUC).

La valoració d'aquests drets inicials s'efectua de conformitat amb la legislació aplicable i amb independència de la valoració de les indemnitzacions que s'escaiguin, i els imports corresponents se satisfaran pels propietaris amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització (art.120 del TRLUC).

D'acord amb el planejament i la normativa urbanística correspon la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic de l'article 40 del TRLUC i article 40.2 RLUC.

Per tant els drets inicials i finals dels propietaris en relació a cada finca aportada son el 90%.

1.6- VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS.

Hi ha una part de plantació d'oliveres, figueres i altres espècies vegetals menors, a indemnitzar i en quin cas, serà la pròpia propietat que s'indemnitzarà.

2.- RELACIÓ DE FINQUES APORTADES.

De conformitat amb l'article 146 del RLUC, s'efectua una relació de les finques aportades, en la que s'hi expressen les circumstàncies exigides per les legislacions urbanística i hipotecària. En cas que existís discrepàncies entre la realitat física i la registral, s'estarà a la primera, d'acord amb el regulat a l'article 132.2 del RLUC.

Les finques aportades es reproduïxen gràficament en el **plànol 8.3**.

FINCA APORTADA NÚMERO A1 – Registral núm. 3358

Dades Registrals: Finca núm. 3358 Volum 716, llibre 73, foli 183

Referència Cadastral : 17124A002000370000SY (terreny).

Descripció Registral: "Rústica avui Urbana.- Peça de terra, cultiu secà, anomenada Soley, situada en el terme de Llofriu, del municipi de Palafrugell, de cabuda quaranta àrees, noranta i dos cent-i-àrees. Afronta actualment a l'Est amb finca de Luís Isern, mitjançant sèquia de desaigua; al Sud, amb camí que és d'utilitat d'aquesta finca que es descriu, i de les que a l'altre costat de la mateixa queden i amb les pròpies del mateix Sr. Jorge Gasull Lladó i en petita part amb Ricardo Avellí, mitjançant sèquia de desaigua; a l'Oest, amb Rosa Horns, viuda de Felisa Feliu; i al Nord amb finca de Francisco Vidal, de Madremanya, per mitjà de sèquia de desaigua"

Titularitat: Pertany en ple domini a GRUP ALMINUT, S.L., proveïda de NIF A 63530489

Superfície registral: 4.092 m2

Superfície inclosa en l'àmbit: 3.688 m2

Càrregues

Lliure de càrregues

Afecció:

Plantacions i edificis: a la finca existeixen un pou amb la caseta corresponent en funcionament i plantacions (oliveres, figueres, magraners, vinya, parres...) i altres espècies vegetals que no cal valorar perquè quasi totes són compatibles amb l'ordenació del planejament que s'executa.

Arrendaments: Lliure d'arrendaments.

S'aporta nota simple informativa del Registre de la Propietat de la finca registral.

FINCA APORTADA NÚMERO A2

Dades Registrals: No en té

Referència Cadastral : Sense referència

Titularitat: Porció de terreny destinada a sistema viari que correspon al tram del carrer Maria Gràcia Bassa Rocas i una antiga sèquia substituïda per la claveguera, pertany en ple domini a l'Ajuntament de Palafrugell proveït de NIF P1712400I.

Superfície amidada topogràficament: 219 m2 i 36 m2

Superfície inclosa en sector: 255 m2

Càrregues:

lliure de càrregues

Afecció:

lliure d'afeccions

D'acord amb els apartats 4 i 5 de l'article 126 TRLUC i amb l'article 135 RLUC, la part de finca aportada per l'Ajuntament de Palafrugell no genera aprofitament i no participa del repartiment de beneficis i càrregues. La part de finca aportada per l'Ajuntament de Palafrugell és bé de domini públic obtingut gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística i/o que no consta que s'hagi obtingut per expropiació, per qualsevol títol onerós o per cessió gratuïta en un actuació no urbanística.

Els bens de domini públic no donen lloc a aprofitament a l'administració titular, excepte si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic.

En el present cas, la cessió gratuïta i obligatòria per a sistema prevista pel planejament a executar (1.434,- m2) és superior a la superfície de bens de domini públic aportats a la reparcel·lació (255 m2).

En el present cas es fa necessari, si l'Ajuntament ho considera, la immatriculació de la finca aportada A2, segons certificat Ajuntament que s'annexa i que refereix a que es un vial pendent d'inventariar, d'ús i domini públic i que es sol·licita al seva immatriculació.

3.- COMPLIMENT DEL QUE DISPOSA L'ARTICLE 7.3 DEL REIAL DECRET 1903/1997, DE 4 DE JULIOL.

D'acord amb l'amidament topogràfic realitzada al sector objecte de la present reparcel·lació, la finca registral descrita a l'apartat anterior és objecte de la següent modificació per no coincidir les dades reals amb les registrals:

- Finca núm. 3358: Té una superfície registral de 4.092 m2, però segons recent aixecament topogràfic té una superfície de 3.688 m2.

Cal tenir en compte que el perímetre de la finca registral i de la part de la cadastral de l'Ajuntament de Palafrugell està perfectament determinat en relació a la totalitat de les finques veïnes confrontants.

Es demana del Sr. Registrador que ajusti la cabuda i per tant inscrigui aportada al present projecte de reparcel·lació; per tant, la superfície aportada amidada topogràficament és 3.688 m2 ampliada instrumentalment en incorporar el carrer Maria Gràcia Bassa Rocas existent de 219 m2 i 36 m2 d'una antiga sèquia, substituïda per una claveguera, essent el total 3.943 m2, coincident amb la superfície de l'àmbit definit en el planejament vigent.

4.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS.

Els drets aportats s'han de concretar partint del contingut del títol facilitat així com de la informació cadastral i registral expedida aquesta última pel Registre de la Propietat, no plantejant-se discrepàncies quan a la titularitat dominical o d'altres drets.

El dret del propietari en la reparcel·lació, d'acord amb els articles 126.1 del TRLUC i 133.1 del RLUC, serà proporcional a la superfície de la finca originària. Això vol dir que tots els terrenys inclosos dins d'un mateix sector de planejament es valoraran uniformement, és a dir, d'acord amb un mateix valor unitari, subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl i de valoracions.

El quadre resum estructura de la propietat és el següent

Polígon	Propietat	Superfície	Titularitat
		m2	
F. registral 3358	Privada	3.688	Grup Alminut, S.L.
Carrer i sèquia	Domini públic	255	Ajuntament
Total Polígon		3.943	

Tenint en compte la superfície aportada que genera aprofitament, en el següent quadre es calculen els drets aportats i inicials atenent als criteris de valoració de les finques que s'indiquen en el document

Finques	Titularitat	Superfície aportada	Superfície amb drets	Drets aportats	Drets inicials
Propietat		m2	m2	%	%
Privada	Grup Alminut, S.L.	3.688	3.688	100	100
Total Propietari amb drets		3.688	3.688	100	100
Total Polígon		3.943			

El carrer i la sèquia no tenen aprofitament, no participen.

La data per determinar el dret del propietari afectat serà la de la iniciació de l'expedient de reparcel·lació. En casos de discordança entre el títol i la realitat física de la finca, esconsiderarà 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.

Les despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del sector, 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.

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

Valor dels drets teòrics

La valoració de les finques resultants, de conformitat amb el previst als articles 126.1.b) i 37 del TRLUC, i 133 i 140 del RLUC, s'efectua de la manera que decideix la persona propietària afectada sota criteris objectius i generals per a tot el polígon i en funció de l'aprofitament urbanístic. En tot cas subjectant-se segons el previst al Text Refós de la Llei del Sòl aprovat per Reial Decret 7/2015 de 30 d'octubre i el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre.

La quantificació de les despeses, es fa d'acord amb l'estimació de les obres d'urbanització segons el Projecte d'Urbanització que es tramita conjuntament amb aquest Projecte de Reparcel·lació, essent el següents quadre de càrregues del sector, havent d'afegir l'IVA corresponent

CÀLCUL DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Treballs previs

Taxacions: 1.800 (19/05/21)+1.480 (12/12/24).... 3.280 €

Topografia: 750 (15/06/23)+330 (25/92/25)..... 1.080 €

Geotècnia: 3.839,80 (12/06/24)	3.840 €
Total treballs previs.....	8.200 €
IVA 21%.....	1.722 €
<u>Total.....</u>	<u>9.922 €</u>

PMU a5.1: redacció PMU, repercussió Polígon 1

Honoraris professionals diversos.....	160.000 € (part jurídica, gestió, etc. inclosos) .
IVA 21%.....	33.600 €
<u>Total redacció PMU.....</u>	<u>193.600 €</u>

Projecte d'Urbanització

Honoraris, tècnics (12%).....	29.132 €
Visats, seguretat, controls, etc. (2%).....	4.855 €
Topografia, geotècnia, etc. (2%).....	4.855 €
Total honoraris professionals.....	38.842 €
IVA 21%.....	8.157 €
<u>Total Projecte d'Urbanització.....</u>	<u>46.999 €</u>

Execució de la urbanització

Pressupost obres d'urbanització	225.764 €
21% Iva.....	47.410 €
<u>Total obres d'urbanització.....</u>	<u>273.174 €</u>

Aprofitament Mig

<u>Valoració de l'Aprofitament Mig.....</u>	<u>93.181 €</u>
---	-----------------

Resum sostre edificable (aprofitament privat)

Àmbit	Sòl (m2)	Clau	Sostre m2/m2	Habitatge m2	Sostre (+11%)	Altres m2	Total m2 sostre
ILLA 1.1	895	63LF	0,39	349,05	0,0429	38,40	387,45
ILLA 1.2	1.614	51LF	0,44	710,16	0,0484	78,12	788,28

Resum desenvolupament Polígon 1

Treballs previs..... 9.922 €

Redacció PMU..... 193.600 €

Projecte d'Urbanització..... 46.999 €

Execució de la urbanització..... 273.174 €

Aprofitament Mig..... 93.181 €

Cost total desenvolupament Polígon 616.876 €

Repercussió per parcel·les

S'ha optat per simplificar en el càlcul sobre el sostre edificables independentment de l'ús ja que la proporció finalment fora la mateixa.

$616.876 \text{ €} : 1.176 \text{ m}^2 = 525 \text{ €/m}^2$

Parcel·la resultant R5 (Illa 1.1)

$525 \times 388 = 203.700 \text{ €}$

Parcel·la resultant R6 (Illa 1.2)

$516 \times 788 = 413.700 \text{ €}$

Aquestes foren les càrregues urbanístiques cada parcel·la, a manca de la liquidació final.

El cost d'urbanització s'ha obtingut en el projecte d'urbanització per l'aplicació de preus d'acord amb d'altres obres de les mateixes característiques. Aquesta quantitat és provisional, pendent de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització.

D'acord amb el que estableix l'article 72.5 TRLUC, el projecte d'urbanització es podrà executar per fases.

Com consta escau l'aplicació dels articles 43 del TRLUC.

En sol urbà no consolidat, d'acord amb l'article 46.2 b) del TRLUC i l'article 43.4 RLUC procedeix a la substitució de la cessió del 10% d'aprofitament mig pel seu equivalent econòmic.

La cessió corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic correspon a la següent valoració:

VALORACIÓ FINCA

Per efectuar la present valoració, i atès que, a data d'aquesta valoració, la finca esmentada correspon a un solar, el mètode de valoració utilitzat correspon al **MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC**. Està constituït pel producte de l'aprofitament mig de la finca pel valor de repercussió del sòl.

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

On:

VS= Valor del sòl urbanitzat no edificat (€/m2 sòl)

Ei = Edificabilitat de cada un dels usos considerats (m2 st / m2 sòl)

VRSi = Valor repercussió del sòl de cada un dels usos considerats (€/m2 st)

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

On:

VRS = Valor repercussió del sòl per ús considerat (€/m2 st)

Vv = Valor de mercat del m2 d'edificació de l'ús considerat del producte acabat, calculat sobre una base d'estudi de mercat (€/ m2 st)

K = Coeficient que pondera la totalitat dels gastos generals (en general 1,40)

mostra	situació	oferta	coef. 1	valor m	coef. 2	coef. 3	coef. 4	coef. 5	valor homog.
1	Cr.A	4706	1	4706	1	1	1	1	4706
2	Cr.B	3250	1	3250	1	1	1	1	3250
3	Cr.C	4181	1	4181	1	1	1	1	4181
4	Cr.D	3900	1	3900	1	1	1	1	3900
5	Cr.E	4785	1	4785	1	1	1	1	4785
6	Cr.F	4450	1	4450	1	1	1	1	4450
									4.212,00 €/m2

On:

Valor m=valor de mercat

Coef.1= Coeficient d'ajust valor oferta/valor de mercat

Coef.2= Coeficient de situació

Coef.3= Coeficient de superfície

Coef.4= Coeficient d'antiguitat

Coef.5= Coeficient de conservació

Vv= valor de mercat de l'immoble construït **4212 €/m2 sostre** (preu venda zona obtingut de mostres de mercat)

S'aplica un coeficient corrector de 4% per comercialització per tant:

$$Vv = 4212 \times -4,00\% = 4.043,52 \text{ €}$$

Vc

Vc = Cc+dp

Cc= Cost de contracta = PEM x (20%(BI+DGE))= 1403,70 €/m2 x 1,20 = 1684,4 €/m2 (cost M-2)

dp = Despeses promotor = Honoraris tècnics (12% PEM) + Taxes i Llicències (4% PEM) + Despeses admin.

prom. (3% Cc) + Notari i registre (1,5 % Cc) + Gestió vendes (3 % Vm)

Vc= Cc+dp = 1684,44 + 414,12 = 2098,56 €

Per tant, la valoració de la finca és

$$VRS = 4043,52/1,4 - 2098,6 = 789,67 \text{ €/m2 st}$$

$VS = 118,00 \times VRS = 93.181 \text{ €}$

En el present cas, les indemnitzacions per cobert i plantacions i instal·lacions incompatibles son assumides pel propietari promotor. Com consta no hi ha càrregues ni drets incompatibles ni l'existència de dret a allotjament.

5.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

Mitjançant el projecte de reparcel·lació i de conformitat amb l'art 130c) del RLUC, se situa sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació l'aprofitament urbanístic que estableix el planejament i que s'adjudica als propietaris amb dret a adjudicació. A tal efecte i en compliment del que preveu l'art 147 del RLUC, s'efectua en el projecte de reparcel·lació una relació de les parcel·les resultants, en la que s'hi expressen les circumstàncies exigides per les legislacions urbanística i hipotecària. Com es pot observar, s'ha adjudicat tota la superfície del polígon, donant compliment a l'art. 138.1 del RLUC.

En la descripció de cada parcel·la resultant es detallen, en el seu cas, les càrregues procedents de les finques aportades que resultin compatibles amb les determinacions del planejament es traslladen a la finca o finques resultants que substitueixin per subrogació real la finca gravada.

Els criteris emprats per a l'adjudicació de les finques resultants són els previstos en els articles 126.1 del TRLUC, i els compresos a la Subsecció Tercera de la Secció Primera del Capítol II del RLUC, més concretament en l'article 139 del RLUC, i que, en síntesi son:

- Proximitat entre la ubicació de les parcel·les resultants adjudicades i la de les finques aportades, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.
- Adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries amb preferència a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic.
- Adjudicació de parcel·les en proindivís entre els propietaris l'escassa quantia dels drets dels quals no els permeti l'adjudicació d'una parcel·la independent. En cas que el dret d'un propietari no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.
- S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conforme al planejament urbanístic. En cas contrari, també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.
- Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

Tot seguit es relacionen cadascuna de les parcel·les resultants del procés reparcel·latori proposat, fent esment de la persona adjudicatària, de la seva descripció, superfície i llindes, de la seva classificació i qualificació urbanística, edificabilitat i ús, i de les càrregues urbanístiques i registrals que li corresponen.

Les finques resultants són les reflectides en el **plànol núm.8.4** d'aquest Projecte de reparcel·lació tenint la descripció següent:

5.1.- RELACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.

5.1.1.- SISTEMES ADJUDICATS A L'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO	Sistema Viari / Vialitat
-----------------------------------	---------------------------------

DESCRIPCIÓ:

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO R1: carrer Ma Gràcia Bassa Rocas i Carrer Sud.

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Parcel·la R1 resultant del projecte de reparcel·lació del Polígon nº 1 del PMU a5.1 La Barceloneta, forma part dels carrers.

Està format per 4 trams diferenciats , en total té una superfície de 472,30 m2.

D'oest a est i amb una longitud total de 79,25 mts., té els trams següents:

-El primer tram té una longitud 16,50 mts., i correspon al carrer actual, que ja va ser eixamplat amb la cessió feta en el seu dia, pel projecte dels 2 habitatges del Carrer de Les Garrigues nº 16. Té una amplada de 6 mts.

-El segon tram té una longitud de 20 mts. i correspon a la part del carrer actual on hi ha la zona de l'aparcament exterior de la Comunitat de propietaris del Carrer de Les Garrigues nº 18. Té una amplada de 6 mts.

-El tercer tram té una longitud de 28 mts., i correspon a la prolongació del carrer actual fins enllaçar amb el nou carrer Sud. Té una amplada de 6 mts.

-El quart tram, de 15,75 mts., de longitud, correspon al nou Carrer Sud, fins el límit est de l'àmbit del Polígon 1 amb el Polígon 2. Té una amplada de 5 mts.

Limita al Nord: amb la Finca del carrer de Les Garrigues nº 16, amb la Finca de la Comunitat de veïns del Carrer de Les Garrigues nº 18, i amb la Parcel·la edificable 1.1, en una longitud de 23 mts.

Limita al Sud: amb les cases edificades que hi ha al llarg de tot el carrer.

Limita a l'Est: amb el Polígon 2.

Limita a l'Oest: amb el Carrer de Les Garrigues.

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sistema Viari (SX).

EDIFICABILITAT I ÚS: Sense edificabilitat. Ús per vials.

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: En part de la seva superfície es correspon amb part de la Finca Aportada núm. A1 (Registral 3358) i finca Aportada núm. A2 (part del carrer Maria Gràcia Bassa Rocas).

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell a títol d'adquisició originària i gratuïta, en virtut del Projecte de Reparcel·lació, en concepte de cessió obligatòria de conformitat amb els articles 34.7, 124 i 121a) del TRLUC i els articles 43 i 130d) del RLUC.

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES: Lliure de càrregues urbanístiques.

CÀRREGUES REGISTRALS: S'adjudica lliure de càrregues i gravàmens, així com d'arrendataris i ocupants.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO R2: carrer Oest i Carrer Nord.

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Parcel·la R2 resultant del projecte de reparcel·lació del Polígon nº 1 del PMU a5.1 La Barceloneta, forma part dels carrers.

Està format per 2 trams formant un "L" invertida, en total té una superfície de 389 m2, incloent la zona d'aparcament situada al costat Sud del carrer Nord.

-Tram del Carrer Oest: té una longitud total de 34,30 mts., es un carrer de nova creació. Té una amplada de 5 mts.

-Tram del Carrer Nord: té una longitud total de 21,75 mts., es un carrer de nova creació i inclou la zona d'aparcament. Té una amplada de 5 mts. de calçada, que amb l'aparcament fa un total de 10 mts. d'amplada.

Limiten al Nord: amb la Parcel·la edificable 1.2, en una longitud de 27,71 mts.

Limiten al Sud: amb la zona d'espais lliures i amb el carrer de Ma Gràcia Bassa Rocas.

Limiten a l'Est: amb el Polígon 2.

Limiten a l'Oest: amb la Parcel·la edificable 1.1, en una longitud de 33,14 mts.

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sistema Viari (SX).

EDIFICABILITAT I ÚS: Sense edificabilitat. Ús per vials.

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: En part de la seva superfície es correspon amb part de la Finca Aportada núm. A1 (Registral 3358) i finca Aportada num. A2 (part del carrer Maria Gràcia Bassa Rocas).

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell a títol d'adquisició originària i gratuïta, en virtut del Projecte de Reparcel·lació, en concepte de cessió obligatòria de conformitat amb els articles 34.7, 124 i 121a) del TRLUC i els articles 43 i 130d) del RLUC.

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES: Lliure de càrregues urbanístiques.

CÀRREGUES REGISTRALS: S'adjudica lliure de càrregues i gravàmens, així com d'arrendataris i ocupants.

Els passatge nord, està fora de l'àmbit i en el cadastre també està fora de la parcel·la, per tant no hi hauria de figurar.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO R3: passatge Nord (per vianants).

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Parcel·la R3 resultant del projecte de reparcel·lació del Polígon nº 1 del PMU a5.1 La Barceloneta, forma part dels carrers, només per vianants.

Té una superfície de 132,40 m2, i una longitud total de 51,90 mts., i té una amplada variable. Es un pas de nova creació, en el que es manté la rasa actual.

Limita al Nord: amb el Terme Municipal de Torrent, en una longitud de 51,92 mts.

Limita al Sud: amb la Parcel·la edificable 1.2., en una longitud de 51,88 mts.

Limita a l'Est: amb el Polígon 2.

Limita a l'Oest: amb el pas de vianants que hi ha actualment en la façana nord de la Comunitat de veïns del Carrer de Les Garrigues nº 18.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO R4: espais lliures.

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Parcel·la R4 resultant del projecte de reparcel·lació del Polígon nº 1 del PMU a5.1 La Barceloneta, constitueix els espais lliures del Polígon.

Té una superfície de 440,30 m2, té forma de trapezi, son de nova creació.

Limita al Nord: amb el Carrer Nord en una longitud de 21,40 mts.

Limita al Sud: amb el Carrer Sud, en una longitud de 15,75 mts.

Limita a l'Est: amb el Polígon 2, en una longitud de 24,80 mts.

Limita a l'Oest: a amb el Carrer Oest, en una longitud de 24,30 mts.

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sistema d'espais lliures (SV).

EDIFICABILITAT I ÚS: Sense edificabilitat. Ús per espais lliures i zona verda.

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: Es correspon amb part de la Finca Aportada núm. A1 (Registral 3358).

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l'Ajuntament de Palafrugell a títol d'adquisició originària i gratuïta, en virtut del Projecte de Reparcel·lació, en concepte de cessió obligatòria de conformitat amb els articles 34.7, 124 i 121a) del TRLUC i els articles 43 i 130d) del RLUC.

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES: Lliure de càrregues urbanístiques.

CÀRREGUES REGISTRALS: S'adjudica lliure de càrregues i gravàmens, així com d'arrendataris i ocupants.

5.1.2.- ZONES ADJUDICADES AL PROPIETARI.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO R5

SITUACIÓ: Parcel·la que s'assenyala amb la referència R5 en el plànol de Parcel·les Adjudicades del Projecte de Reparcel·lació per compensació bàsica del Polígon nº 1 del PMU a5.1 La Barceloneta.

DESCRIPCIÓ PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO R5: parcel·la edificable en la Illa 1.1.

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Parcel·la R5 resultant del projecte de reparcel·lació del Polígon nº 1 del PMU a5.1 La Barceloneta, és una parcel·la edificable.

Té una superfície de 895 m2, té forma de trapezi.

Limita al Nord: amb la Parcel·la edificable 1.2, en una longitud de 27,51 mts.

Limita al Sud: amb el Carrer Ma Gràcia Bassa Rocas, en una longitud de 23 mts.

Limita a l'Est: amb el Carrer Oest, en una longitud de 35,20 mts.

Limita a l'Oest: a amb la finca de la Comunitat de veïns del Carrer de Les Garrigues nº 18, en una longitud de 36,12 mts.

Georeferències:

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	511020.19	4642923.48
1	511020.19	4642923.48
2	511020.19	4642923.48
3	510997.21	4642922.85
4	510992.68	4642958.68
5	511020.19	4642958.68

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sòl Urbà qualificació de 63LF.

EDIFICABILITAT I ÚS: Té un sostre edificable de 788, 28 m2 sostre.

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la seva superfície es correspon amb part de la Finca Aportada núm. A1 (Registral 3358).

CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA I ADJUDICACIÓ: S'adjudica en la seva totalitat a GRUP ALIMINUT SL, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca A1 del present Projecte de Reparcel·lació.

CÀRREGUES REGISTRALS:

AFECCIONS: Aquesta parcel·la queda afectada al pagament del compte de liquidació provisional, corresponen a despeses d'urbanització, essent el total del **203.700 € (IVA INCLÒS)**. A més, aquest parcel·la queda afecta al pagament del saldo de la liquidació definitiva amb un coeficient de participació en les despeses d'urbanització del 33%.

EDIFICACIONS: ocupada per un pou en funcionament amb la seva caseta.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO R6.

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Parcel·la R6 resultant del projecte de reparcel·lació del Polígon nº 1 del PMU a5.1 La Barceloneta, és una parcel·la edificable.

R6.-Parcel·la edificable 1.2

Te una superfície de 1.614 m2, té forma irregular.

Limita al Nord: amb el Passatge Nord , en una longitud de 51,88 mts. i amb la finca de la Comunitat de veïns del Carrer de Les Garrigues nº 18, en una longitud de 8,90 mts.

Limita al Sud: amb el Carrer Nord, en una longitud de 27,71 mts., i amb la Parcel·la edificable 1,1, en una longitud de 27,51 mts.

Limita a l'Est: amb el Polígon 2, en una longitud de 25,11 mts.

Limita a l'Oest: amb la finca de la Comunitat de veïns del Carrer de Les Garrigues nº 18, en dos trams de 14,73 mts. i de 18,11 mts., de longitud, respectivament.

Georeferències:

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	511047.90	4642958.68
1	510992.68	4642958.68
2	510990.33	4642976.64
3	510999.22	4642977.03
4	511001.52	4642991.58
5	511052.73	4642983.32
6	511047.90	4642958.68

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sòl Urbà qualificació de 51LF.

EDIFICABILITAT I ÚS: Té un sostre edificable de 788,28 m2 sostre.

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la seva superfície es correspon amb part de la Finca Aportada núm. A1 (Registral 3358).

CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA I ADJUDICACIÓ: S'adjudica en la seva totalitat a GRUP ALMINUT SL, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la finca A1 del present Projecte de Reparcel·lació.

CÀRREGUES REGISTRALS:

AFECCIONS: Aquesta parcel·la queda afectada al pagament del compte de liquidació provisional, corresponen a despeses d'urbanització, essent el total de 413.700 € (IVA INCLÓS). A més, aquesta parcel·la queda afecta al pagament del saldo de la liquidació definitiva amb un coeficient de participació en les despeses d'urbanització del 67%.

6.- CÀRREGA DE NOVA CREACIÓ.

Es sol·licita del Registrador de la Propietat la inscripció de la següent càrrega que grava la finca R6 com a finca servent a favor de la finca R5 finca dominant, consistent en la utilització d'una franja de terreny d'uns 25 mts. d'allargada per 2 mts. d'amplada, que discorre prop del límit est de la finca R6, per on passa pel seu subsòl una antiga claveguera, des del carrer Nord fins el Passatge Nord per vianants, que es mantindrà en servei fins que es desenvolupi el Polígon 2; aleshores es podrà eliminar aquesta servitud.

7.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT.

1.- Inscripció cabuda real de les finques aportades .

2.- Immatriculació a favor de l'Ajuntament de Palafrugell de la finca aportada 2, segons certificat Ajuntament.

3.- Trasllat d'ofici per subrogació real. Cancel·lació de la finca aportada i inscripció a favor dels propietaris de les finques de resultat, de conformitat amb el que consta en el projecte.

4.- Afecció de les finques de resultat al compte de liquidació provisional, i al coeficient de participació en el compte de liquidació definitiva.

5.- Inscripció de la servitud.

6.- La inscripció d'aquest projecte d'acord amb el RD 1093/97 i Decret 305/2006.

8.- PLÀNOLS.

De conformitat amb el previst a l'article 150 del RLUC, el present projecte de reparcel·lació incorpora la documentació gràfica preceptiva, que inclou els següents plànols, a escala 1:1.000.

8.1.- Plànol de situació (escales diverses)

8.2.- Plànol de planejament vigent (Escala: 1/400, en DIN A3)

8.3.- Plànol de finques aportades. (Escala: 1/300, en DIN A3)

8.4.- Plànol de parcel·les adjudicades. (Escala: 1/300, en DIN A3)

8.5.- Plànol de superposició de finques aportades i parcel·les resultants. (Escala: 1/300, en DIN A3)

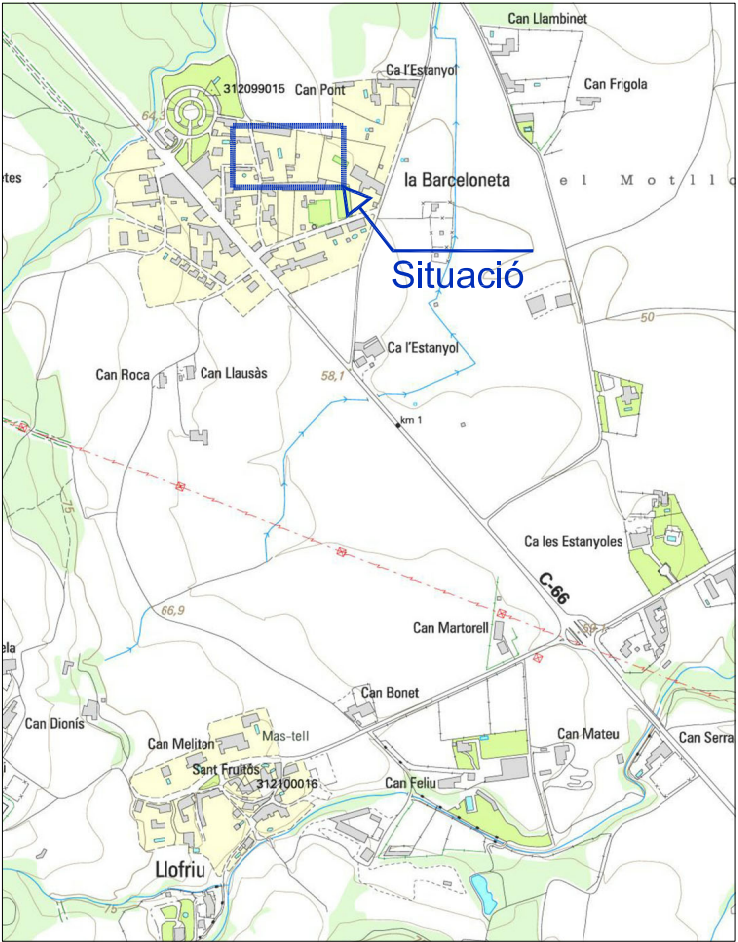
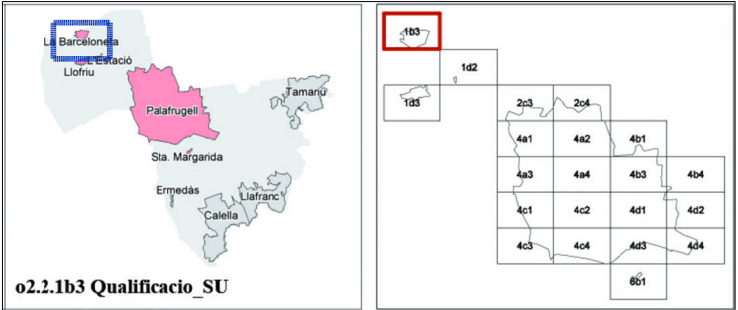
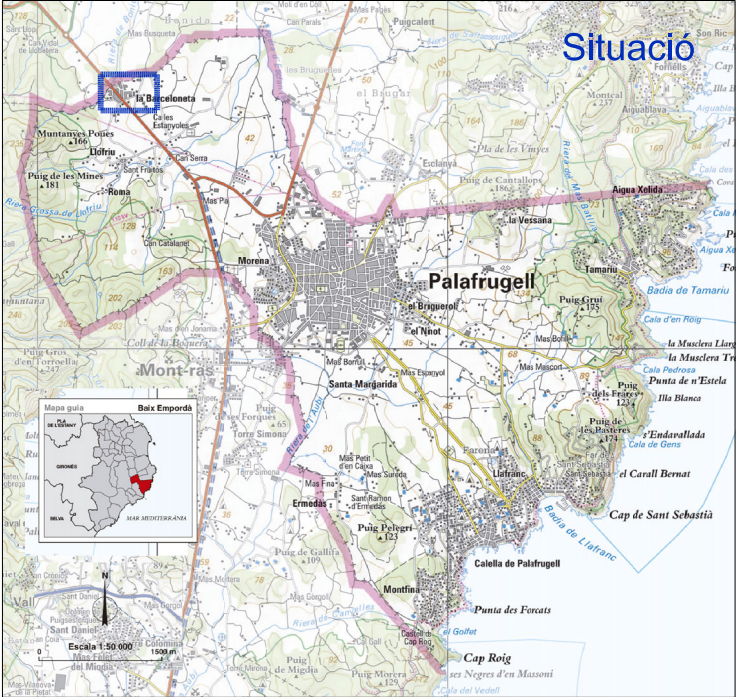
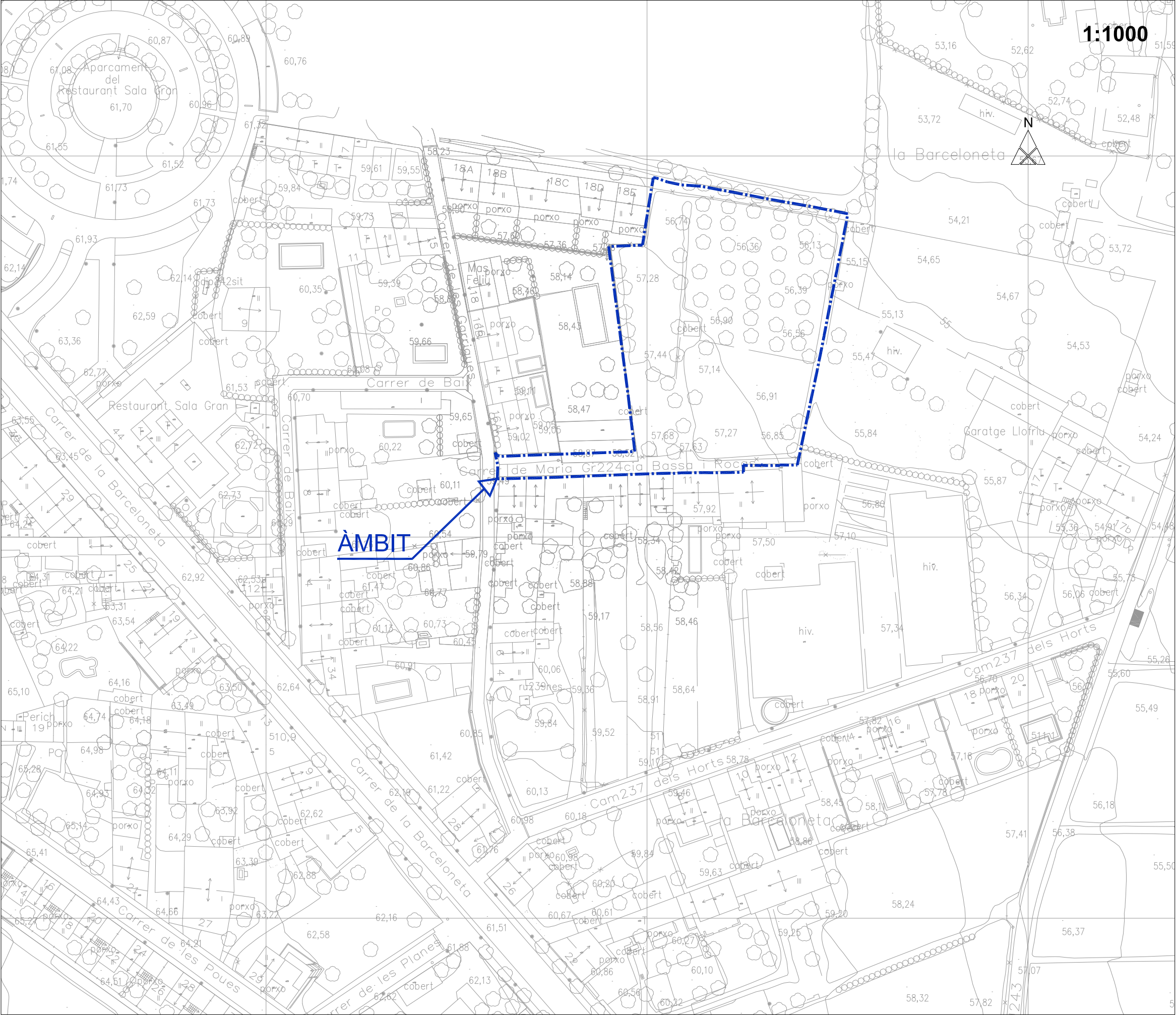
Palafrugell, abril 2025

Signats autors del projecte

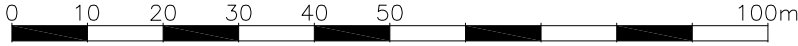
Eduard Torrent Puig, advocat

Manuel Vallribera Mir, arquitecte

8.- PLÀNOLS	
8.1.- Plànol de situació (escales diverses).....	Pàgina 23
8.2.- Plànol de planejament vigent (E. 1/400).....	Pàgina 24
8.3.- Plànol de finques aportades (E. 1/300).....	Pàgina 25
8.4.- Plànol de parcel·les adjudicades(E. 1/300).....	Pàgina 26
8.5.- Plànol de superposició de finques aportades i parcel·les resultants(E. 1/300)...	27



1:1000



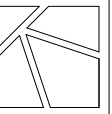
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PER COMPENSACIÓ BÀSICA
POLIGON Nº 1-PMU a5.1 LLOFRIU, PALAFRUGELL
Maig de 2025

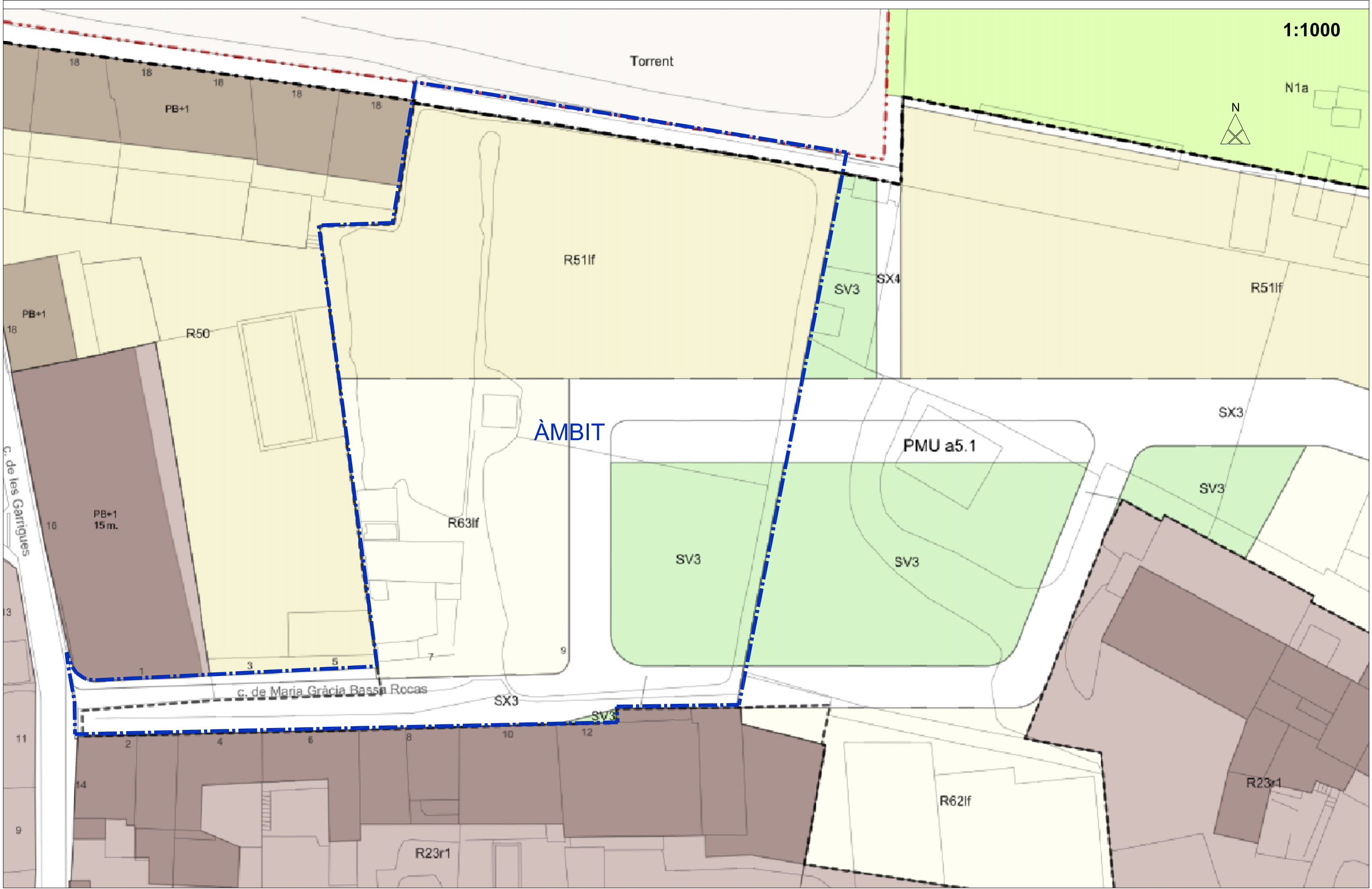
ARQUITECTE
Manuel Vallibera Mir
Col·legiat en el COAC: nº 7736/4

ESCALA
DIN A3 varies

Nº DE PLÀNOL
8.1

CONTINGUT
PLÀNOL DE SITUACIÓ

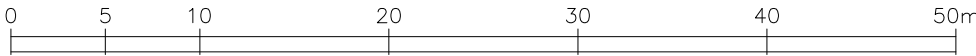




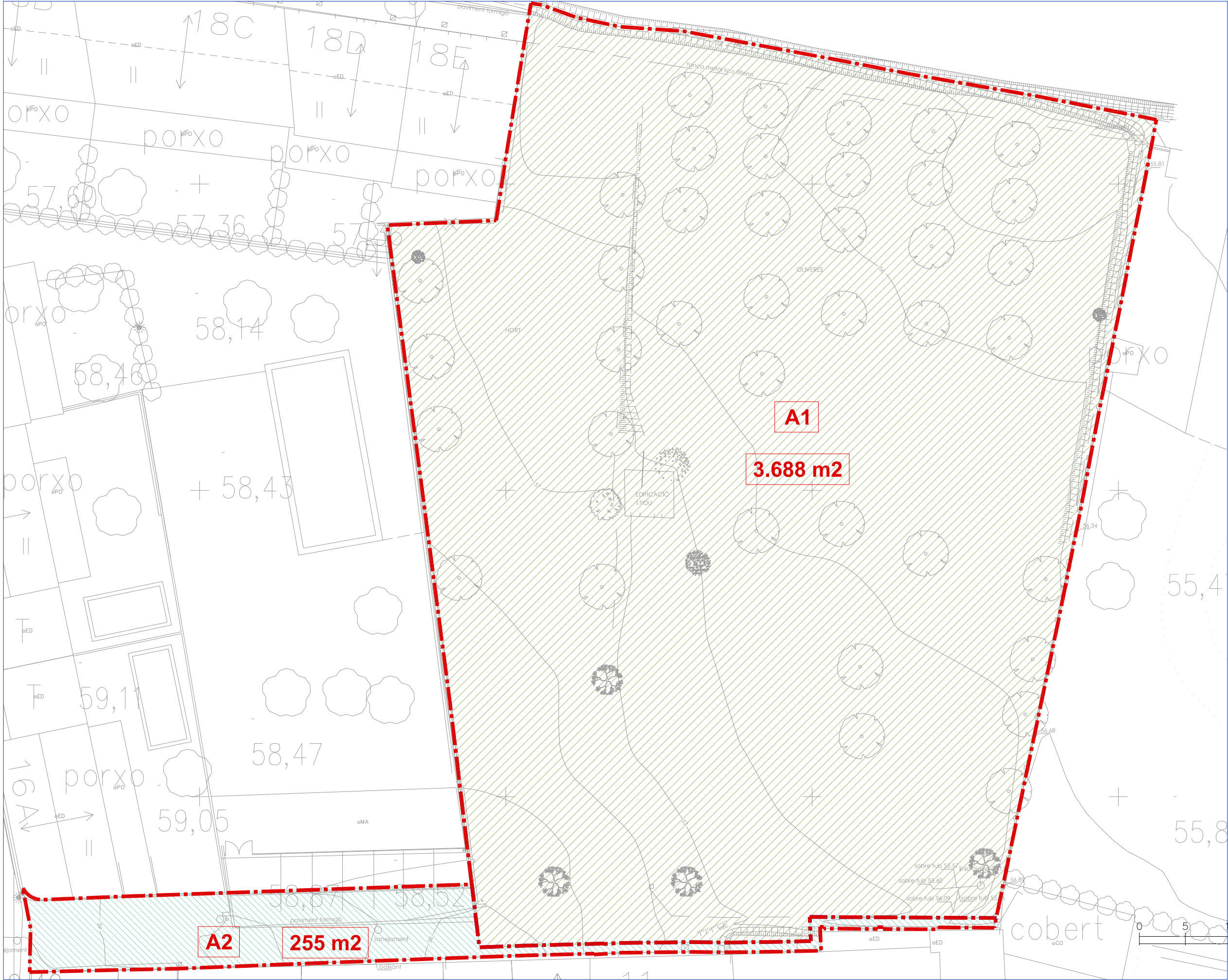
1:1000



ÀMBIT

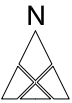


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PER COMPENSACIÓ BÀSICA POLIGON Nº 1-PMU a5.1 LLOFRIU, PALAFRUGELL Maig de 2025	ARQUITECTE Manuel Vallribera Mir Col·legiat en el COAC: nº 7736/4		ESCALA	Nº DE PLÀNOL	CONTINGUT	
			DIN A3 1/400	8.2	PLÀNOL DE PLANEJAMENT VIGENT	

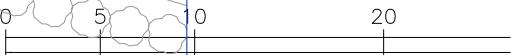


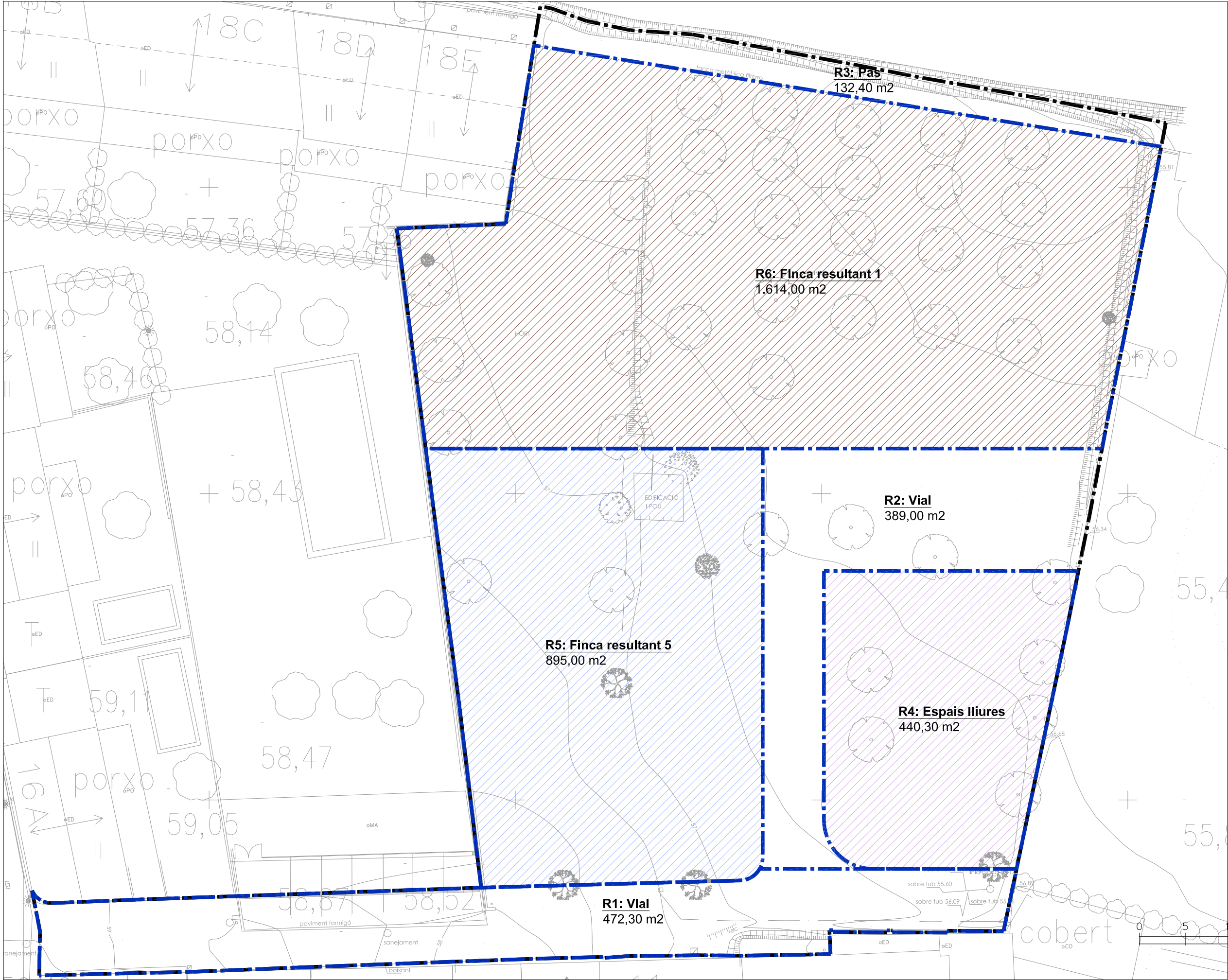
LLEGGENDA

- FINQUES APORTADES:**
3.943 m2
- A1: Finca aportda 1**
3.688 m2
- A2: Finca aportda 2**
255 m2



1:300



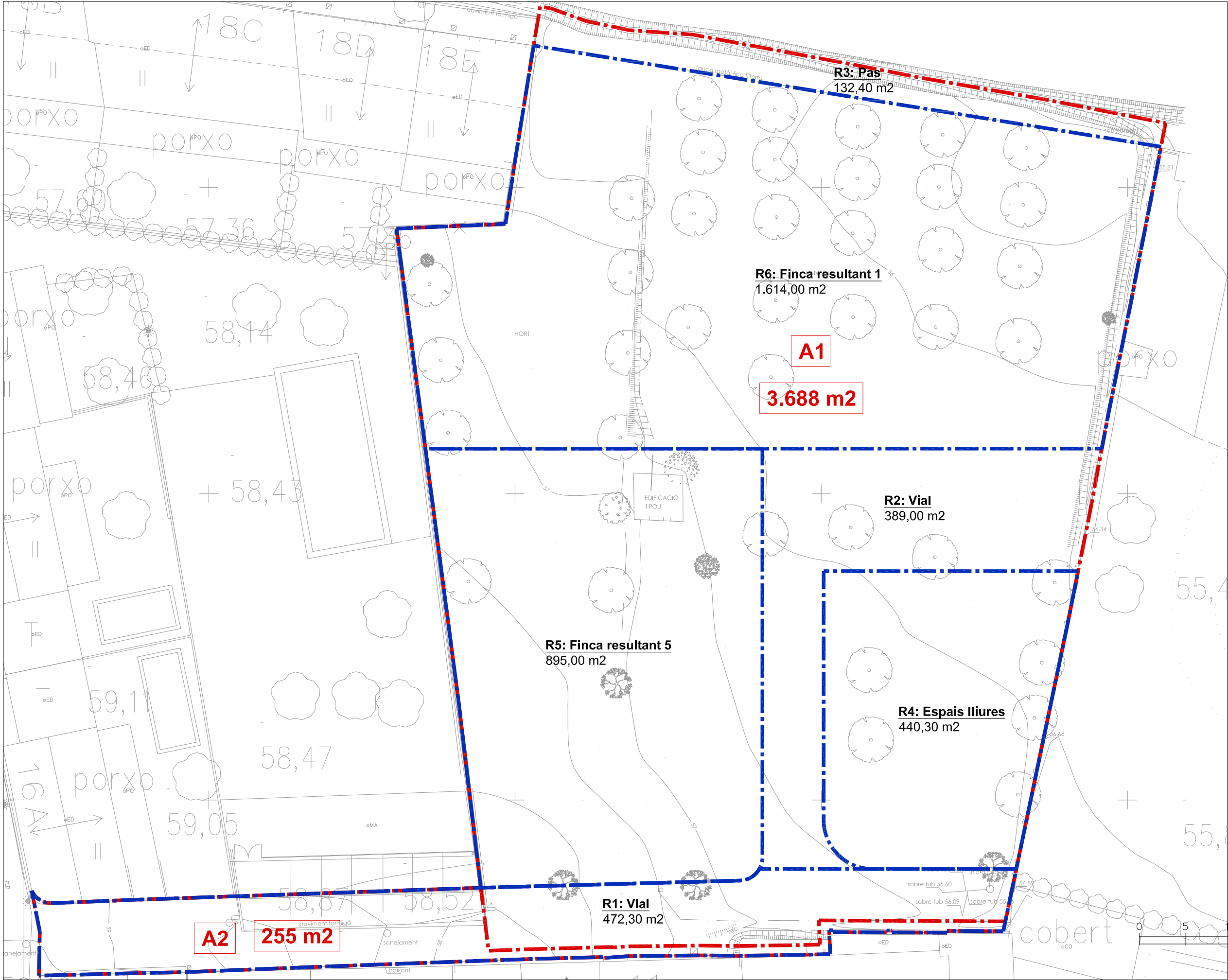


LLEGGENDA

-  **FINQUES RESULTANTS**
3.943,00 m2
-  **R6: Finca resultant**
1.614,00 m2
-  **R5: Finca resultant**
895,00 m2
-  **R4: Finca resultant**
440,30 m2
-  **R3: Finca resultant**
132,40 m2
-  **R2: Finca resultant**
389,00 m2
-  **R1: Finca resultant**
472,30 m2



1:300



LLEGGENDA

-  **FINQUES APORTADES**
3.943,00 m2
-  **PARCEL·LES RESULTANTS**
3.943,00 m2



1:300

