

ÀREA
D'URBANISME



Ajuntament d'Olot

SECRETARIA

Aprovació inicial:

Aprovació definitiva 16 FEB. 2011

BOP - 4 ABR. 2011

DOGC

A handwritten signature in blue ink, overlapping the official stamps.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ EN LA
MODALITAT DE COOPERACIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ DEL P.A. 09.02
"CARRETERA DE SANTA PAU" DEL TERME
MUNICIPAL D'OLOT**



Ajuntament d'Olot

MEMÒRIA

Febrer de 2011



ÍNDEX

1. ANTECEDENTS	2
2. OBJECTE	12
3. ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.....	13
4. SITUACIÓ URBANÍSTICA: EL PLANEJAMENT VIGENT	13
5. INTERESSATS I FINQUES APORTADES	14
6. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES.....	15
6.1.- FINCA APORTADA NÚMERO 1: JOSEFA SALA MARGUÍ, MARTA SALA MARGUÍ, ANGELINA COMAS LLAGOSTERA I MARGARITA TURON COMAS.....	15
7.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS..	16
7.1.- Criteris generals	17
7.2.- Valor dels drets teòrics	18
7.3.- Quantificació de les despeses.....	18
7.3.1.- Despeses de gestió.....	iError! Marcador no definitio.
7.3.2.- Aprofitament urbanístic.....	18
7.3.2.1- Valoració econòmica de l'aprofitament urbanístic	19
7.4.- Cost de la urbanització	20
7.4.1.- Pagament dels costos d'urbanització.....	21
7.5.- Compte de liquidació provisional.....	22
8.- CRITERIS PER A LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	22
8.1.- Criteris generals	22
8.2.- Aprofitament urbanístic.....	22
8.3.- Ponderació	24
9.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	iError! Marcador no definitio.
10.- CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES DE SÒL	26
11.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT	26
11.1. CANCEL·LACIÓ I/O TRASLLAT D'OFICI DE LES CÀRREGUES COMPATIBLES/INCOMPATIBLES AMB LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT	26



MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

Per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en data 18 de juny de 2003 va ésser aprovat definitivament el text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, promogut i tramès per l'Ajuntament d'Olot, publicant-se el referit acord als efectes de la seva executivitat al DOGC núm. 4061 de 2 de febrer de 2004.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot fixava com a sistema d'actuació per al Polígon d'Actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", el sistema de reparcel·lació per compensació bàsica i com a Administració actuant l'Ajuntament d'Olot.

No obstant, la junta de govern local, en sessió ordinària de data 19 de desembre de 2007 va acordar, entre d'altres, aprovar inicialment l'expedient de canvi de sistema d'actuació del PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" de la modalitat de reparcel·lació per compensació bàsica a la modalitat de cooperació.

Vist que l'expedient de canvi de sistema d'actuació ha estat exposat al públic pel termini d'un mes, d'acord amb l'establert a l'article 113, 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 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i article 125, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Vist que el corresponent edicte d'exposició pública de l'expedient va ésser publicat, al Punt Diari de data 27 de desembre de 2007, al BOP número 250 de 28 de desembre de 2007 i a La Comarca d'Olot número 1425 de data 28 de desembre de 2007.

Vist que durant el termini d'audiència a les persones interessades no es van presentar al·legacions, la junta de govern local, en sessió de data 6 de febrer de 2008 va acordar aprovar definitivament el canvi de sistema d'actuació del PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" de la modalitat de reparcel·lació per compensació bàsica a la modalitat de cooperació, publicant-se el corresponent edicte a La Comarca d'Olot número 1433 de 21 de febrer de 2008, al Diari de Girona de data 20 de febrer de 2008 i al BOP número 37 de 21 de febrer de 2008.

Vist el conveni urbanístic de data 4 d'abril de 2008 entre l'Ajuntament d'Olot i les sres. Josefa Sala Marguí, Marta Sala Marguí, Margarita Turon Comas i Angelina Comas Llagostera, propietàries de terrenys inclosos pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 18 de juny de 2003 (publicat al DOGC núm. 4.061 de 2 de febrer de 2004), en el Polígon d'Actuació 09.02 "Ctra. de Santa Pau", en el qual es preveuen, entre d'altres, com a costos d'urbanització els que corresponguin a la meitat de l'amplada del carrer amb què confronta directament i que es transcriu a continuació:



"CONVENI URBANÍSTIC

Olot, a 4 d'abril de 2008.

REUNITS

Per una banda, el Sr. LLUÍS SACREST VILLEGAS, alcalde de l'Ajuntament d'Olot, assistit per la secretària de la corporació, la Sra. ALÍCIA VILA TORRENTS.

En endavant, "L'AJUNTAMENT"

Per altra banda, la Sra. JOSEFA SALA MARGUÍ, veïna d'Olot, amb DNI. 77.900.463-S i amb domicili a efecte de notificacions al Cr. Bisbe Vilanova, 1, 4t., 1ª (17800 - Olot), i la Sra. MARTA SALA MARGUÍ, veïna d'Olot, amb DNI. 77.907.741-W i amb domicili a efecte de notificacions a la Plaça Manuel Malagrida, 19 (17800 - Olot), actuant en nom propi.

En endavant, "LES SRES. SALA MARGUÍ."

I per altra banda, la Sra. MARGARITA TURON COMAS, veïna de Olot, amb DNI. 40.273.802-C i amb domicili a efecte de notificacions a Cr. Tartana, nº 2, i la Sra. ANGELINA COMAS LLAGOSTERA, veïna de Olot, amb DNI. 40.223.480-E i amb domicili a efecte de notificacions a Cr. Panyó, nº15, 4rt 2ª, actuant en nom propi.

En endavant, "LES SRES. TURON I COMAS"

En endavant, les SRES. SALA MARGUÍ i les SRES TURON I COMAS podran denominar-se conjuntament "LA PROPIETAT", i L'AJUNTAMENT i la PROPIETAT podran denominar-se conjuntament com les "PARTS" o la "PART" quan només es faci referència a una d'elles.

Ambdues PARTS, reconeixent-se mútuament capacitat legal per a contractar i obligar-se en la respectiva qualitat en la que intervenen, i a l'empara del que preveu l'article 4 del Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, que aprova el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques,

MANIFESTEN

I. Que les Sres. Sala Marguí i la Sra. Turon Comas son copropietàries de les següents finques:

- Finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 685, llibre 164 d'Olot, foli 72, finca 5.645, inscripció 3ª.
- Finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 1.111, llibre 394 d'Olot, foli 163, finca 2.653, inscripció 10ª.
- Finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 617, llibre 128 d'Olot, foli 149, finca 3.234, inscripció 7ª.



- Finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 722, llibre 184 d'Olot, foli 3, finca 6.893, inscripció 4^a.

II. Que una part d'aquests terrenys està inclosa pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 18 de juny de 2003 (publicat al DOGC núm. 4.061 de 2 de febrer de 2004), en el Polígon d'Actuació 09.02, "Ctra. Santa Pau", amb una extensió de 1.467 m², en el que es preveu com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica i en el que es preveuen com a costos d'urbanització els que corresponguin a la meitat de l'amplada del carrer amb què confronta directament.

III. L'Ajuntament vol executar les previsions del projecte d'urbanització de la Ronda les Fonts, tram entre la carretera de Santa Pau i l'avinguda Verge de Montserrat, que va ser aprovat inicialment el dia 19 de juliol de 2006, exposat al públic pel termini d'un mes (BOP de 9 d'agost de 2006) i aprovat definitivament el dia 18 d'octubre de 2006 (BOP de 8 de novembre de 2006).

IV. Que per tal d'obtenir els terrenys necessaris per a l'execució de les referides obres d'urbanització, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Olot va adoptar els acords següents:

a) Per una banda, en relació amb els terrenys de la PROPIETAT inclosos en l'àmbit del Polígon d'Actuació 09.02, "Ctra. Santa Pau", la Junta de Govern Local de 6 de febrer de 2008 va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la substitució del sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica per la modalitat de cooperació, modificació que s'ha tramitat conforme al procediment establert a l'article 113 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. En conseqüència, per tal que l'Ajuntament adquireixi la titularitat sobre els terrenys afectats a vial que han de ser cedits obligatòriament, haurà de tramitar i aprovar definitivament el corresponent Projecte de Reparcel·lació, de conformitat amb l'article 121 del Decret Legislatiu 1/2005.

b) Per altra banda, en relació amb els terrenys de la PROPIETAT no inclosos a l'àmbit del Polígon d'Actuació 09.02, "Ctra. Santa Pau", la Junta de Govern Local va adoptar en sessió de 19 de desembre de 2007, l'acord d'iniciar l'expedient d'expropiació forçosa de la superfície de terreny de 426.95 m², afectats com a vialitat pel POUM i pel Projecte d'Urbanització de la Ronda de les Fonts, i va aprovar definitivament en sessió de 6 de febrer de 2008 la relació de béns i drets afectats per la dita expropiació, de conformitat amb l'article 106 del Decret Legislatiu 1/2005, en el que s'habilita a l'Administració per aplicar l'expropiació forçosa com a actuació aïllada per a l'execució de sistemes urbanístics, tramitada d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.



V. Que els terrenys afectats a vial inclosos en l'àmbit del Polígon d'Actuació 09.02, "Ctra. Santa Pau", es corresponen en part a la finca registral 2.653, la qual pertany en quant a un 50% indivís, a les SRES SALA MARGUÍ, en virtut d'escriptura pública de donació atorgada pel Sr. Teodoro Sala Feixes davant del Notari d'Olot, el Sr. Manuel Faus i Pujol, amb data 31 d'agost de 2007, i en quant a la nua propietat del restant 50% indivís, a la SRA. MARGARITA TURON COMAS, en virtut d'escriptura de donació de la seva mare la Sra. Angelina Comas Llagostera, atorgada davant del Notari d'Olot el Sr. Manuel Faus i Pujol en data 27 de març de 2.008. Aquesta meitat indivisa es troba gravada amb l'usdefruit vitalici a favor de la Sra. Angelina Comas Llagostera, present en aquest acte.

VI. Que per tal que l'Ajuntament pogués disposar de títol necessari per a procedir a l'obertura del referit vial sense haver d'esperar que es formalitzin les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de l'execució del Polígon d'Actuació "Ctra. Santa Pau", l'Ajuntament hauria d'efectuar l'ocupació directa dels terrenys afectats a vial, conforme al que estableixen l'article 150 del Decret Legislatiu 1/2005 i 215 a 219 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

VII. Que la PROPIETAT es titular dels terrenys que formen part de la registral 2.653, afectats pel POUM com a espais lliures situats al costat del riu Fluvià i que haurien de ser objecte d'expropiació forçosa previ el seu deslinde del propi riu Fluvià. La superfície afectada es quantifica en 681'10 m² o la que realment com a cos cert existeixi, esgotant la superfície registral de la finca a la que pertanyen.

VIII. Que LES PARTS volen arribar a un acord respecte a la millor forma per a l'execució de les obres d'urbanització de la Ronda les Fonts, tram entre la carretera de Santa Pau i l'avinguda Verge de Montserrat i de les restants determinacions del POUM vigent quant als espais lliures afectats i descrits en l'anterior paràgraf.

A la vista d'aquestes manifestacions, les PARTS

PACTEN

PRIMER- L'objecte del present conveni és la cessió anticipada a l'AJUNTAMENT d'Olot de la part de la finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 1.111, llibre 394 d'Olot, foli 163, finca 2.653, inscripció 10^a, afectada a vial i a zona verda, inclosa en l'àmbit del Polígon d'Actuació 09.02, "Ctra. Santa Pau", propietat de les SRES. SALA MARGUÍ i de la SRA. TURON COMAS, i que, en conseqüència, en el moment en el que es dugui a terme la reparcel·lació de l'àmbit, aquestes finques computaran en la reparcel·lació com a finca aportada, generant aprofitament urbanístic a favor de la PROPIETAT i formant part del sòl de cessió obligatòria destinada a vialitat i a zona verda. Així mateix, també és objecte l'adquisició per part de l'AJUNTAMENT de part d'aquesta mateixa finca, així com part de la finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 722, llibre 184 d'Olot, foli 3, finca 6.893, inscripció 4^a, no incloses en el citat polígon



d'actuació, i que es troben afectades com a vialitat i espais lliures de vora riu pel POUM d'Olot.

SEGON.- *Amb la signatura del present document, La PROPIETAT—cedeix anticipadament la part de la finca de la seva propietat descrita a l'apartat anterior i autoritza a l'ajuntament d'Olot a ocupar els terrenys necessaris per a l'execució del projecte d'urbanització de la Ronda les Fonts, tram entre la carretera de Santa Pau i l'avinguda Verge de Montserrat. Als efectes de l'usdefruit que grava la part indivisa de la Sra. Turon, manifesta la titular de l'usdefruit, sra. Angelina Comas, que consenteix les present cessions, declarant-se conforme.*

TERCER.- *El present conveni serà eficaç des del moment en que sigui ratificat per l'Ajuntament d'Olot, i acomplert aquest requisit comportarà l'obligació de la PROPIETAT i de l'AJUNTAMENT de formalitzar la cessió en relació amb el sòl inclòs en el polígon d'actuació, mitjançant la corresponent acta administrativa de l'ocupació directa, amb el contingut regulat als articles 150 de la Llei d'urbanisme i als articles 215 a 219 del seu Reglament, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat, i en relació al sòl no inclòs en el Polígon d'Actuació però afectat a vial i espais lliures de vora riu, mitjançant la corresponent acta d'ocupació de l'expedient reparcel·latori.*

QUART.- *De conformitat amb la normativa abans citada i en base a la hipotecària, l'AJUNTAMENT inscriurà les superfícies cedides al seu favor fent constar en el Registre de la Propietat l'aprofitament que, com a conseqüència d'aquesta cessió, correspon a la PROPIETAT en la comunitat reparcel·latòria del polígon. Per això, l'AJUNTAMENT i la PROPIETAT fixen de comú acord el percentatge d'aprofitament dels terrenys objecte d'aquest conveni, per procedir a la seva adequada inscripció, en base a la normativa del planejament general d'Olot:*

- *Superfície de l'àmbit del polígon d'actuació "Ctra. Santa Pau": 1.467 m² (100%).*
- *Superfície de la finca cedida anticipadament: 1.052 m² (71,71%).*
- *Sostre màxim edificable: 1.660 m²*
- *Unitats d'aprofitament totals: 1.660 UA (100%)*
- *Unitats d'aprofitament imputables a finques cedides: 1.190,40 UA (71,71%) abans de cessió del 10% a l'Administració.*
- *Unitats d'aprofitament imputables a finques cedides: 1.071,36 UA (64,54%) després de cessió del 10% a l'Administració.*

CINQUÈ.- *Els costos d'urbanització a càrrec de les persones propietàries de terrenys inclosos en el Polígon d'Actuació 09.02 seran els que corresponen a la meitat de l'amplada del carrer amb què confronta directament (amb una superfície de 645,3 m²). La PROPIETAT es compromet a satisfer en contra certificació i durant la realització de les obres d'urbanització, un màxim de CENT VINT MIL VINT-I-CINC EUROS AMB TRENTA-DOS CÈNTIMS (120.025.32 €), corresponent als costos d'urbanització fixats per l'AJUNTAMENT per a la materialització del vial que correspon a aquests propietaris. En el supòsit en el*



que els costos d'urbanització excedeixin la xifra esmentada, els mateixos aniran a càrrec de l'AJUNTAMENT.

SISE.- En relació amb els costos d'urbanització a càrrec de les persones propietàries de terrenys que confronten amb la secció de vial denominada com "àmbit 1" i "àmbit 2" a l'estudi econòmic que s'adjunta com a **ANNEX N°1** (amb una superfície de 249 m² i 252'10 m²), que hauran de ser repercutits als propietaris de les finques confrontants mitjançant contribucions especials, la PROPIETAT es compromet a satisfer un màxim de QUARANTA-VUIT MIL TRES CENTS CATORZE EUROS AMB VINT-I-QUATRE CÈNTIMS (48.314,25 €), de l'àmbit 1, i QUARANTA MIL TRES-CENTS CINQUANTA-CINC EUROS AMB CINQUANTA-NOU CÈNTIMS (40.355'59 €), de l'àmbit 2, corresponent als costos d'urbanització fixats per l'Ajuntament per a la materialització de la part del vial que correspon a aquests àmbits i que s'hauran de fer efectius en contra certificació i durant la realització de les obres d'urbanització. En el supòsit en el que els costos d'urbanització excedeixin la xifra esmentada, els mateixos aniran a càrrec de l'AJUNTAMENT.

SETÈ.- En relació amb la part de les finques de la PROPIETAT no inclosa en l'àmbit del Polígon d'Actuació 09.02 qualificada com a vial i com a zona verda pública vora riu i que hauria de ser objecte d'adquisició per part de l'AJUNTAMENT mitjançant el corresponent expedient expropiatori, la PROPIETAT sol·licita i l'AJUNTAMENT acorda la total expropiació de la finca, fixant com a justipreu un import de SETANTA-CINC MIL EUROS (75.000 €), (inclòs premi d'afecció i interessos legals corresponents) que seran compensats, en el seu cas, amb els imports que ha de satisfer la PROPIETAT per les despeses d'urbanització del vial.

VUITÈ.- Les PARTS acorden en el present conveni que es regularitzi els límits de la finca de conformitat amb el plànol adjunt com a **ANNEX 2**, de forma que la totalitat de la finca amb aprofitament urbanístic resti com a sòl de titularitat privada.

NOVÈ.- La delimitació del Polígon d'Actuació "Ctra. Santa Pau" en el POUM d'Olot es va efectuar amb la finalitat d'obrir el referit vial i no amb la finalitat d'implantar habitatges subjectes a règim de protecció oficial. Per tant, no s'exigeixen en aquest àmbit l'establiment de reserves d'habitatges de protecció oficial i la totalitat del sostre serà destinat a habitatges de renda lliure. En conseqüència, la PROPIETAT haurà de cedir a l'AJUNTAMENT sòl en el que es pugui construir el sostre corresponent en concepte de cessió del 10% d'aprofitament, cessió que de conformitat amb l'article 43.3 del Decret Legislatiu 1/2005 podrà ser substituïda pel seu equivalent econòmic en el supòsit en el que l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible.

DESÈ.- Havent-se aprovat definitivament el canvi de modalitat de sistema d'actuació i essent l'actual la modalitat de reparcel·lació per cooperació, l'AJUNTAMENT aprovarà definitivament el corresponent projecte de reparcel·lació, respectant els acords adoptats en el present conveni, en el termini màxim de dos anys a comptar de la signatura del present document.



ONZÈ.- *Als efectes del present CONVENI, les PARTS assenyalen com domicilis per a notificacions els que figuren a l'encapçalament del mateix.*

Les notificacions relacionades amb el present CONVENI s'hauran de dur a terme per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la seva recepció per part de l'interessat, així com de la data, la identitat i el contingut de la comunicació notificada.

DOTZÈ.- *Totes les divergències que poguessin sorgir entre les PARTS per la interpretació, compliment o incompliment del CONVENI, es sotmetran al coneixement dels Jutges i Tribunals de la ciutat de Girona, als que es sotmeten expressament, amb renúncia així mateix expressa del seu propi fur si correspongués un altre.*

I com a prova de conformitat, les PARTS signen el present CONVENI per duplicat i a un sol efecte, en la data i lloc indicats a l'encapçalament".

Conseqüentment, atès que per a l'execució del Projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" es determina la seva execució pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació, per la qual cosa, per Decret d'Alcaldia de data 29 de març de 2010 es procedí a l'inici de l'expedient de reparcel·lació.

Per acord de la Junta de Govern Local, celebrada en sessió de data 31 de març de 2010 s'acordà iniciar l'expedient de reparcel·lació per a l'execució pel sistema de cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" del terme municipal d'Olot, aprovant-se inicialment el projecte de reparcel·lació per cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", exposant-se al públic el referit expedient pel termini d'un mes i publicant-se el corresponent edicte al BOP número 87 de 7 de maig de 2010 i al Diari de Girona de data 28 d'abril de 2010.

Vist que durant el període en què l'esmentat expedient de reparcel·lació per a l'execució pel sistema de cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" fou exposat al públic es presentaren 2 escrits d'al·legacions, un en temps i forma, a saber, RE núm. E2010005126 de 7 de juny de 2010 presentat per les sres. Josefa Sala Marguí i Marta Sala Marguí i l'altre, extemporani, a saber, RE núm. E2010005371 de 17 de juny de 2010 presentat per les sres. Angelina Comas Llagostera i Margarita Turon Comas.

Vistes i informades les al·legacions presentades, les parts, en data 11 de febrer de 2011 acordaren, mitjançant la signatura del corresponent conveni, modificar, d'acord amb l'exposat anteriorment i a instància de les sres. Josefa Sala Marguí, Marta Sala Marguí, Angelina Comas Llagostera i Margarita Turon Comas, a la vista dels escrits d'al·legacions presentats, el pacte novè del conveni signat en data 4 d'abril de 2008, transcrit anteriorment, d'acord amb el que segueix:



ANNEX AL CONVENI URBANÍSTIC SIGNAT EN DATA 4 D'ABRIL DE 2008 ENTRE L'AJUNTAMENT D'OLOT I LES SRES. JOSEFA SALA MARGUÍ, MARTA SALA MARGUÍ, MARGARITA TURON COMAS I ANGELINA COMAS LLAGOSTERA

Olot, 11 de febrer 2011.

REUNITS

Per una banda, el Sr. LLUÍS SACREST VILLEGAS, Alcalde de l'Ajuntament d'Olot, assistit per la secretària de la Corporació, la sra. ALÍCIA VILA i TORRENTS.

Per altra banda, la Sra. JOSEFA SALA MARGUÍ, veïna d'Olot, amb DNI. 77.900.463-S i amb domicili a efecte de notificacions al Cr. Bisbe Vilanova, 1, 4t., 1ª (17800 - Olot), i la Sra. MARTA SALA MARGUÍ, veïna d'Olot, amb DNI. 77.907.741-W i amb domicili a efecte de notificacions a la Plaça Manuel Malagrida, 19 (17800 - Olot), actuant en nom i interès propis..

I per altra banda, la Sra. MARGARITA TURON COMAS, veïna de Olot, amb DNI. 40.273.802-C i amb domicili a efecte de notificacions a Cr. Tartana, nº 2, i la Sra. ANGELINA COMAS LLAGOSTERA, veïna de Olot, amb DNI. 40.223.480-E i amb domicili a efecte de notificacions a Cr. Panyó, nº15, 4rt 2ª, actuant en nom i interès propis.

Ambdues parts, reconeixent-se mútuament capacitat legal per a contractar i obligar-se en la respectiva qualitat en la que intervenen,

MANIFESTEN

PRIMER.- *Que les senyores Josefa Sala Marguí, Marta Sala Marguí, Margarita Turon Comas i Angelina Comas Llagostera, són propietàries de les següents finques:*

- *Finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 685, llibre 164 d'Olot, foli 72, finca 5.645, inscripció 3ª.*
- *Finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 1.111, llibre 394 d'Olot, foli 163, finca 2.653, inscripció 10ª.*
- *Finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 617, llibre 128 d'Olot, foli 149, finca 3.234, inscripció 7ª.*
- *Finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 722, llibre 184 d'Olot, foli 3, finca 6.893, inscripció 4ª.*

SEGON.- *Que una part d'aquests terrenys està inclosa pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 18 de juny de 2003 (publicat al DOGC núm. 4.061 de 2 de febrer de 2004), en el Polígon d'Actuació 09.02, "Ctra. Santa Pau", amb una extensió de 1.467 m2, en el que es preveia com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica i en el que es preveuen com a costos d'urbanització els que corresponguin a la meitat de l'amplada del carrer amb què confronta directament.*



TERCER.- Vista la voluntat de l'Ajuntament d'executar les previsions del projecte d'urbanització de la Ronda les Fonts, tram entre la carretera de Santa Pau i l'Avinguda Verge de Montserrat, que va ser aprovat inicialment el dia 19 de juliol de 2006, exposat al públic pel termini d'un mes (BOP de 9 d'agost de 2006) i aprovat definitivament el dia 18 d'octubre de 2006 (BOP de 8 de novembre de 2006).

QUART.- Que per tal d'obtenir els terrenys necessaris per a l'execució de les referides obres d'urbanització, l'Ajuntament d'Olot adoptà els acords següents:

a) Per una banda, en relació amb els terrenys inclosos en l'àmbit del Polígon d'Actuació 09.02, "Ctra. Santa Pau", la Junta de Govern Local de 6 de febrer de 2008 va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la substitució del sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica per la modalitat de cooperació.

b) Per altra banda, en relació amb els terrenys no inclosos a l'àmbit del Polígon d'Actuació 09.02, "Ctra. Santa Pau", la Junta de Govern Local va adoptar en sessió de 19 de desembre de 2007, l'acord d'iniciar l'expedient d'expropiació forçosa de la superfície de terreny de 426.95 m², afectats com a vialitat pel POUM i pel Projecte d'Urbanització de la Ronda de les Fonts, i va aprovar definitivament en sessió de 6 de febrer de 2008 la relació de béns i drets afectats per la dita expropiació.

CINQUÈ.- Que els terrenys afectats de vialitat inclosos en l'àmbit del Polígon d'Actuació 09.02, "Ctra. Santa Pau", es corresponen en part a la finca registral 2.653, la qual pertany en quant a un 50% indivís, a les senyores Josefa Sala Marguí i Marta Sala Marguí, en virtut d'escriptura pública de donació atorgada pel Sr. Teodoro Sala Feixes davant del Notari d'Olot, el Sr. Manuel Faus i Pujol, amb data 31 d'agost de 2007, i en quant a la nua propietat del restant 50% indivís, a la senyora Margarita Turon Comas, en virtut d'escriptura de donació de la seva mare la Sra. Angelina Comas Llagostera, atorgada davant del Notari d'Olot el Sr. Manuel Faus i Pujol en data 27 de març de 2.008. Aquesta meitat indivisa es troba gravada amb l'usdefruit vitalici a favor de la Sra. Angelina Comas Llagostera, present en aquest acte.

SISÈ.- Que per tal que l'Ajuntament pogués disposar de títol necessari per a procedir a l'obertura del referit vial sense haver d'esperar que es formalitzessin les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de l'execució del Polígon d'Actuació "Ctra. Santa Pau", en data 4 d'abril de 2008 es signà un conveni urbanístic de cessió de terrenys i de fixació de les càrregues urbanístiques.

SETÈ.- Vist que per acord de la Junta de Govern Local, celebrada en sessió de data 31 de març de 2010 s'acordà iniciar l'expedient de reparcel·lació per a l'execució pel sistema de cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" del terme municipal d'Olot, aprovant-se inicialment el projecte de reparcel·lació per cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", exposant-se al públic el referit expedient pel termini d'un mes i publicant-se el corresponent edicte al BOP número 87 de 7 de maig de 2010 i al Diari de Girona de data 28 d'abril de 2010.



VUITÈ.- Vist que durant el període en què l'esmentat expedient de reparcel·lació per a l'execució pel sistema de cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" fou exposat al públic es presentaren 2 escrits d'al·legacions, un en temps i forma, a saber, RE núm. E2010005126 de 7 de juny de 2010 presentat per les sres. Josefa Sala Marguí i Marta Sala Marguí i l'altre, extemporani, a saber, RE núm. E2010005371 de 17 de juny de 2010 presentat per les sres. Angelina Comas Llagostera i Margarita Turon Comas.

Vistes i informades les al·legacions presentades, les parts

PACTEN

PRIMER.- Modificar, d'acord amb l'exposat anteriorment i a instància de les sres. Josefa Sala Marguí, Marta Sala Marguí, Angelina Comas Llagostera i Margarita Turon Comas, a la vista dels escrits d'al·legacions presentats, el pacte novè del conveni signat en data 4 d'abril de 2008, transcrit anteriorment, d'acord amb el que segueix:

"NOVÈ.- La delimitació del Polígon d'Actuació "Ctra. Santa Pau" en el POUM d'Olot es va efectuar amb la finalitat d'obrir el referit vial i no amb la finalitat d'implantar habitatges subjectes a règim de protecció oficial. Per tant, no s'exigeixen en aquest àmbit l'establiment de reserves d'habitatges de protecció oficial i la totalitat del sostre serà destinat a habitatges de renda lliure. En conseqüència, la PROPIETAT haurà de cedir a l'AJUNTAMENT sòl en el que es pugui construir el sostre corresponent en concepte de cessió del 10% d'aprofitament, cessió que de conformitat amb l'article 43.3 del Decret Legislatiu 1/2005 podrà ser substituïda pel seu equivalent econòmic en el supòsit en el que l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible.

El pagament corresponent en concepte de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic i que ascendeix a la quantitat de 54.452,98 euros es farà efectiu en el termini màxim de 6 anys, durant el primer semestre de cada any, essent el primer pagament el 1er semestre de l'any 2012.

En quant als terminis de pagament, les parts pacten el següent:

- o Si la notificació de la liquidació es fa entre el dia 1 i el 15, el termini de pagament és entre el dia en què s'ha fet la notificació i el dia 20 del mes posterior i, si aquest no és hàbil, fins al dia hàbil següent.
- o Si la notificació de la liquidació es fa entre el dia 16 i l'últim del mes, el termini de pagament és entre el dia en què s'ha fet la notificació i el dia 5 del segon mes posterior i, si aquest no és hàbil, fins al dia hàbil següent.

El període executiu s'inicia l'endemà del venciment del termini establert per a l'ingrés en via voluntària, tal com preveu l'article 62 de la Llei 58/2003, general tributària".

Vist l'informe emès per la lletrada d'urbanisme de data 14 de febrer de 2011 i vist l'acord adoptat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 16 de febrer de 2011,



pel qual s'acordava, entre d'altres, estimar parcialment les al·legacions efectuades per les sres. Josefa Sala Marguí i Marta Sala Marguí en data 7 de juny de 2010 i RE núm. E2010005126 i per les sres. Angelina Comas Llagostera i Margarita Turon Comas en data 17 de juny de 2010 i RE núm. E2010005371, modificant-se, d'acord amb l'exposat anteriorment i a instància de les Sres. Josefa Sala Marguí, Marta Sala Marguí, Angelina Turon Comas i Margarita Turon Comas, el pacte novè del conveni signat en data 4 d'abril de 2008, en els termes que segueixen:

"NOVÈ.- *La delimitació del Polígon d'Actuació "Ctra. Santa Pau" en el POUM d'Olot es va efectuar amb la finalitat d'obrir el referit vial i no amb la finalitat d'implantar habitatges subjectes a règim de protecció oficial. Per tant, no s'exigeixen en aquest àmbit l'establiment de reserves d'habitatges de protecció oficial i la totalitat del sostre serà destinat a habitatges de renda lliure. En conseqüència, la PROPIETAT haurà de cedir a l'AJUNTAMENT sòl en el que es pugui construir el sostre corresponent en concepte de cessió del 10% d'aprofitament, cessió que de conformitat amb l'article 43.3 del Decret Legislatiu 1/2005 podrà ser substituïda pel seu equivalent econòmic en el supòsit en el que l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible.*

El pagament corresponent en concepte de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic i que ascendeix a la quantitat de 54.452,98 euros es farà efectiu en el termini màxim de 6 anys, durant el primer semestre de cada any, essent el primer pagament el 1er semestre de l'any 2012.

En quant als terminis de pagament, les parts pacten el següent:

- *Si la notificació de la liquidació es fa entre el dia 1 i el 15, el termini de pagament és entre el dia en què s'ha fet la notificació i el dia 20 del mes posterior i, si aquest no és hàbil, fins al dia hàbil següent.*
- *Si la notificació de la liquidació es fa entre el dia 16 i l'últim del mes, el termini de pagament és entre el dia en què s'ha fet la notificació i el dia 5 del segon mes posterior i, si aquest no és hàbil, fins al dia hàbil següent.*

El període executiu s'inicia l'endemà del venciment del termini establert per a l'ingrés en via voluntària, tal com preveu l'article 62 de la Llei 58/2003, general tributària".

Vist que, així mateix, per acord de la junta de govern local, en sessió ordinària de data 16 de febrer de 2011, s'acordà l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació PA 09.02 "Carretera de Santa Pau" del terme municipal d'Olot.

2. OBJECTE

Aquest projecte de reparcel·lació té per objecte concretar, d'acord amb el que disposen els articles 120 i 121, ss i cc del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 144, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, sobre el contingut del projecte de reparcel·lació, les mesures per facilitar la cessió de sòls

qualificats de sistemes a l'Ajuntament d'Olot, d'acord amb les determinacions del planejament en execució del PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau".

En virtut d'aquest projecte s'estableix el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivades de l'ordenació del PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" especificant les finques resultants que han d'ésser adjudicades a títol de cessió a l'administració actuant, a saber, a l'Ajuntament d'Olot i als propietaris inclosos 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, d'acord, així mateix, amb l'acordat en el conveni signat en data 4 d'abril de 2008.

3. ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

L'àmbit del present projecte de reparcel·lació és el polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" del terme municipal d'Olot, que es troba grafiat als plànols adjunts del present projecte.

D'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el sector té una superfície total de 1.467 metres quadrats. En els plànols adjunts es grafien les superfícies del polígon, de les finques inicials aportades i les finques resultants i adjudicades, sobre base topogràfica de l'aixecament topogràfic realitzat.

El polígon es situa al sector de Les Fonts de la ciutat d'Olot, delimitat, pel Nord amb la llera del riu Fluvià, al Sud, amb finques urbanes de la carretera de Santa Pau, a l'Est, amb finca urbana industrial del Carrer de Joan Maragall i a l'Oest, amb la carretera de Santa Pau i el Pont de Cal Rosset.

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA: EL PLANEJAMENT VIGENT

Actualment, l'ordenament urbanístic vigent a Olot és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 18 de juny de 2003, publicant-se, a efectes de la seva executivitat, en el DOGC núm. 4061 de 2 de febrer de 2004.

El POUM classifica el PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" com a sòl urbà no consolidat, establint-se les següents característiques, d'acord amb l'establert al **Quadre 2**:

<i>Superfície:</i>	<i>1.467 m²</i>
<i>Sostre màxim edificable</i>	<i>1.660 m²</i>
<i>Sòl Privat</i>	<i>415 m²</i>
<i>Vialitat</i>	<i>1.024 m²</i>
<i>Espais lliures</i>	<i>28 m²</i>
<i>Sòl Públic</i>	<i>1.052 m²</i>

Condicions d'edificació i usos: Les que corresponen segons la qualificació urbanística de la zona d'Eixampla urbà intensitat 10.2.



Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de compensació bàsica ().*

Els costos d'urbanització atribuïbles al sòl privat edificable seran els que corresponen a la meitat de l'amplada del carrer amb què confronta directament.

() Modificat pel sistema de modalitat de cooperació. Aprovat definitivament per la junta de govern local el 6 de febrer de 2008.*

5. INTERESSATS I FINQUES APORTADES

Tal i com es determina en el **Quadre I**, 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 i en compliment d'allò disposat als articles 145, ss i cc del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, es consideren interessats les següents persones:

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

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

Propietari número 1

JOSEFA SALA MARGUÍ

Adreça: Bisbe Vilanova, 1 4t 1a

17800-Olot

NIF: 77.900.463-S

Titularitat: ¼ part indivisa de la finca aportada número 1.

MARTA SALA MARGUÍ

Adreça: Plaça Manuel Malagrida, 19

17800-Olot

NIF: 77.907.741-W

Titularitat: ¼ part indivisa de la finca aportada número 1.

ANGELINA COMAS LLAGOSTERA

Adreça: Panyó, 15. 4t 2a

17800-Olot

NIF: 40.223.480-E

Titularitat: Usdefruit d'una ½ indivisa de la finca aportada número 1.

MARGARITA TURON COMAS

Adreça: Tartana, 2

17800-Olot

NIF: 40.273.802-C

Titularitat: Nua propietat d'una ½ indivisa de la finca aportada número 1.

Els titulars de drets i interessos legítims sobre els mateixos:

Consten com a titulars de drets i interessos legítims sobre els mateixos en el present projecte de reparcel·lació per cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" les següents persones:

ANGELINA COMAS LLAGOSTERA

Adreça: Panyó, 15. 4t 2a

17800-Olot

NIF: 40.223.480-E

Titularitat: Usdefruit d'una ½ indivisa de la finca aportada número 1.

Els arrendataris:

No consten arrendataris en el present projecte de reparcel·lació per cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau".

Administració actuant:

Com a Administració urbanística actuant, l'Ajuntament d'Olot.

6. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

6.1.- FINCA APORTADA NÚMERO 1: JOSEFA SALA MARGUÍ, MARTA SALA MARGUÍ, ANGELINA COMAS LLAGOSTERA i MARGARITA TURON COMAS

SUPERFÍCIE REGISTRAL: 2.899,75 m²

SUPERFÍCIE APORTADA: 1.467,00 m²

DESCRIPCIÓ.- URBANA. Peça de terra o solar edificable, situada a la carretera de Santa Pau, número 5, a la barriada de Can Rosset, Parròquia de Sant Cristòfor Les Fonts, en terme d'aquesta ciutat, de superfície 2.899,75 metres quadrats de superfície. Limita a l'Oest amb la carretera d'Olot a Banyoles, deixant enmig la zona afectada per obres públiques, al Nord amb el riu Fluvià, però intermediant la ribera, a l'Est amb Lluís Turon Grabolesa i Teodor Sala Feixas i al Sud amb hereus d'Isidre Badosa Casamitjana, mitjançant en part pas sobre el que té servitud de pas i llums.

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 per cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" del present terme municipal:



"URBANA. Peça de terra o solar edificable, situada a la carretera de Santa Pau, número 5, a la barriada de Can Rosset, Parròquia de Sant Cristòfor Les Fonts, en terme d'aquesta ciutat, de superfície 1.467,00 metres quadrats de superfície. Limita a l'Oest amb la carretera d'Olot a Banyoles, deixant enmig la zona afectada per obres públiques, al Nord amb el riu Fluvià, però intermediant la ribera, a l'Est amb Lluís Turon Grabolesa i Teodor Sala Feixas i al Sud amb hereus d'Isidre Badosa Casamitjana, mitjançant en part pas sobre el que té servitud de pas i llums".

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 de les srs. MARTA SALA MARGUÍ, JOSEFA SALA MARGUÍ, ANGELINA COMAS LLAGOSTERA i MARGARITA TURON COMAS:

"URBANA. Peça de terra o solar edificable, situada a la carretera de Santa Pau, número 5, a la barriada de Can Rosset, Parròquia de Sant Cristòfor Les Fonts, en terme d'aquesta ciutat, de superfície 1.432,75 metres quadrats de superfície. Limita a l'Oest amb finca de la qual se segrega, al Nord amb el riu Fluvià, però intermediant la ribera, a l'Est amb finca de la qual procedeix i al Sud amb hereus d'Isidre Badosa Casamitjana, mitjançant en part pas sobre el que té servitud de pas i llums".

INSCRIPCIÓ.- Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 1.111, llibre 394, foli 163, finca núm. 2.653.

TÍTOL.- Pertany, en quant a **l'usdefruit d'una meitat indivisa a la sra. ANGELINA COMAS LLAGOSTERA**, per títol d'herència acceptada en escriptura autoritzada pel Notari de Girona, sr. Ramon Coll Figa, en data 30 de novembre de 1990, en quant a **una quarta part indivisa a la sra. JOSEFA SALA MARGUÍ**, per títol de donació, segons escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, Sr. Manuel Faus Pujol, en data 31 d'agost de 2007, en quant a **una quarta part indivisa a la sra. MARTA SALA MARGUÍ**, per títol de donació, segons escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, Sr. Manuel Faus Pujol, en data 31 d'agost de 2007 i en quant a la **nua propietat d'una meitat indivisa a la sra. MARGARITA TURON COMAS**, per títol de donació, segons escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, sr. Manuel Faus Pujol, en data 27 de març de 2008.

CÀRREGUES.- La finca està lliure de tota classe de càrregues i gravàmens.

AFECCIONS.- 1.- Al pagament, durant el plaç de cinc anys de la liquidació que en seu cas, pugui girar-se per l' Impost sobre successions i donacions, que resulta de la nota al marge de la inscripció 12a, de data 13 de novembre de 2007.

2.- Al pagament, durant el plaç de cinc anys de la liquidació que en seu cas, pugui girar-se per l' Impost sobre successions i donacions, que resulta de la nota al marge de la inscripció 13a, de data 17 de maig de 2008.

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



7.1.- Criteris generals

El valor urbanístic o valor de sòl brut (VSB) aplicat s'ha calculat d'acord amb l'article 26 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl. Així, el valor del sòl es calcula pel mètode 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, descomptant les despeses d'urbanització incrementats per la taxa d'actualització (tassa lliure de risc més prima de risc). S'ha calculat aquest increment aplicant el mètode residual dinàmic des del moment en què hipotèticament es pot disposar de sòl edificable fins al moment a què es refereix la valoració.

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, i d'acord amb l'establert a l'article 133 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, si no hi ha acord unànim, seran proporcionals a la superfície de les finques originàries respectives. Conseqüentment, tots els terrenys inclosos dins el mateix polígon d'actuació es valoraran uniformement d'acord amb un mateix valor unitari (VSB), subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl i valoracions. Em qualsevol cas, 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, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, tal i com es determina en el **Quadre V**.

La data per determinar el dret dels propietaris afectats serà la de la iniciació de l'expedient de reparcel·lació. En virtut de l'article 119 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, l'Ajuntament d'Olot ha acordat l'inici de l'expedient de reparcel·lació mitjançant Decret d'Alcaldia de data 23 de març de 2010. En conseqüència, i en aplicació de l'article 20.2.a de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, es considera la data de valoració la de l'acord esmentat.

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.

Les despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en aquest projecte, a saber, **Quadre VII**, 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 pels propietaris i interessats a l'Administració actuant, tenint en compte el conveni signat en

data 4 d'abril de 2008, i sobre el repartiment dels costos d'urbanització de la Ronda de Les Fonts, i per àmbits urbanístics, on es detalla els que corresponen al PA.9.2.

7.2.- Valor dels drets teòrics

El preu aplicable es correspon amb els valors de l'estudi de mercat realitzat a partir de les dades obtingudes amb experts en taxacions i immobiliàries operants a la zona, ajustat a les característiques de situació del sector que es desenvolupa i a la tipologia edificatòria, segons els quadres de valor del sostre privat, tal com s'especifica en el **Quadre V**.

El valor de venda de la reparcel·lació (VVR) del metre quadrat se sòl per aquest sector en funció del valor de repercussió aplicat al millor i major ús derivat dels valors de mercat anteriorment esmentats, s'especifica en el **Quadre III** del càlcul del valor brut del sòl.

7.3.- Quantificació de les despeses

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

7.3.1.- 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:

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

Tots aquests imports queden assenyalats en el **Quadre V**.

7.3.2.- Aprofitament urbanístic

El terreny a reparcel·lar és el que delimita el Polígon d'Actuació PA 09.02, i segons la qualificació atorgada en el POUM pel sòl privat, és de zona d'eixample urbà, clau 10.2, per un edifici de PB+3PP d'altura sobre una parcel·la quina façana mínima ha de ser de 8 m. La finca mínima per a l'adjudicació seria aquella que tingués aquesta façana i segons l'ordenació del POUM i la pe- que li correspon dins l'àmbit del PA, el sostre mínim resultant seria 320 m st. que significa un 192% de més respecte els 166 m2 d'AU. Atès que no es pot adjudicar per sota de la parcel·la que donés compliment a la façana mínima, li correspondria una adjudicació en pro-indivís amb la resta de propietaris adjudicataris, o substituir la cessió per l'equivalent del seu valor econòmic (art. 43.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme).



La cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic seria el sòl on es pogués materialitzar aquest aprofitament, quantificat en 166 UV, que signifiquen 166 m2 de sostre. El projecte de reparcel·lació adopta la compensació substitutòria de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic per compensar en metàl·lic els 166 m2. de sostre que no es poden cedir físicament en una sola parcel·la independent, que correspondria al sòl amb aprofitament privat de cessió obligatòria i gratuïta en desenvolupament del Polígon d'Actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau".

7.3.2.1- Valoració econòmica de l'aprofitament urbanístic

Es parteix de la fórmula segons ECO 805/2003:

$$F = VM - (Cc + Gp + Gcf) - Bp$$

- On: F Valor de repercussió del sòl.
- Vm Valor de mercat del producte immobiliari.
- Cc Despeses de construcció sense iva. Pressupost d'execució per contracta.
- Gp Suma de totes les despeses per edificar.
- Gcf Despeses financeres i de comercialització de la promoció.
- Bp Benefici del promotor.

Sobre aquest valor, es consideren d'aplicació i acceptables :

- El valor de mercat a partir dels valors en venda de m2. útils que formula l'estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona i que el 20n. semestre de 2009 s'establia al sector de Les Fonts en 2.243 €/m2 valor en venda de superfície útils i amb la reconversió a sup. construïda adoptant una relació de 0,85 (15%) en surt un valor de 1.906,55 euros/m2 st const.
- Les despeses de construcció establertes en 16,50%.
- Les despeses financeres vàries del promotor en un 2%.
- El benefici del promotor en el 18%.
- El pressupost d'execució per contracte. El valor aplicat seria de 1.042,48 euros com a cost considerat per una tipologia d'habitatges de renda normal entre mitgeres, segons el BEC (Butlletí econòmic 1er. trimestre 2010), inclou el % de seguretat, salut, honoraris tècnics i permisos d'obra. Per tant, no es poden duplicar percentatges que ja estan inclosos en el 16,5% i correspon considerar el valor del cost de construcció per contracta que inclou BI i DG. (sense iva).
- No es consideren d'aplicació les despeses de comercialització, publicitat, venda, etc, sobre un sostre potencial que no es materialitza i objecte de la valoració econòmica. Per tant, no es considera aplicar el concepte de Gcf.



Amb tot, per a valorar els 166 m2. de sostre del 10% d'aprofitament urbanístic considera calculat segons la fórmula següent:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

Considerant:

VM = valor en venda de 2.243 €/m2 sostre útil i amb una relació de 0,85 a construïda significa 1.096,55 €/m2. st. cons.

B = marge de benefici per a una tipologia d'habitatges residencials del 18%, segons ECO 805/2003 de 27 de març.

Ci = Fespeses necessàries (Cc + Dp)

Cc = El valor de la construcció de contracte estimat en 1.042,48 €/m2 de sostre construït, segons BEC (inclou despeses generals i benefici industrial).

Dp = Despeses promotor del 18,5 % (honoraris professionals, cost llicències, taxes, estudis previs, despeses adm. Projectes, SS, CQ, notari, registre obra nova, impostos, NO publicitat, ni gestió vendes):
18,5 % de 1.042,48 = 192,86 € /m2 stc

Del que en resulta:

$$F = (1.906,55) \times (1 - 0'18) - (1.042,48 + 192,86) = \underline{\underline{328,03 \text{ €/m2 sostre.}}}$$

I per tant, la valoració del sostre d'aprofitament com a equivalent substitutori al sòl de cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic seria:

Valor del 10% AU : 166 m2. st x 328,03 €/m2 st. = 54.452,98€

7.4.- Cost de la urbanització

El cost d'urbanització s'ha obtingut per aplicació dels costos derivats de la urbanització de la Ronda de les Fonts i segons el repartiment efectuat a tal efecte pels diferents àmbits urbanístics, essent la quantitat imputada en el sector del PA 9.02 "Ctra. de Santa Pau" la definida en el quadre adjunt al conveni urbanístic de 4 d'abril de 2008, que inclou l'IVA corresponent, a saber, 120.025,32 euros.

Cal tenir en compte el conveni urbanístic de data 4 d'abril de 2008 entre l'Ajuntament d'Olot i les sres. Josefa Sala Marguí, Marta Sala Marguí, Margarita Turon Comas i Angelina Comas Llagostera, propietàries de terrenys inclosos pel Pla d'Ordenació

Urbanística Municipal d'Olot, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 18 de juny de 2003 (publicat al DOGC núm. 4.061 de 2 de febrer de 2004), en el Polígon d'Actuació 09.02 "Ctra. de Santa Pau", en el qual es preveuen, entre d'altres, com a costos d'urbanització els que corresponguin a la meitat de l'amplada del carrer amb què confronta directament i que s'ha transcrit als antecedents de la present memòria, conseqüentment, d'acord amb el pacte cinquè del citat conveni:

"CINQUÈ.- Els costos d'urbanització a càrrec de les persones propietàries de terrenys inclosos en el Polígon d'Actuació 09.02 seran els que corresponen a la meitat de l'amplada del carrer amb què confronta directament (amb una superfície de 645,3 m²). La PROPIETAT es compromet a satisfer en contra certificació i durant la realització de les obres d'urbanització, un màxim de CENT VINT MIL VINT-I-CINC EUROS AMB TRENTA-DOS CÈNTIMS (120.025.32 €), corresponent als costos d'urbanització fixats per l'AJUNTAMENT per a la materialització del vial que correspon a aquests propietaris. En el supòsit en el que els costos d'urbanització excedeixin la xifra esmentada, els mateixos aniran a càrrec de l'AJUNTAMENT".

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

7.4.1.- 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. En aquest sentit, l'article 116.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 17 del Decret legislatiu 303/1997, 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 es 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, els propietaris de les finques, poden proposar a l'Administració actuant la substitució de l'obligació de 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, en cas que n'hi hagin, que li correspondria al propietari que no col·labora en les despeses, en funció dels seus drets inicials.

7.5.- Compte de liquidació provisional

La quantificació de les despeses consta en el **Quadre 9** del compte de liquidació provisional del sector. D'una banda hi figura el valor diferencial en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, i d'altra banda les despeses totals dels costos d'urbanització imputables al polígon d'actuació P.A. 9.02 "Ctra. de Santa Pau" i les despeses de gestió.

8.- CRITERIS PER A LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

8.1.- 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
- Edificabilitat permesa
- Característiques de les edificacions
- Rigidesa de la demanda dels usos
- Intensitat dels usos

8.2.- Aprofitament urbanístic

D'acord amb l'article 43.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i article 40.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, els propietaris inclosos en aquest polígon d'actuació han de cedir a l'Ajuntament d'Olot, 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, la implantació d'usos principals diferents dels existents, i la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació.



Conseqüentment, d'acord amb l'exposat en l'apartat de criteris per a la definició dels drets i obligacions dels propietaris, i d'acord amb l'establert a l'article 43.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, la cessió de 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.a, pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

En aquest sentit, cal tenir en compte el pacte novè del conveni signat en data 4 d'abril de 2008 el qual es transcriu a continuació:

NOVÈ.- *La delimitació del Polígon d'Actuació "Ctra. Santa Pau" en el POUM d'Olot es va efectuar amb la finalitat d'obrir el referit vial i no amb la finalitat d'implantar habitatges subjectes a règim de protecció oficial. Per tant, no s'exigeixen en aquest àmbit l'establiment de reserves d'habitatges de protecció oficial i la totalitat del sostre serà destinat a habitatges de renda lliure. En conseqüència, la PROPIETAT haurà de cedir a l'AJUNTAMENT sòl en el que es pugui construir el sostre corresponent en concepte de cessió del 10% d'aprofitament, cessió que de conformitat amb l'article 43.3 del Decret Legislatiu 1/2005 podrà ser substituïda pel seu equivalent econòmic en el supòsit en el que l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible.*

Així mateix, també cal tenir en compte el pacte quart del conveni signat en data 4 d'abril de 2008 el qual es transcriu a continuació:

QUART.- *De conformitat amb la normativa abans citada i en base a la hipotecària, l'AJUNTAMENT inscriurà les superfícies cedides al seu favor fent constar en el Registre de la Propietat l'aprofitament que, com a conseqüència d'aquesta cessió, correspon a la PROPIETAT en la comunitat reparcel·latòria del polígon. Per això, l'AJUNTAMENT i la PROPIETAT fixen de comú acord el percentatge d'aprofitament dels terrenys objecte d'aquest conveni, per procedir a la seva adequada inscripció, en base a la normativa del planejament general d'Olot:*

- *Superfície de l'àmbit del polígon d'actuació "Ctra. Santa Pau": 1.467 m² (100%).*
- *Superfície de la finca cedida anticipadament: 1.052 m² (71,71%).*
- *Sostre màxim edificable: 1.660 m²*
- *Unitats d'aprofitament totals: 1.660 UA (100%)*
- *Unitats d'aprofitament imputables a finques cedides: 1.190,40 UA (71,71%) abans de cessió del 10% a l'Administració.*
- *Unitats d'aprofitament imputables a finques cedides: 1.071,36 UA (64,54%) després de cessió del 10% a l'Administració.*



Així doncs, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació P.A. 09.02 "Ctra. de Santa Pau" no es materialitza en una finca resultant independent sinó que es substitueix pel seu valor econòmic segons valoració efectuada a tal efecte.

8.3.- Ponderació

Aquesta valoració es realitza a partir de l'edificabilitat (m2 de sostre edificable net per zona) amb les correccions convenients, considerant un valor únic. No s'ha considerat diferencial debut 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, d'acord amb 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 36 del Decret 305/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

9.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Les finques resultants són les reflectides en el plànol número 7 d'aquest projecte de reparcel·lació, tenint la descripció següent:

FINCA RESULTANT NÚMERO 1

SUPERFÍCIE.- **415,00 m2 de sòl**
 1.660,00 m2 sostre edificable

DESCRIPCIÓ.- URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 1 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació per cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", de figura irregular, de 415,00 metres quadrats de superfície i 1.660,00 metres quadrats de sostre. Limita al Nord amb finca resultant número 2 del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", adjudicada a l'Ajuntament d'Olot i destinada a sistema de comunicacions viàries i al Sud, Est i Oest amb límit de l'àmbit del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau".

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.- Zona d'eixample urbà, intensitat 2. (Clau 10.2)

DRETS ADJUDICATS.- Li correspon un percentatge del 100% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

TÍTOL.- Adjudicació per subrogació real de la finca aportada número 1 al projecte de reparcel·lació per cooperació del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" i procedent de la finca aportada número 1 al projecte de reparcel·lació per cooperació del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", del terme municipal d'Olot.

CÀRREGUES.- La finca resta lliure de qualsevol classe de càrregues i afeccions.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ.- Aquesta parcel·la s'adjudica en proindivís, en quant a **l'usdefruit d'una meitat indivisa a la sra. ANGELINA COMAS LLAGOSTERA**, en quant a **una quarta part indivisa a la sra. JOSEFA SALA MARGUÍ**, en quant a **una quarta part indivisa a la sra. MARTA SALA MARGUÍ** i en



quant a la **nua propietat d'una meitat indivisa a MARGARITA TURON COMAS**, i queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació provisional, per import de 174.478,30 € (cent setanta-quatre mil quatre cents setanta-vuit euros amb trenta cèntims d'euro), que inclou les despeses d'urbanització, el cost de l'aprofitament urbanístic...

Així mateix, l'esmentada finca queda afecta 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.

SEGREGACIONS.- Atès que aquesta finca té una llargada de façana a vial, tant per la Carretera de Santa Pau com per la Ronda de les Fonts, superior a la façana mínima establerta en la zona d'eixample 10.2, en 8 metres lineals d'amplada mínima, i no fixant superfície mínima de parcel·la en les condicions d'ordenació de l'edificació, de conformitat amb el que preveu l'article 243.1.b del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es fa constar que aquesta finca resultant és susceptible d'ésser dividida o segregada, sempre i quan, les parcel·les resultants de la divisió o de les segregacions futures compleixin amb tota l'altra resta de paràmetres urbanístics previstos per en el planejament i condicions d'edificació d'obligat compliment".

FINCA RESULTANT NÚMERO 2

SUPERFÍCIE.- 1.024 m2 de sòl

DESCRIPCIÓ.- VIALITAT.- Parcel·la assenyalada amb el número 2 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació per cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", del terme municipal d'Olot, de figura irregular, de 1.024 metres quadrats de superfície. Limita al Nord part amb límit de l'àmbit del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" i part amb la parcel·la resultant número 3 del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", adjudicada a l'AJUNTAMENT D'OLOI i destinada a sistema d'espais lliures, al Sud part amb límit de l'àmbit del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" i part amb parcel·la resultant número 1 del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" adjudicada a les srs. MARGARITA TURON COMAS, MARTA SALA MARGUÍ, JOSEFA SALA MARGUÍ i ANGELINA COMAS LLAGOSTERA i a l'Est i a l'Oest amb límit de l'àmbit del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau".

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.- Vialitat. (Clau 2.1)

TÍTOL.- Adjudicació de terrenys pel projecte de reparcel·lació per cooperació del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", 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 i article 40 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

CÀRREGUES.- La finca resta lliure de qualsevol classe de càrregues i afeccions.



ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ.- Aquesta parcel·la s'adjudica a l'AJUNTAMENT D'OLOT.

FINCA RESULTANT NÚMERO 3

SUPERFÍCIE.- 28,00 metres quadrats de sòl

DESCRIPCIÓ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.- ESPAIS DE PROTECCIÓ DE SERVITUD. Parcel·la assenyalada amb el número 3 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació per cooperació del polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", del terme municipal d'Olot, de figura triangular, de 18,00 metres quadrats de superfície. Limita al Nord, Est i Oest amb límit de l'àmbit del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" i al Sud amb la parcel·la resultant número 2 del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", adjudicada a l'AJUNTAMENT D'OLOT i destinada a vialitat.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.- Sistema d'espais lliures. (Clau 3.4. Sistema de protecció i servituds)

TÍTOL.- Adjudicació de terrenys pel projecte de reparcel·lació per cooperació del Polígon d'actuació PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau", 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 i article 40 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

CÀRREGUES.- La finca resta lliure de qualsevol classe de càrregues i afeccions.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ.- Aquesta parcel·la s'adjudica a l'AJUNTAMENT D'OLOT.

10.- CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES DE SÒL

El PA 09.02 "Ctra. de Santa Pau" preveu un espai per a vialitat pública destinat a la perllongació de la Ronda de Les Fonts fins el seu enllaç amb la ctra. de Santa Pau, i un espai lliure de protecció i servitud que es troba dins la llera del Riu Fluvià. Aquests sòls han d'ésser objecte de cessió obligatòria i gratuïta, essent les superfícies objecte de cessió les següents:

<i>Vialitat</i>	<i>1.024 m²</i>
<i>Espais lliures</i>	<i>28 m²</i>

11.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT

11.1. CANCEL·LACIÓ I/O TRASLLAT D'OFICI DE LES CÀRREGUES COMPATIBLES/INCOMPATIBLES AMB LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT



No se sol·licita del Registorador de la Propietat la cancel·lació i/o el trasllat d'ofici de les càrregues i drets compatibles/incompatibles amb les determinacions del planejament.

Així mateix, se sol·licita del Registorador de la propietat el següent:

- 1.- Afecció de les finques de resultat al compte de liquidació provisional, i al coeficient de participació en el compte de liquidació definitiva.
- 2.- La inscripció d'aquest projecte d'acord amb el RD 1093/1997 i Decret 305/2006.

Olot, 16 de febrer de 2011,

Llorenç Panella Soler
 Arquitecte
 Olot
 Cap de planejament urbà,
 barri vell i patrimoni arquitectònic

Mercè Comamala Laguna
 Llicenciada d'Urbanisme Aj.



Ajuntament d'Olot
SECRETARIA

Aprovació inicial:

Aprovació definitiva: 16 FEB. 2011

BOP: - 4 ABR. 2011

DOGC:

QUADRE N° 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PROPIETARIS			SUPERFÍCIES	Percent. S.
Prop.	Finques	Titulars	Finques	propietaris
A	1	JOSEFA SALA MARGUI	1.467,00	25,00%
B	1	MARTA SALA MARGUI		25,00%
C	1	MARGARITA TURON COMAS (nuapropietat)/ANGELINA COMAS LLAGOSTERA (usdefruit)		50,00%
TOTAL FINQUES SECTOR			1.467,00	100,00%
ALTRES			0,00	
TOTAL POLIGON D'ACTUACIÓ			1.467,00	

QUADRE N° 2: ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL POLÍGON

SUPERFÍCIE SECTOR	1.467,00	
ESPAIS PÚBLICS	1.052,00	71,71%
VIALS	1.024,00	69,80%
ESPAIS LLIURES	28,00	1,91%
ESPAIS PRIVATS	415,00	28,29%
PARC. B	415,00	

SOSTRES 1.660,00 m2 sostre
 EDIFICABILITAT BRUTA 1,13 m2st/m2sòl
 Atès que la superfície privada de les finques incials era de
 el percentatge de cessions reals de vials, espais públics i equipament és

1.467,00 m2, i la superfície dels espais amb aprofitament és de
 71,71%

415,00

QUADRE N° 3: CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'ORDENACIÓ

ZONES	ILLA ÚNICA
RESIDENCIAL	415,00
ESPAI LLIURE	28,00
ALTRES	1.024,00
TOTAL	1.467,00

QUADRE N° 4: PARCEL·LACIÓ I FINQUES RESULTANTS

FINQUES RESULTANTS	ILLA ÚNICA	ZONA	Edif.	SOSTRES	Coef. Pond.	Unit. VALOR
I. EDIFICABLES						
1 ÚNICA	415,00	10.2	4,00	1660,00	1	1.660,00
TOTAL FINQUES EDIFICABLES	415,00			1.660,00		1.660,00
II. SISTEMES						
2 Vialitat	1.024,00		0,00	0,00	0	0,00
3 Espai lliure	28,00	3.4	0,00	0,00	0	0,00
TOTAL FINQUES DESTINADES A SISTEMES	1.052,00			0,00		0,00
TOTAL FINQUES RESULTANTS	1.467,00			1.660,00		1.660,00

QUADRE N° 5: ESTUDI COMPENSACIÓ

PROPIETARIS			Finques aportades (en m2)	Percent. aportació (en %)	Drets	
Prop.	Finques	Nom			Participació 90% (en %)	Adjudicació (en U. VALOR)
A	1	JOSEFA SALA MARGUI	1.467,00	25,00%	22,50%	373,50
B	1	MARTA SALA MARGUI		25,00%	22,50%	373,50
C	1	MARGARITA TURON COMAS/ANGELINA COMAS LLAGOSTERA		50,00%	45,00%	747,00
TOTAL FINQUES SECTOR			1.467,00	100,00%	90,00%	1.494,00
AJUNTAMENT D'OLOT					10,00%	166,00
ALTRES						0,00
TOTAL SECTOR			1.467,00		90,00%	1.660,00

QUADRE N° 6: ESQUEMA ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES (repartiment per UNITATS DE VALOR)

PARCEL·LES	SUPERFÍCIE	U. VALOR	Prop. A	Prop. B	Prop. C	AJUNTAM.	TOTALS
1 A	415,00	1660,00	415,00	415,00	830,00		1.660,00
TOTAL FINQUES ADJUDIC.	415,00	1.660,00				0,00	1.660,00
TOTAL DRETS INICIALS (en Unitats de Valor)			373,50	373,50	747,00	166,00	1.660,00
DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ		1.660,00	41,50	41,50	83,00	-166,00	0,00

QUADRE Nº 7: COSTOS PREVISTOS DE L'ACTUACIÓ

CONCEPTES	VALORS EN EUROS			
	IMPORTS PARCIALS			IMPORT TOTAL
	(sense IVA)	I.V.A.	SUMA	
COSTOS URBANITZACIÓ				120.025,32
TOTAL				120.025,32
APROFITAMENT URBANÍSTIC				54.452,98
TOTAL SECTOR				174.478,30

(segons Conveni)

CONCEPTES	VALORS EN EUROS			
	IMPORTS PARCIALS			IMPORT TOTAL
	(sense IVA)	I.V.A.	SUMA	
INDEMNITZACIONS				0,00
Valoració	0,00	0,00	0,00	
TOTAL SECTOR				0,00

QUADRE Nº 8: ESTIMACIÓ VALORS DE COMPENSACIÓ PER DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

DESCRIPCIÓ	Valors en € /U.V.
VALOR UNITARI DE COMPENSACIÓ (sg. Informe)	328,03 €/U.V.

QUADRE Nº 9: QUOTA DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

		FINQUES ADJUDICADES						QUOTA DE PARTICIP. ADJUDICAC. (en %)	QUOTA DE PARTICIP. COSTOS (en %)	COSTOS D'URBANITZACIÓ (amb IVA)				COMPENS. APROF. URBANÍSTIC			INDEMNITZACIONS (amb IVA)		QUOTA RESUM (a. IVA) (en Euros)
		PARCEL.LES			DRETS ADJUDICATS					OBRES D'URBANITZ. (en Euros)	TREBALLS TÈCNICS (en Euros)	ALTRES (en Euros)	RESUM (en Euros)	DIFERÈNC. TOTALS (en m2)	VALOR ADJUDIC. (en Euros/m2)	IMPORTS UNITARI (*) (en Euros)	PAGAMENT COMPENS. (en Euros)	COBRAM. (en Euros)	
		NOMBRE	SUPERF. (em m2)	UN. de VALOR (en UV)	PERCENT. (en %)	PARCIALS (en UV)	TOTALS (en UV)												
A	JOSEFA SALA MARGUÍ (25% indivís)	A (*)	415,00	1660,00	25,00%	415,00	25,000%	25,000%				30.006,33	41,50	328,03	13.613,25	0,00	0,00	43.619,58	
			415,00			415,00	25,000%	25,000%				30.006,33	41,50	328,03	13.613,25	0,00	0,00	43.619,58	
B	MARTA SALA MARGUÍ (25% indivís)	A (*)	415,00	1660,00	25,00%	415,00	25,000%	25,000%				30.006,33	41,50	328,03	13.613,25	0,00	0,00	43.619,58	
			415,00			415,00	25,000%	25,000%				30.006,33	41,50	328,03	13.613,25	0,00	0,00	43.619,58	
C	MARGARITA TURON COMAS	A (*)	415,00	1.660,00	50,00%	830,00	50,000%	50,000%				60.012,66	83,00	328,03	27.226,49	0,00	0,00	87.239,15	
	ANGELINA COMAS LLAGOSTERA (50% indivís)		415,00			830,00	50,000%	50,000%				60.012,66	83,00	328,03	27.226,49	0,00	0,00	87.239,15	
	AJUNTAMENT D'OLOLOT		0,00		100,00%		0,000%	0,000%				0,00	-166,00	328,03	-54.452,98	0,00	0,00	-54.452,98	
			0,00			0,00	0,000%	0,000%				0,00	-166,00	328,03	-54.452,98	0,00	0,00	-54.452,98	
TOTALS			830,00			1.660,00	100,000%	100,000%				120.025,32	0,00		54.452,98	0,00	0,00	174.478,30	