



Ajuntament d'Olot

ÀREA D'URBANISME
Secció de Planejament urbà



Ajuntament d'Olot

SECRETARIA

Aprovació inicial: - 5 DES. 2013

24 ABR. 2014

Aprovació definitiva

19 MAIG 2014

BOP

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PER COMPENSACIÓ
BÀSICA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ "VOLCÀ
PEDRAGUDA P.A. 09.04"**



Ajuntament d'Olot

MEMÒRIA

NOVEMBRE de 2013



ÍNDEX

1. ANTECEDENTS	2
2. OBJECTE	2
3. ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.....	2
4. SITUACIÓ URBANÍSTICA: EL PLANEJAMENT VIGENT	3
5. INTERESSATS I FINQUES APORTADES.....	3
6. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES.....	5
7.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS.....	7
8.- CRITERI PER A LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	9
9.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	10
10.- CESSIÓ DEL 15% DE L'INCREMENT DE SOSTRE DE L'APROFITAMENT PRIVAT	11
11.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT	11
12.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	12
a) Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.	
b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.	
c) Plànol de finques aportades.	
d) Plànol de finques resultants i adjudicacions.	
e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.	

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

Per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en data 9 d'octubre de 2013 va ésser aprovat definitivament l'expedient de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal número 37 (en endavant MPOUM-37), aparcaments de Benavent, per tal de poder resoldre la mancança de places d'aparcaments privats en aquesta zona residencial; expedient promogut i tramès per l'Ajuntament d'Olot, publicant-se el referit acord als efectes de la seva executivitat al DOGC núm. 6508 de 25 de novembre de 2013.

La MPOUM-37 fixa com a sistema d'actuació per al Polígon d'Actuació PA 09.04 Volcà Pedraguda el de Reparcel·lació en la modalitat de Compensació bàsica, seguint el que s'estableix als articles 130 a 134 del DL 1/2010.

2. OBJECTE

Aquest projecte de reparcel·lació té per objecte concretar, d'acord amb el que disposen els articles 130 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, 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 09.04 Volcà Pedraguda.

3. ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

L'àmbit de la unitat reparcel·lable del present projecte de reparcel·lació és el polígon d'actuació PA 09.04 Volcà Pedraguda del terme municipal d'Olot, que es troba grafiat als plànols del present projecte.

D'acord amb la MPOUM-37, el sector té una superfície total de 4.358 metres quadrats.



El polígon es situa al sud-est del barri de Benavent, en terrenys procedents del Mas La Cladera. Limita, al front, amb el carrer Volcà Pedraguda; a dreta entrant, part amb la cadastral número 8497301DG5689N, senyalada amb el número 23 del carrer Volcà Pedraguda, part amb la cadastral número 8497302DG5689N, senyalada amb el número 11 del carrer Volcà Subia, part amb el carrer Volcà Subia i part amb resta de matriu de la que se segrega; esquerra entrant, part amb el carrer Volcà Pedraguda i part amb la cadastral número 8599619DG5689N, senyalada amb el número 9 del carrer Volcà Pedraguda. I al fons, amb resta de finca matriu de la que se segrega, del Mas La Cladera, en línia corbada.

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA: EL PLANEJAMENT VIGENT

El planejament urbanístic vigent tal com s'ha exposat, el constitueix la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal número 37 (MPOUM-37), aparcaments de Benavent, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 9 d'octubre de 2013 publicant-se el referit acord al DOGC núm. 6508 de 25 de novembre de 2013.

Les característiques de la ordenació són:

- 1.- Sistema viari (2.1) Superfície de 427 m². Cessió obligatòria i gratuïta. De domini i ús públic.
- 2.- Sistema d'espais lliures (3.3). Superfície de 2.736 m². Cessió obligatòria i gratuïta. De domini i ús públic.
- 3.- Zona suburbana 11 subzona 1.1 (clau 11.1.1) ús exclusiu garatges, aparcaments i magatzems. Superfície de 1.195 m². D'aprofitament privat, amb la finalitat de construir uns aparcaments atenent les necessitats de la zona residencial de Benavent.
- 4.- En compliment de l'establert a l'art. 40 de la Llei 3/2012 que modifica el 99 del DL 1/2012, per l'increment de l'aprofitament privat, i en aquest cas, pel sostre privat que permet la construcció de l'aparcament, cal la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

5. INTERESSATS I FINQUES APORTADES

Segons el que disposen els articles 129, ss i cc del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, 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 la única finca inclosa dins l'àmbit del projecte de reparcel·lació són:

La senyora **Juana Bassols Coromina**, major d'edat, casada en règim de separació de béns, veïna de Barcelona, amb domicili al carrer Anglí, 29, 3er. 2^a, Bloc A, amb DNI 77885491Q, i el seu germà, el senyor **Francisco Javier Bassols Coromina**, major d'edat, casat en règim de separació de béns, veí d'aquesta, amb domicili al carrer Bernat Vilar, 7, amb DNI 77885499R.

Els senyors Bassols Coromina són propietaris de la següent finca:

"Rústica. Indivisible Heredad llamada Clapera con su casa de campo y sus tierras, de cabida una hectárea, cincuenta y ocho áreas, setenta y seis centiáreas de cultivo, o sea, cuatro cuarteras y diecinueve áreas, ochenta y cuatro centiáreas de yermo, o sea media cuartera, situada en el término de esta ciudad y Parroquia de Sant Cristófor les Fonts. Linda en conjunto; Este y Sur, el Manso Vila; Oeste, Ramón Puigdevall y tierras del Manso Roura; y Norte, este mismo Manso Roura."

Es troba inscrita al Tom 1184, llibre 433, foli 60, registral número 1230 del Registre de la Propietat d'Olot, on hi figura lliure de càrregues i de gravàmens.

Els pertany:

A Juana Bassols Coromina, 2/3 de la nuda propietat i 2/3 de l'usdefruit amb caràcter privatiu.

A Francisco Javier Bassols Coromina, 1/3 de la nuda propietat i 1/3 de l'usdefruit amb caràcter privatiu.

No consten altres titulars de drets que hagin de ser part integrant en el projecte de reparcel·lació ni notificats en l'expedient.

Els arrendataris:

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

Administració actuant:

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



6. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA APORTADA

DESCRIPCIÓ.-

“Rústica. Indivisible Heredad llamada Clapera con su casa de campo y sus tierras, de cabida una hectárea, cincuenta y ocho áreas, setenta y seis centiáreas de cultivo, o sea, cuatro cuarteras y diecinueve áreas, ochenta y cuatro centiáreas de yermo, o sea media cuartera, situada en el término de esta ciudad y Parroquia de Sant Cristófor les Fonts. Linda en conjunto; Este y Sur, el Manso Vila; Oeste, Ramón Puigdevall y tierras del Manso Roura; y Norte, este mismo Manso Roura.”

Es correspon amb la cadastral número 8498601DG5689N0001QU.

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 nord, la inscripció de la qual, amb nou número se sol·licita, d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecari:

“Peça de terreny, de 4.358 m2, situada en la part sudest del barri de Benavent, procedent del Mas La Clapera. Limita, al front, amb el carrer Volcà Pedraguda; a dreta entrant, part amb la cadastral número 8497301DG5689N, senyalada amb el número 23 del carrer Volcà Pedraguda, part amb la cadastral número 8497302DG5689N, senyalada amb el número 11 del carrer Volcà Subia, part amb el carrer Volcà Subia i part amb resta de matriu de la que se segrega; esquerra entrant, part amb el carrer Volcà Pedraguda i part amb la cadastral número 8599619DG5689N, senyalada amb el número 9 del carrer Volcà Pedraguda. I al fons, amb resta de finca matriu de la que se segrega, del Mas La Clapera, en línia corbada.”

El resta de finca matriu que no es troba afecta a la reparcel·lació, veu disminuïda la seva superfície amb la de la segregada i modificant-se el terme nord, que el constituirà, a més del Mas Roura, la porció segregada i incorporada a la reparcel·lació objecte de la present escriptura.

Practicada l'anterior segregació, queda una resta de finca matriu amb la següent descripció,

“Rústica. Indivisible Heredad llamada Clapera con su casa de campo y sus tierras, de cabida 11.518 m2, situada en el término de esta ciudad y Parroquia de Sant Cristófor les Fonts. Linda en conjunto; Este y Sur, el Manso Vila; Oeste, Ramón Puigdevall y tierras del Manso Roura; y Norte, este mismo Manso Roura y pieza segregada para la reparcelación del polígono 09.04 Volcà Pedraguda.”

INSCRIPCIÓ.- Es troba inscrita al Tom 1184, llibre 433, foli 60, registral número 1230 del Registre de la Propietat d'Olot, on hi figura lliure de càrregues i de gravàmens.

TÍTOL.- Pertany:



A Juana Bassols Coromina, 2/3 de la nuda propietat i 2/3 de l'usdefruit amb caràcter privatiu.

A Francisco Javier Bassols Coromina, 1/3 de la nuda propietat i 1/3 de l'usdefruit amb caràcter privatiu.

Quant a la nuda propietat, per títol d'herència en escriptura pública de 29 d'abril de 1980, atorgada davant el notari d'Olot senyor Manuel Faus i Pujol.

Quant a l'usdefruit, per consolidació en instància privada de data 15 de febrer de 1.989.

CÀRREGUES.- La finca es troba lliure de càrregues i de gravàmens.

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

Al tractar-se d'una única finca i en situació de copropietat, no s'estableixen criteris especials per a la definició dels drets dels propietaris dins la reparcel·lació, més enllà que els que els són propis i determinats segons el percentatge de participació respecte al coeficient de propietat de cadascú.

La data per determinar el dret dels propietaris afectats serà la de la iniciació de l'expedient de reparcel·lació.

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

Les despeses necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen a continuació, aniran a càrrec dels adjudicataris de la finca resultant de la reparcel·lació en proporció al percentatge de propietat.

Despeses de gestió i desenvolupament de l'actuació

	estimat sobre pem construcció	cost construcció	valor total despeses
despeses i projectes	16%	196.000.-	31.360.-

Es considera i s'estima un 16% sobre cost total de les despeses de les obres de construcció dels aparcaments, pels projectes, llicències, legalitzacions, despeses de planejament i obra nova en un cost de **31.360.- €**

Cost de les obres d'urbanització

A l'igual que en l'avaluació feta en base a l'ordenació vigent, en relació a la nova ordenació, el cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials grafiats als plànols d'ordenació de la MPOUM-37 i d'acord amb les característiques que per aquest tipus d'urbanització s'haurien d'executar, i només per les obres imputables al P.A.

Igualment el cost aproximat de les obres d'urbanització d'aquests vials, es calcula segons el mètode d'estimació que figura a la base de preus d'obres i construccions, mètode tret de l'anàlisi de valors estadístics de diferents actuacions municipals del departament d'infraestructures, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit específic atenent la qualificació i tipus del sistema.



	SUPERFÍCIE	COST ML/M ²	DESPESES
Vialitat (espai rodat del carrer d'accés a l'aparcament)	30 ml	465 €/m ^l	13.950.- €
accessos a l'aparcament dins vialitat	58,3 m ²	100 €/m ²	5.830.- €
espai lliure de cessió per increment de l'aprofitament	59,75 m ²	50 €/m ²	2.988.- €
TOTAL			22.768.- €

Així s'estima un cost total de càrregues d'urbanització de **22.768.- €**

Cost de la gestió

S'estima que aquestes despeses com a càrregues de gestió i administració del promotor, suposen un 12% sobre el cost de les obres de construcció (PEM). Així s'estima un cost total de càrregues de gestió de **23.520.- €** (IVA exclòs).

Valor de la cessió del 15% d'AM

La present ordenació està subjecte a la cessió del 15% de l'increment de sostre de l'aprofitament privat que proposa la nova ordenació, en aplicació del que determina la Disposició Addicional 2^{a.3} del Text refós de la Llei d'Urbanisme, i els articles 99.3 del DL 1/2010 , i l'article 40.3 de la Llei 3/2012. Aquesta cessió del 15 % del nou aprofitament es contempla i determina a la fitxa del P.A. 09.04, corresponent a la MPOUM-37. L'increment d'aprofitament privat són els 1.195 m² de sostre del nou edifici d'aparcaments, inclosos els accessos i elements comuns, que signifiquen 179,25 m² , o el seu equivalent al 15% del nombre total de places resultants dins l'edificació. Aquesta cessió d'aprofitament es podrà substituir per l'equivalent del seu valor econòmic.

Aquest valor econòmic s'estima en un benefici net sobre cada plaça d'aparcament, de 3.000.- € per plaça, En considerar un edifici de garatges-aparcaments de 39 places, el valor econòmic de l'AM és de **18.000.- €**

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

Al tractar-se d'una parcel·la única i indivisible, amb una finalitat específica, s'ha considerat com el seu valor, el resultat del preu de venda dels aparcaments menys els de la seva gestió reflectits en el quadre següent. Essent el preu inicial del terreny el resultat de dividir el cost d'adquisició de la finca originària, 300.000 euros, pel nombre de metres quadrats del polígon (4.358), suposant el valor de la finca adjudicada de 1.195 m², 82.262'51 euros.

CONCEPTE APARCAMENTS BENAVENT	MPOUM-37 JUNY 2013
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	
drets teòrics	sòl públic (3.3,2.1)
públics	1.195 m ² .
privats	
aprofitament	1.195 m ² st
Costos / despeses econòmiques	
adquisició del sòl	300.000.-
despeses generals	72.000.-
TOTAL ADQUISICIÓ	372.000.-
Costos construcció edifici aparcaments	196.000.- construcció senzilla garatges tancats en filera
Despeses projectes i llicències	31.360.-
Despeses urbanització	22.768. imputables al P.A.
Despeses gestió i promoció	23.520.-
Valor cessió 15% AM	18.000.-
TOTAL DESPESES	663.648.-
REPERCUSSIÓ PER PLAÇA GARATGE	
nombre de places	39
cost plaça d'aparcament	17.017
Ingressos venda aparcaments	
	669.500.-
venda per concessió a termini	segons demanda
venda amb titularitat privada i elements comuns	1ª Fase 26 P 26x17000 : 442.000.-€ 2ª Fase 13 P 13x17500 : 227.500.- €



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 NÚMERO 1:

Urbana. Indivisible. Terreny de 1.195 m² de superfície. Limita: Nord, amb carrer Volcà Pedraguda; Est i Sud, finca número 2 espais lliures; l Oest, finca número 3, vials.

S'adjudica als senyors **JUANA I FRANCISCO JAVIER BASSOLS COROMINA**, amb un coeficient d'afecció a les despeses de la reparcel·lació del 100% i per un import provisional deutor de 95.648 EUROS.

FINCA NÚMERO 2:

Terreny destinat a espais lliures i zona verda de 2.736 m² de superfície. Linda Nord, part amb carrer Volcà Pedraguda, part amb finca 1 destinada aparcament i part amb finca 3, vialitat; Est, part amb carrer Volcà Pedraguda, part amb la cadastral número 8599619DG5689N, senyalada amb el número 9 del carrer Volcà Pedraguda i part amb resta matriu; a Oest, part amb finca 1 destinada aparcament, part amb finca 3, vialitat i part amb resta matriu; l Sud, amb resta matriu.

S'adjudica a l'**Ajuntament d'Olot**, i es troba lliure de les despeses d'urbanització en tractar-se d'un espai de cessió urbanística obligatòria.

FINCA NÚMERO 3:

Terreny destinat a vialitat de 427 m² de superfície. Linda Nord, amb carrer Volcà Pedraguda; Est, part amb finca 1 destinada aparcament i part amb finca 2, espais lliures; a Oest, part amb la cadastral número 8497301DG5689N, senyalada amb el número 23 del carrer Volcà Pedraguda, part amb la cadastral número 8497302DG5689N, senyalada amb el número 11 del carrer Volcà Subia i part amb el carrer Volcà Subia; i Sud, amb resta de matriu.

S'adjudica a l'**Ajuntament d'Olot**, i es troba lliure de les despeses d'urbanització en tractar-se d'un espai de cessió urbanística obligatòria.

10.- CESSIÓ DEL 15% DE L'INCREMENT DE SOSTRE DE L'APROFITAMENT PRIVAT.

A part de les cessions d'espais lliures i vialitat descrites, el present projecte de reparcel·lació fixa, d'acord al contingut en la pròpia memòria de la MPOUM. 37, la cessió del 15% de l'increment de sostre de l'aprofitament privat que proposa la nova ordenació, en aplicació del que determina l'article 99.3 del DL 1/2010:

"Aquesta cessió del 15 % del nou aprofitament es contempla i determina a la fitxa del P.A. 09.04, corresponent a la MPOUM-37, tal com estableix l'article 99.3 del text refós de la LLUC. L'increment d'aprofitament privat són els 1.195 m² de sostre del nou edifici d'aparcaments, inclosos els accessos i elements comuns, que signifiquen 179,25 m², o el seu equivalent al 15% del nombre total de places resultants dins l'edificació. Aquesta cessió d'aprofitament es podrà substituir per l'equivalent del seu valor econòmic."

Donat que la finca adjudicada és única i indivisible, d'acord amb el contingut a l'article 43.4 del reglament de la llei d'urbanisme, es fixa monetàriament el citat aprofitament en l'import de 18.000 euros, que s'hauran de destinar, conforme al citat article, a les finalitats dels patrimonis públics de sòl i habitatge regulats a l'article 224 del reglament.

11.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT

Es sol·licita la segregació de la superfície de 4.358 m² de la registral número 1.230, per la seva aportació al projecte de reparcel·lació i la inscripció de les finques adjudicades conforme en les titularitats i coeficients descrits a l'apartat 9 anterior.

Olot, novembre de 2013.

Llorenç Panella i Soler
Arquitecte



Josep Coromina Vilarrasa
Advocat





12.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

- a) Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.
- b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.
- c) Plànol de finques aportades.
- d) Plànol de finques resultants i adjudicacions.
- e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.