



Ajuntament d'Olot

SECRETARIA

Aprovació inicial: 9 FEB. 2011

Aprovació definitiva 11 MAIG 2011

BOP: 16 JUNY 2011

DOGC



Ajuntament d'Olot

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COOPERACIÓ  
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A. 08.01- A , CARRER ROSA DELS VENTS - A  
UPL12011000004 (PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ P.A. 08.01 - A)**

c/ Rosa dels Vents

**PROMOTOR  
AJUNTAMENT D'OLOT**

**REDACTOR  
UNITAT DE PROJECTES ESTRATÈGICS**

Olot, FEBRER 2011

## 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 .....	8
7.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS.....	9
7.1.- Criteris generals.....	9
7.2.- Criteris particulars.....	7
7.3.- Valor dels drets teòrics.....	10
7.4.- Quantificació de les despeses.....	11
7.4.1.- Despeses de gestió .....	11
7.4.2.- Aprofitament urbanístic .....	11
7.4.2.1.- Valoració econòmica de l'aprofitament urbanístic .....	12
7.5.- Cost de la compensació diferencial de cessions .....	13
7.6.- Compte de liquidació provisional .....	14
8.- CRITERIS PER A LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS .....	15
8.1.- Criteris generals.....	15
9.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS .....	15
10.- CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES DE SÒL .....	17
11.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT .....	17



## 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 assenyalava el Polígon d'actuació PA 08.01 "Carrer Rosa dels Vents" i fixava com a sistema d'actuació per aquest Polígon, el sistema de reparcel·lació per compensació bàsica i les obres del vial cornisa de Batet i les indemnitzacions per les edificacions i usos existents, anirien a càrrec del sector 4 de sòl urbanitzable.

No obstant, es tramita simultàniament amb aquesta reparcel·lació, l'expedient de modificació de l'àmbit i el canvi de sistema d'actuació del PA 08.01 "C/ Rosa dels Vents" de la modalitat de reparcel·lació per compensació bàsica a la modalitat de cooperació.

### 2. OBJECTE

Aquest projecte de reparcel·lació té per objecte concretar, d'acord amb el que disposen els articles 124 i 139, 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 08.01 - A "C/ Rosa dels Vents-A".

En virtut d'aquest projecte s'estableix el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivades de l'ordenació del PA 08-01-A "C/ Rosa dels Vents-A", 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·lador, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses de compensació per diferències d'aprofitaments i cessions i les altres despeses del projecte.

### 3. ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

L'àmbit del present projecte de reparcel·lació és el polígon d'actuació PA 08.01-A "C/ Rosa dels Vents-A" 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 1.513 metres quadrats. En els plànols adjunts es garfien les superfícies del polígon, de les finques inicials aportades i les finques resultants i adjudicades, sobre base topogràfica de l'aixecament topogràfic realitzat expressament. El polígon es situa al sector de Batet de la ciutat d'Olot. Aquest polígon discontinu està limitat pel Nord pels carrers de Ponent i Rosa dels Vents, a l'est, amb finques urbanes residencials del carrer de Ponent i Rosa dels Vents, al Sud, amb



finca urbana residencial del carrer rosa dels Vents i de la carretera de Santa Pau i a l'Oest, amb finca urbana residencial i camí al Mas Roure.

#### 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 08.01-A "C/ Rosa dels Vents -A" com a sòl urbà no consolidat, i establint-se les següents característiques, d'acord amb l'establert al **Quadre 2 del Polígon 08.01-A:**

<i>Superfície:</i>	<i>1.513 m2</i>
<i>Sostre màxim edificable</i>	<i>323 m2</i>
<b>Sòl Privat</b>	<b>808 m2</b>
<i>Vialitat</i>	<i>204 m2</i>
<i>Equipament</i>	<i>501 m2</i>
<b>Sòl Públic</b>	<b>705 m2</b>

*Condicions d'edificació i usos ( pel sòl privat): Les que corresponen segons la qualificació urbanística de la zona d'Edificació aïllada unifamiliar intensitat 2 16.2*

*Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat de cooperació (\*).*

*Les obres del vial cornisa de Batet aniran a càrrec del sector 4 de sòl urbanitzable.*

*(\*) Actualment en tràmit la modificació del sistema de reparcel·lació per compensació bàsica a la modalitat de cooperació i la modificació del polígon d'actuació.*

#### 5. INTERESSATS I FINQUES APORTADES

Tal i com es determina en el **Quadre 1**, en compliment d'allò disposat a l'article 129, ss i cc del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'apròva 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'apròva el reglament de la Llei d'urbanisme, es consideren interessats les següents persones:

- Integren la comunitat de reparcel·lació totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.
- Les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució.
- Les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

**Les persones propietàries de finques compreses en el polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació són:**

**Propietari número 1**

adreça:	c/ Rosa dels Vents , núm. 4
titular :	<b>Ajuntament d'Olot</b> coef. 100 %
domicili:	passeig de Ramon Guillamet núm. 10
Cadastral	UTM : 8494204
Registral	finca 21986 Registre de la Propietat d'Olot tom 1447, llibre 580, foli 126, inscripció 1 <sup>a</sup>
superfície	cadastral : 1.650 m2 ( total solar ) topogràfic . 1.645,05 m2 ( total solar) <b>808 m2.dins l'àmbit PA 08.01-A</b>

**Propietari número 2**

adreça:	c/ Rosa dels Vents , núm. 19
titular :	Enric Plana Alongina 100% ple domini Dolors Aguilar Camps 100% ple domini
domicili :	lloc Mas La Clota ,17178 - Puigpardines,( La Vall d'en Bas)
Cadastral	UTM: 8394916
Registral	finca 8716 Registre de la Propietat d'Olot tom 774, llibre 210, foli 198, inscripció 1 <sup>a</sup>
superfície	cadastral : 387 m2 registral : 336 m2. topogràfic : 386,21 m2.

adreça:	c/ Rosa dels Vents , núm. 21
titular : :	Enric Plana Alongina 50% ple domini Dolors Aguilar Camps 50% ple domini
domicili :	lloc Mas La Clota ,17178 Puigpardines, (La Vall d'en Bas)
Cadastral	UTM: 8394917
Registral	finca 20148 Registre de la Propietat d'Olot tom 1310, llibre 505, foli 208, inscripció 1 <sup>a</sup>
superfície	cadastral : 286 m2 registral : 300,20 m2. topogràfic : 284,47 m2.

**Les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució són:**  
**FINCA APORTADA NÚMERO 2: ENRIC PLANA ALONGINA I DOLORS AGUILAR CAMPOS.**

1.- La finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 774, llibre 210, foli 198, finca núm. 8.716, i que es correspon amb la finca aportada número 2, resta gravada amb la **servitud** constituïda en l'escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, sr. Francesc de P. Llach Puig, en data 5 de març de 1964, en els termes següents:

*"Que la finca comprada en mèrits del present contracte tindrà en el successiu sortida fins a la carretera denominada "a la Plana Renart", a tals efectes es deixa constituïda la corresponent servitud a favor de dita finca segregada, registral número 5.401, al foli 18, del tom 679, llibre 160 d'Olot, que serà predi dominant, i a càrrec de la resta de la finca, registral número 2.007, que serà predi servent. Dit pas tindrà una amplada suficient pel d'un camió i seguirà el curs més curt fins a l'esmentada carretera. Per procedència de la finca n<sup>o</sup>: 8/8716, assentament d'inscripció 20 amb data 14/05/1964, Tomo 506, llibre:97, Folio:87, Títol Servitud".*

Així mateix, resta gravada amb la **servitud** constituïda en l'escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, sr. Joan Comín Comín el 15 de març de 1973, en los termes següents:

*"Pel seu accés a la finca venuda, registral número 8.631, al foli 124, del tom 772, llibre 209, d'Olot, es constitueix sobre la resta d'aquesta finca matriu, registral número 2.007, una servitud de pas de quatre metres d'amplada des de la carretera d'Olot a Banyoles i contigu al pas particular al Mas Ventós. Per procedència de la finca n<sup>o</sup>: 8/8716, assentament d'inscripció 23, amb data 14/09/1973, Tom 506, llibre 97, foli 89, Títol servitud".*

Última inscripció. Tom 774, llibre 210, foli 198, inscripció 1, data 10/12/1973.

2.- La finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 1310, llibre 505, foli 208, finca núm. 20.148, i que es correspon amb la finca aportada número 3, resta gravada amb la **servitud** constituïda en l'escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, sr. Joan Comín Comín en data 15 de març de 1973, en els termes següents:

*"Bartolomé Collelldevall Font ha segregat d'aquesta finca i venut a Josep estudis Dorca i Josep Estudis Pagès una parcel·la que ha passat a formar la finca registral número 8.631, obrant al foli 124, del tom 772, llibre 209 d'aquesta ciutat, sota el següent pacte: Pel seu accés a la finca venuda es constitueix sobre la resta d'aquesta finca matriu una servitud de pas de quatre metres d'amplada des de la carretera d'Olot a Banyoles i contigua al pas particular al Mas Ventós." Resulta de la inscripció 23<sup>a</sup>, de data 14/09/1973, de la finca 2.007 duplicat, obrant al foli 89, del tom 506, llibre 97 d'aquesta ciutat. Por procedència de la finca d'Olot n<sup>o</sup>: 2.007, Inscripció 23, Tom 506, llibre 97, foli 89, amb data 14/09/1973. Última inscripció. Tom 1310, Llibre 505, Folli 208, inscripció 1, data 12/11/1993".*

**Les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició són:**

No existeixen persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.



Les característiques de l'ordenació dins l'àmbit de LA REPARCEL·LACIÓ i atenent les finques aportades figura en el **quadre núm. 3**.

**Administració actuant:**

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

**6. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES**

**FINCA APORTADA NÚMERO 1: AJUNTAMENT D'OLOT.**

**SUPERFÍCIE REGISTRAL: 1650 m<sup>2</sup>**

**SUPERFÍCIE APORTADA: 808 m<sup>2</sup>.**

**DESCRIPCIÓ.-** URBANA. FINCA NÚMERO 7: INDIVISIBLE: Parcel·la de terreny de mil sis cents cinquanta metres quadrats de superfície, destinada a equipaments, en aquesta ciutat, àmbit del projecte de reparcel·lació del polígon IV del sector 3 Batet. Limita al Nord, part amb la finca registral 2007 i part amb el carrer Ponent, al Sud amb el carrer Rosa dels Vents, a l'Est part amb la finca de Josep Busquets Picart i part amb finca de Francesc Masó Masllorens, i a l'Oest, part amb la finca registral 21.985, adjudicada a Bartomeu Collelldevall Font, i part amb la finca registral 2007.

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-Oest 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 08.01-A "C/ Rosa dels Vents" del present terme municipal:

*"URBANA. FINCA NÚMERO 7: INDIVISIBLE: Parcel·la de terreny de vuit cents vuit metres quadrats de superfície, en aquesta ciutat, àmbit del projecte de reparcel·lació del polígon IV del sector 3 Batet. Limita al Nord, part amb la finca registral 2007 i part amb el carrer Ponent, al Sud amb el carrer Rosa dels Vents, a l'Est part amb la finca de Josep Busquets Picart i part amb finca de Francesc Masó Masllorens, i a l'Oest, amb resta de finca matriu de la qual se segrega".*

Aquesta finca és part i s'ha de segregar, de la major finca descrita, fent-se constar que aquesta resta de finca matriu ha quedat en propietat de l'AJUNTAMENT D'OLOT:

*"URBANA. FINCA NÚMERO 7: INDIVISIBLE: Parcel·la de terreny de vuit cents quaranta-dos metres quadrats de superfície, en aquesta ciutat, àmbit del projecte de reparcel·lació del polígon IV del sector 3 Batet. Limita al Nord, part amb la finca registral 2007 i part amb el carrer Ponent, al Sud amb el carrer Rosa dels Vents, a l'Est part amb finca segregada, i a l'Oest amb finca segregada".*

**INSCRIPCIÓ.-** Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 1.447, llibre 580, foli 126, inscripció 1<sup>a</sup>, **finca núm. 21.986**.

**TÍTOL.-** Pertany, en quant al **100% del pel domini a l'Ajuntament d'Olot**, per títol de reparcel·lació, segons consta en escriptura pública de reparcel·lació de data vint-i-nou de desembre de 1997 atorgada pel Notari d'Olot, sr. Manuel Faus Pujol, número 2681 del seu protocol.

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

**FINCA APORTADA NÚMERO 2: ENRIC PLANA ALONGINA I DOLORS AGUILAR CAMPOS.**

**SUPERFÍCIE REGISTRAL: 336 m2**

**SUPERFÍCIE APORTADA: 386,21 m2.**

**DESCRIPCIÓ.-** URBANA.- Parcel·la de terreny de tres cents trenta-sis metres quadrats, procedent de l'heretat denominada Mas Renart, si bé segons recent amidament té una superfície de tres cents vuitanta-sis metres amb vint-i-un decímetres quadrats, situada en el terme municipal d'Olot, solar per edificació amb figura de quadrilàter rectangular. Limita al Nord, en línia de vint-i-quatre metres i Est, en línia de catorze metres, amb carrers en projecte pertanyents de la finca matriu, al Sud, en línia de vint-i-quatre metres i Oest en línia de catorze metres amb resta de finca matriu.

**INSCRIPCIÓ.-** Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 774, llibre 210, foli 198, finca núm. 8.716.

**TÍTOL.-** Pertany, en quant al **50% del pel domini amb caràcter privatiu al sr. ENRIC PLANA ALONGINA**, per títol de compra venda, segons consta en escriptura pública atorgada pel Notari d'Olot, sr. Joan Comín Comín en data 21 d'agost de 1973 i **en quant al 50% del ple domini amb caràcter privatiu a la sra. DOLORS AGUILAR CAMPOS**, per títol de compra venda, segons consta en escriptura pública atorgada pel Notari d'Olot, sr. Joan Comín Comín en data 21 d'agost de 1973.

**CÀRREGUES.-** 1.- La finca resta gravada a la servitud constituïda en l'escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, sr. Francesc de P. Llach Puig, en data 5 de març de 1964, en els termes següents:

*"Que la finca comprada en mèrits del present contracte tindrà en el successiu sortida fins a la carretera denominada "a la Plana Renart", a tals efectes es deixa constituïda la corresponent servitud a favor de dita finca segregada, registral número 5.401, al foli 18, del tom 679, llibre 160 d'Olot, que serà predi dominant, i a càrrec de la resta de la finca, registral número 2.007, que serà predi servent. Dit pas tindrà una amplada suficient pel d'un camió i seguirà el curs més curt fins a l'esmentada carretera. Per procedència de la finca nº: 8/8716, assentament d'inscripció 20 amb data 14/05/1964, Tomo 506, llibre:97, Folio:87, Títol Servitud".*

2.- A la servitud constituïda en l'escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, sr. Joan Comín Comín el 15 de març de 1973, en los termes següents:

*"Pel seu accés a la finca venuda, registral número 8.631, al foli 124, del tom 772, llibre 209, d'Olot, es constitueix sobre la resta d'aquesta finca matriu, registral número*





*2.007, una servitud de pas de quatre metres d'amplada des de la carretera d'Olot a Banyoles i contigu al pas particular al Mas Ventós. Per procedència de la finca nº: 8/8716, assentament d'inscripció 23, amb data 14/09/1973, Tom 506, llibre 97, foli 89, Títol servitud".*

Última inscripció. Tom 774, llibre 210, foli 198, inscripció 1, data 10/12/1973.

### **FINCA APORTADA NÚMERO 3: ENRIC PLANA ALONGINA I DOLORS AGUILAR CAMPOS**

**SUPERFÍCIE REGISTRAL: 300,20 m<sup>2</sup>**

**SUPERFÍCIE APORTADA: 284,47 m<sup>2</sup>.**

**DESCRIPCIÓ.-** URBANA.- Porció de terreny no urbanitzat procedent de la peça de terra denominada "Malrich", de l'heretat "Manso Renart", en terme municipal d'Olot, de superfície tres cents metres vint decímetres quadrats, equivalents a set mil nou cents quaranta-tres pams, trenta dècimes de pam quadrat. Limita al front, en línia de setze metres, setanta centímetres amb carrer Rosa dels Vents, dreta, entrant, en línia de divuit metres, vint centímetres, carretera del Roure; esquerra en línia de vint metres, quaranta centímetres amb Enric Plana i al fons en línia de catorze metres, cinquanta centímetres amb camí.

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 Sud 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 08.01-A "C/ Rosa dels Vents" del present terme municipal:

*"URBANA.- Porció de terreny no urbanitzat procedent de la peça de terra denominada "Malrich", de l'heretat "Manso Renart", en terme municipal d'Olot, de superfície dos cents vuitanta-quatre metres amb quaranta-set decímetres quadrats. Limita al front, en línia de setze metres, setanta centímetres amb carrer Rosa dels Vents, dreta, entrant, en línia de divuit metres, vint centímetres, carretera del Roure; esquerra en línia de vint metres, quaranta centímetres amb Enric Plana i al amb resta de finca de la qual se segrega".*

Aquesta finca és part i s'ha de segregar, de la major finca descrita, fent-se constar que aquesta resta de finca matriu ha quedat en propietat dels srs. ENRIC PLANA ALONGINA i DOLORS AGUILAR CAMPOS:

*"URBANA.- Porció de terreny no urbanitzat procedent de la peça de terra denominada "Malrich", de l'heretat "Manso Renart", en terme municipal d'Olot, de superfície quinze metres amb setanta-tres decímetres quadrats. Limita al front, amb resta de finca matriu de la qual se segrega, dreta, entrant, en línia de divuit metres, vint centímetres, carretera del Roure; esquerra en línia de vint metres, quaranta centímetres amb Enric Plana i al fons en línia de catorze metres, cinquanta centímetres amb camí".*

**INSCRIPCIÓ.-** Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 1310, llibre 505, foli 208, finca núm. 20.148.



**TÍTOL.-** Pertany, en quant al **50% del pel domini amb caràcter privatiu al sr. ENRIC PLANA ALONGINA**, per títol de compra venda, segons consta en escriptura pública atorgada pel Notari d'Olot, sr. Manuel Faus Pujol, en data 1 d'octubre de 1993 i **en quant al 50% del ple domini amb caràcter privatiu a la sra. DOLORS AGUILAR CAMPOS**, per títol de compra venda, segons consta en escriptura pública atorgada pel Notari d'Olot, sr. Manuel Faus Pujol, en data 1 d'octubre de 1993.

**CÀRREGUES.-** 1.- La finca resta gravada a la servitud constituïda en l'escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, sr. Joan Comín Comín en data 15 de març de 1973, en els termes següents:

*"Bartolomé Collelldevall Font ha segregat d'aquesta finca i venut a Josep estudis Dorca i Josep Estudis Pagès una parcel·la que ha passat a formar la finca registral número 8.631, obrant al foli 124, del tom 772, llibre 209 d'aquesta ciutat, sota el següent pacte: Pel seu accés a la finca venuda es constitueix sobre la resta d'aquesta finca matriu una servitud de pas de quatre metres d'amplada des de la carretera d'Olot a Banyoles i contigua al pas particular al Mas Ventós." Resulta de la inscripció 23ª, de data 14/09/1973, de la finca 2.007 duplicat, obrant al foli 89, del tom 506, llibre 97 d'aquesta ciutat. Por procedència de la finca d'Olot nº: 2.007, Inscripció 23, Tom 506, llibre 97, foli 89, amb data 14/09/1973. Última inscripció. Tom 1310 , Llibre 505 , Foli 208, inscripció 1, data 12/11/1993".*

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

### **7.1.- Criteris generals**

El valor urbanístic o valor del sòl brut (VSB) aplicat s'ha calculat d'acord amb l'article 27 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 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 corresponent (tassa lliure de risc més prima de risc). S'ha calculat aquest increment aplicant el mètode residual dinàmic des del moment en que hipotèticament es pot disposar del sòl edificable fins el moment a que es refereix la valoració.

Els drets dels propietaris dins la reparcel·lació, segons l'article 124.1.a i .b del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, 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 , als efectes de la compensació per adjudicacions diferencials, 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. En qualsevol cas, per la valoració de la parcel·la resultant, i tenint en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, es considera un únic coeficient, 1, en tenir un sol solar resultant edificable i el seu sostre potencial serà el mateix per a determinar les Unitats de valor de l'aprofitament ,tal i com es determina en el **Quadre 5. ( drets d'adjudicació)**





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 114 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, 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 acord de data 9 de febrer de 2011. Com a conseqüència i en aplicació l'article 21.2.a del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del 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 despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en aquest projecte, a saber, **Quadre 7**, aniran a càrrec dels adjudicataris de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes.

### 7.2.- Criteris particulars

Tal com figura als antecedents de la modificació de l'àmbit del P.A. 08.01 " c/ Rosa dels Vents", el sòl privat propietat dels Srs. Enric Plana Alongina i Dolors Aguilar Campos, situat al carrer Rosa Dels Vents núm. 19 i 21, tenia la consideració de sòl urbà edificable a partir dels acords de 1990, de declarar sòl urbà una part del sòl urbanitzable de Batet. I el Pla Parcial del sector 3 de Batet aprovat definitivament el 13 /07/1995, assenyalà com a sòl de dotacions comunitàries el terreny del carrer Rosa dels Vents núm. 4. En virtut del projecte de Reparcel·lació del Polígon IV, del pla parcial de Batet ( sector 3 del S.U.P.), aquesta parcel·la fou adjudicada a l'Ajuntament d'Olot.

El poum 2003, considerant convenient una nova ordenació del sòl, bàsicament a conseqüència de la determinació del sector 4 de sòl urbanitzable delimitat " Batet-La Vila" i la seva connexió amb el sòl urbà a través del "Vial Cornisa", va resituar el sòl d'equipaments comunitaris als terrenys privats entre el carrer Rosa dels Vents i la ctra. de Santa Pau. I el sòl susceptible d'aprofitament privat es resitua en el terreny propietat municipal tot qualificant-lo dins la zona d'edificació aïllada intensitat 2 ( clau 12.2)

Tanmateix, s'ha de considerar que el sol privat inicial tindria una qualificació pròpia i estaria dins una zonificació com l'assignada als terrenys col·lindants, de zona aïllada intensitat 4, (clau 12.4), perquè amb l'afectació de la vialitat assenyalada, li restaria una parcel·la neta entre 400 i 600 m<sup>2</sup>, que es la superfície mínima assignada a la zona 12.4., i amb una edificabilitat de 0,6 m<sup>2</sup>st/s.l d'aprofitament urbanístic.

Amb tot, en el cas de plantejar una permuta simple, entre el terreny privat i el terreny de propietat municipal, estariem canviant un sòl amb un aprofitament privat superior respecte al resultant de la ordenació establerta pel poum 2003 dins la zona clau 12.2. Pel que la permuta hauria d'establir la compensació diferencial a favor

dels privats. **Quadre 5.1**

El present projecte de reparcel·lació , es formula com a desenvolupament i execució del P.A. 08.01-A , "c/ Rosa dels Vents-A) , a partir del canvi de sistema , per l'obtenció del sòl públic i el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de la seva ordenació.



### 7.3.- Valor dels drets tèorics

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 d'Olot, ajustat a les característiques de situació del sector que es desenvolupa i a la tipologia edificatòria. Segons els quadres de valor del sostre privat, en resultarà el valor econòmic de l'aprofitament urbanístic . **Quadre 6**

### 7.4.- 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 7**.

#### 7.4.1.- Despeses de gestió

D'acord amb el que estableix l'article 120 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 dels projectes i gestió per a la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística.
- b) Despeses generals d'administració i tramitació, notaris, publicacions i honoraris del registrador.
- d) Despeses de gestió per seguiment i liquidació de les quotes urbanístiques.

Tots aquests imports queden assenyalats en el **Quadre 7**.

#### 7.4.2.- Aprofitament urbanístic

El terreny a reparcel·lar és el que delimita el Polígon d'Actuació PA 08.01-A, i segons la qualificació atorgada en el POUM pel sòl privat, és de zona d'edificació aïllada d'intensitat 2, clau 12.2, per un edifici de PB+1PP d'altura sobre una parcel·la amb una edificabilitat màxima de 0,4 m<sup>2</sup>sr/sl, quina façana mínima a front de vial ha de ser de 2 m. i la seva superfície mínima ha de ser de 800 m<sup>2</sup>..Segons l'ordenació del POUM i la que li correspon dins l'àmbit del PA, el sostre màxim resultant mínim resultant seria 323 m st. Atès que no es pot adjudicar per sota de la parcel·la que donés compliment a la superfície i façana mínima, li correspondria una adjudicació en pro-indivís pels propietaris adjudicataris, substituint les diferències d'adjudicació de l'aprofitament per l'equivalent del seu valor econòmic (art. 139 del Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

No correspon la cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic, en tant no es dona la situació que contempla l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, en tant no és la seva finalitat la que es contempla en l'article 70.2a de la mateixa llei : "*determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.*" Perquè l'objecte de la reparcel·lació és el de situar l'aprofitament per dret que tenen els titulars de les finques



incloses en el seu àmbit, i la obtenció del sòl públic dels sistemes que assenyala el POUM vigent. I atenent la ordenació urbanística continguda en el Polígon es situa aquest aprofitament en una sola parcel·la independent, que correspondria al sòl amb aprofitament privat. I el sòl de cessió obligatòria i gratuïta, es situa en aquelles terrenys on el planejament situa el sòl destinat als sistemes, en desenvolupament del Polígon d'Actuació PA 08.01 "C/ Rosa dels Vents-A"

**7.4.2.1- Valoració econòmica de l'aprofitament urbanístic**

Es parteix de la fórmula segons ECO 805/2003, als efectes d'aplicació del mètode residual estàtic.

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

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 2010 , s'establia al sector de la urbanització nova Les Fonts en 2.080 €/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 1.768 euros/m2 st const.
- Les despeses de construcció establertes en 16%.
- Les despeses financeres varies del promotor en un 4%.
- El benefici del promotor en el 18%.( us residencial)
  
- El pressupost d'execució per contracte. El valor aplicat seria de 966,28 euros com a cost considerat per una tipologia d'habitatges unifamiliar senzill, segons el BEC (Butlletí econòmic 4t.. trimestre 2010), que inclou BI i DG. ( sense iva).el cost de seguretat , salut, honoraris tècnics i permisos d'obra, ja estarà inclosos en el 16,% de les despeses per edificar Gp.
- 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 l'aprofitament urbanístic , calculat segons la fórmula següent:

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

Considerant:

**VM** = valor en venda de 2.080 €/m2 sostre útil i amb una relació de 0,85 a construïda significa 1.768 €/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** = Despeses necessàries ( Cc + Dp)

Cc = El valor de la construcció de contracte estimat en 966,28 €/m2 de sostre construït, segons BEC ( inclou despeses generals i benefici industrial).



**Dp** = Despeses promotor del 20 % ( honoraris professionals, cost llicències, taxes, estudis previs, despeses adm. Projectes, SS, CQ, notari, registre obra nova, impostos, NO publicitat, ni gestió vendes):

$$20 \% \text{ de } 966,28 = 193,25 \text{ € /m}^2 \text{ stc}$$

Del que en resulta:

$$F = (1.768) \times (1 - 0'18) - (966,28 + 193,25) = \underline{\underline{290,23 \text{ €/m}^2 \text{ sostre.}}}$$

I per tant, aquest valor s'aplicaria sobre la valoració del sostre d'aprofitament per compensació d'adjudicacions diferencials. **Quadre 8.1**

### 7.5.- Cost de les indemnitzacions per compensació del diferencial de cessions

En el projecte de reparcel·lació, cal tenir en compte que els propietaris 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), i pel que fa al Polígon d'Actuació 08.01-A "C/. Rosa dels Vents A", estan obligats a la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a vialitat i equipaments. Però aquesta obligació ha de ser proporcional a les seves finques originals aportades, i en el mateix percentatge que el dret a l'aprofitament que tenen per dret.

En aquest polígon d'actuació PA 08.01-A, les finques del carrer Rosa dels Vents núm. 19 i 21, tenen la totalitat de la seva superfície afectada pel sol públic destinat als sistemes viaris i d'equipaments (claus 2.1 i 4.4.a). Però això no significa que estiguin obligats a cedir la totalitat d'aquest sòl, sinó només en la part proporcional de participació dins el PA. El titular de la finca del carrer Rosa dels Vents núm. 4, no té cap afectació de sòl públic, però ha de participar, com a càrrega derivada dins el PA, de les cessions, i en la part proporcional que li correspon de l'aportació inicial de sòl i en conseqüència, de l'aprofitament que li pertoca per dret.

Per obtenir el valor del sòl objecte de cessió, es parteix de la fórmula segons ECO 805/2003, als efectes d'aplicació del mètode residual estàtic. També es considera la legislació vigent en matèria de sòl, Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl. En particular, el seu article 24 assenyala que si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per la ordenació urbanística, els hi serà assignada l'edificabilitat mitja i l'ús majoritari en l'àmbit on estiguin inclosos. I per aquest cas, els valors considerats per les diferències de cessió venen assenyalats en el **quadre 8.2**

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

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 2010 , s'establia al sector de la urbanització nova Les Fonts en 2.080 €/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 1.768 euros/m2 st. const.
- Les despeses de imputables a l'edificació i vàries, considerades en un total del 12%
- El benefici de la promoció del 18%.( us residencial en zona)
- El pressupost d'execució per contracte. El valor aplicat seria de 966,28 euros com a cost considerat per una tipologia d'habitatges unifamiliar senzill, segons el BEC (Butlletí econòmic 4t. trimestre 2010), 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 un sòl de cessió. Tampoc es consideren despeses financeres del promotor en tractar-se d'un sòl destinat a equipament públic.

Amb tot, per a valorar el valor del sòl a compensar en la càrrega de cessions obligatòries , calculat segons la fórmula següent:

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

Considerant:

**VM** = valor en venda de 2.080 €/m2 sostre útil i amb una relació de 0,85 a construïda significa 1.768 €/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** = Despeses necessàries ( Cc + Dp)

**Cc** = El valor de la construcció de contracte estimat en 966,28 €/m2 de sostre construït, segons BEC ( inclou despeses generals i benefici industrial).

**Dp** = Despeses vàries del 12 %  
12 % de 966,28 = 115,95 € /m2 stc

Del que en resulta:

$$F = (1.768) \times (1 - 0,18) - (966,28 + 115,95) = \underline{\underline{367,53 \text{ €/m2 sostre.}}}$$

I per tant, aquest valor s'aplicaria sobre la valoració del sòl de cessió a compensar, aplicat a un sostre potencial de terreny segons la ordenació del sòl privat de la zona. **Quadre 8.2**

#### 7.6.- 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 per compensació en les diferències d'adjudicació de l'aprofitament privat ( sostre edificable) . D'altra banda les despeses totals dels costos de gestió i tramitació imputables al polígon d'actuació P.A. 08.01-A "C/ Rosa dels Vents". I finalment la compensació del valor diferencial assignat al sòl subjecte a cessió obligatòria, imputable a cada propietari inclòs dins l'àmbit del PA 08.01-A.



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

### **8.1.- Criteris generals**

D'acord amb l'article 126 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, 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 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. 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

Tanmateix, la reparcel·lació té com a objecte re-situar el sòl d'aprofitament privat, que s'havia localitzat en el sòl urbà de Batet, i obtenir el sòl d'equipament públic que disposava l'Ajuntament en el Polígon IV del sector de sòl urbanitzable de Batet, i que en la nova ordenació del POUM 2003, es localitza en finques privades. Això representa que no es vol adjudicar en pro-indivís l'aprofitament privat que correspondria a tots els propietaris inclosos en el PA 08.01-A, inclòs l'Ajuntament. I en conseqüència, caldrà establir les compensacions diferencials de l'aprofitament adjudicat i les diferencials dels sòls de cessió obligatori destinats a sistemes.

Amb tot, atenent que dins l'àmbit del PA 08.01-A, en resulta una sola parcel·la susceptible d'aprofitament privat, no es consideren paràmetres diferencials entre parcel·les resultants, pel que el valor urbanístic assignat al sostre potencial, i que determina les unitats de valor, es considera 1. **Quadre núm. 4**

## **9.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS**

Les finques resultants són les reflectides en el plànol número 2.2P d'aquest projecte de reparcel·lació, tenint la descripció següent:

### **FINCA RESULTANT NÚMERO 1**

**SUPERFÍCIE.- 808,00 m2 de sòl**  
**323,00 m2 sostre edificable**

**DESCRIPCIÓ.-** 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 08.01-A "C/ Rosa dels Vents", de figura rectangular, de 808,00 metres quadrats de superfície i 323,00





metres quadrats de sostre. Limita al Nord part amb el carrer Ponent i part amb límit de l'àmbit del sector, al Sud, Est i Oest, amb límit de l'àmbit del sector.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.-** Zona d'edificació aïllada unifamiliar, intensitat 2. (Clau 12.2)

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

**TÍTOL.-** Adjudicació per subrogació real de les finques aportades número 2 i 3 al projecte de reparcel·lació per cooperació del Polígon d'actuació PA 08.01-A "C/ Rosa dels Vents" i procedent de la finca aportada número 1 al projecte de reparcel·lació per cooperació del Polígon d'actuació PA 08-01-A "C/Rosa dels Vents", del terme municipal d'Olot.

**ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ.-** Aquesta parcel·la s'adjudica **en quant al 50% del ple domini amb caràcter privatiu al sr. ENRIC PLANA ALONGINA i en quant al 50% del ple domini amb caràcter privatiu a la sra. DOLORS AGUILAR CAMPOS.**

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

## **FINCA RESULTANT NÚMERO 2**

**SUPERFÍCIE.- 476,05 m2 de sòl**

**DESCRIPCIÓ.- SISTEMA D' EQUIPAMENT COMUNITARI PÚBLIC.-** 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 08.01-A "C/ Rosa dels Vents", del terme municipal d'Olot, de figura rectangular, de 476,05 metres quadrats de superfície. Destinada a equipament comunitari públic, clau 4.4.a (equipament cultural, religiós i administratiu). Limita al Nord amb el carrer Rosa dels Vents, al Sud, part amb el carrer Rosa dels Vents i part amb límit de l'àmbit del polígon, a l'Est amb límit de l'àmbit del polígon i a l'Oest amb finca resultant número 3 del present projecte de reparcel·lació adjudicada a l'AJUNTAMENT D'OLOI.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.-** Equipament comunitari públic, clau 4.4.a (equipament cultural, religiós i administratiu).

**TÍTOL.-** Adjudicació de terrenys pel projecte de reparcel·lació per cooperació del Polígon d'actuació PA 08.02-A "c/ Rosa dels Vents", en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, 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.

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



### **FINCA RESULTANT NÚMERO 3**

#### **SUPERFÍCIE.- 194,63 m2 de sòl**

**DESCRIPCIÓ.-** SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES.- 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 08.01-A "C/ Rosa dels Vents", del terme municipal d'Olot, de figura rectangular, de 194,63 metres quadrats de superfície. Destinada a xarxa viària, clau 2.1. (vialitat pública). Limita al Nord amb el carrer Rosa dels Vents i al Sud i Oest amb límit de l'àmbit del polígon i a l'Est amb la parcel·la resultant número 3 del sector adjudicada a l'AJUNTAMENT D'OLOT.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.-** Xarxa Viària pública, clau 2.1

**TÍTOL.-** Adjudicació de terrenys pel projecte de reparcel·lació per cooperació del Polígon d'actuació PA 08.02-A "c/ Rosa dels Vents", en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, 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.

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

#### **10.- CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES DE SÒL**

El PA 08-02.1 "C/ Rosa dels Vents" preveu un espai per a vialitat pública destinat a l'enllaç de la ctra. de Santa Pau amb el Vial cornisa de Batet, i un espai destinat a equipament comunitari públic. Aquests sòls han d'ésser objecte de cessió obligatòria i gratuïta, essent les superfícies objecte de cessió segons el projecte de reparcel·lació les següents:

<i>Vialitat</i>	<i>194,63 m2</i>
<i>Equipament comunitari</i>	<i>476,05 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**

Se sol·licita del Registrador de la Propietat el trasllat d'ofici de les càrregues i drets compatibles amb les determinacions del planejament:

##### **Finca aportada número 2**

##### **Finca resultant número 2**

Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 774, llibre 210, foli 198, **finca núm. 8.716.**

**Càrrega.-** 1.- La finca resta gravada a la servitud constituïda en l'escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, sr. Francesc de P. Llach Puig, en data 5 de març de 1964, en els termes següents:



*"Que la finca comprada en mèrits del present contracte tindrà en el successiu sortida fins a la carretera denominada "a la Plana Renart", a tals efectes es deixa constituïda la corresponent servitud a favor de dita finca segregada, registral número 5.401, al foli 18, del tom 679, llibre 160 d'Olot, que serà predi dominant, i a càrrec de la resta de la finca, registral número 2.007, que serà predi servent. Dit pas tindrà una amplada suficient pel d'un camió i seguirà el curs més curt fins a l'esmentada carretera. Per procedència de la finca nº: 8/8716, assentament d'inscripció 20 amb data 14/05/1964, Tomo 506, llibre:97, Folio:87, Títol Servitud".*

2.- A la servitud constituïda en l'escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, sr. Joan Comín Comín el 15 de març de 1973, en los termes següents:

*"Pel seu accés a la finca venuda, registral número 8.631, al foli 124, del tom 772, llibre 209, d'Olot, es constitueix sobre la resta d'aquesta finca matriu, registral número 2.007, una servitud de pas de quatre metres d'amplada des de la carretera d'Olot a Banyoles i contigu al pas particular al Mas Ventós. Per procedència de la finca nº: 8/8716, assentament d'inscripció 23, amb data 14/09/1973, Tom 506, llibre 97, foli 89, Títol servitud".*

Última inscripció. Tom 774, llibre 210, foli 198, inscripció 1, data 10/12/1973.

**Finca aportada número 3**

**Finca resultant número 3**

Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, al tom 1310, llibre 505, foli 208, **finca núm. 20.148.**

**Càrrega.-** 1.- La finca resta gravada a la servitud constituïda en l'escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, sr. Joan Comín Comín en data 15 de març de 1973, en els termes següents:

*"Bartolomé Collelldevall Font ha segregat d'aquesta finca i venut a Josep estudis Dorca i Josep Estudis Pagès una parcel·la que ha passat a formar la finca registral número 8.631, obrant al foli 124, del tom 772, llibre 209 d'aquesta ciutat, sota el següent pacte: Pel seu accés a la finca venuda es constitueix sobre la resta d'aquesta finca matriu una servitud de pas de quatre metres d'amplada des de la carretera d'Olot a Banyoles i contigua al pas particular al Mas Ventós." Resulta de la inscripció 23ª, de data 14/09/1973, de la finca 2.007 duplicat, obrant al foli 89, del tom 506, llibre 97 d'aquesta ciutat. Por procedència de la finca d'Olot nº: 2.007, Inscripció 23, Tom 506, llibre 97, foli 89, amb data 14/09/1973. Última inscripció. Tom 1310 , Llibre 505 , Foli 208, inscripció 1, data 12/11/1993".*

Així mateix, se sol·licita del Registrador 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.



**Ajuntament d'Olot**

SECRETARIA

9 FEB. 2011

Aprovació definitiva

11 MAIG 2011

DOG

16 JUNI 2011

DOG

Olot, 7 de febrer de 2011.



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

  
Mercè Comamala Laguna  
Lietrada d'urbanisme Aj. Olot



**Ajuntament d'Olot**

SECRETARIA

- 9 FEB. 2011

Aprovació Inicial:

1.1 MAIG 2011

Aprovació definitiva

1.6 JUNY 2011

BOP

DOGC

QUADRE N° 2: ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL POLÍGON 08.01-A

SUPERFÍCIE SECTOR	1.513,00
ESPAIS PÚBLICS	705,00 46,60%
VIALS	204,00 13,48%
EQUIPAMENTS	501,00 33,12%
SOL PRIVATS	808,00 53,40%
PARCEL·LA EDIFICACIÓ AÏLLADA 12.2	808,00

SOSTRE PRIVAT 323 m2 sostre  
 EDIFICABILITAT NETA SOBRE PARCEL·LA EDIFICABLE 0,4 m2st/m2sòl

QUADRE N° 3: CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'ORDENACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ

ZONES	ILLA / PARCEL·LA m2.
RESIDENCIAL edificació aïllada unifamiliar	parcel·la : 808,00
EQUIPAMENT COMUNITARI	476,05
VIALITAT	194,63
TOTAL	1.478,68

QUADRE N° 4: PARCEL·LACIÓ I FINQUES RESULTANTS

FINQUES RESULTANTS	ILLA ÚNICA	ZONA	Edif.	SOSTRES	Coef. Pond.	Unit. VALOR
I. EDIFICABLES						
1 UNICA	808,00	12.2	0,4	323,00	1	323
TOTAL FINQUES EDIFICABLES	808,00			323,00		323
II. SISTEMES						
2 Equipament	476,05	4.4.a	0,00	0,00	0	0,00
3 Vialitat	194,63	2.1	0,00	0,00	0	0,00
TOTAL FINQUES DESTINADES A SISTEMES	670,68			0,00		0,00
TOTAL FINQUES RESULTANTS	1.478,68			323,00		323,00



QUADRE N° 5 : PARCEL·LACIÓ I DRETS D'ADJUDICACIÓ P.A 08.01-A

PROPIETARIS		Nom	Finques aportades (en m2)	Percent. aportació (en %)	Drets d'aprofitament Sostre	
rop.	Finques				Participació (el 100 %)	Adjudicació en U. VALOR)
1		AJUNTAMENT D'OLOT	808,00	54,67%	54,67%	176,58
2		ENRIC PLANA ALONGINA - DOLORS AGUILAR CAMPOS	386,21	26,12%	26,12%	84,37
3		ENRIC PLANA ALONGINA - DOLORS AGUILAR CAMPOS	284,47	19,21%	19,21%	62,05
TOTAL FINQUES SECTOR			1.478,68	100,00%		323
TOTAL SECTOR			1478,68	100%		323,00

QUADRE N° 5.1 : PARCEL·LACIÓ TEÒRICA I DRETS DE PERMUTA  
Sòl privat inicial el 1990 : 670,68 m2. ( en sòl urbà )

TITULAR	Aprofitament Diferencial de permuta					
	dret aprofitament		aprofitamet permutat		diferencial sostre = U.V.	
	sostre st.	sol sl. (potencial)	sostre st. (adjudicat)	sòl (real)	U.V.	valor €
Ajuntament d'Olot finca 1	zona 12.2 sup .min. parcel·la: 800 edif.: 0,4	zona 12.4	402,48	1006.-	323	-23.044,26 (*)
Enric Plana Alongina Dolors Aguilar Campos finca 2+3	real: 808 323 m2.st	sup.min. Parcel·la :400 real: 670,80 402,48 m2st.	ed. : 0,6	808	- 79,4	

(\*) VALOR ECONÒMIC DE L'APROFITAMENT DIFERENCIAL EN LA PERMUTA : 79,4 U.V. X 290,23 €/U.V. = **23.044,26 €**

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

PARCEL·LES	SUPERFÍCIE	U. VALOR	Prop. A			Prop. B			Prop. C		
			Prop. A AJUNTAMENT d'Olot	PLANA AGUILAR	PLANA AGUILAR	Prop. B PLANA AGUILAR	PLANA AGUILAR	Prop. C PLANA AGUILAR	B + C INDIVÍS	TOTALS	
1	808,00	323,00	000,00	0	0	0	0	0	0	323	
TOTAL FINQUES ADJUDIC.	808,00	323,00	000	0	0	0	0	0	323	323	
TOTAL DRETS INICIALS (en Unitats de Valor)			176,58	84,37	62,05				+ 146,42	323	
DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ		323,00	- 176,58	-84,37	-62,05				+ 176,58	0,00	

QUADRE Nº 7: COSTOS PREVISTOS DE L'ACTUACIÓ

CONCEPTES	VALORS EN EUROS			IMPORT TOTAL €
	IMPORTS PARCIALS		SUMA	
	(sense IVA)	I.V.A.		
COSTOS URBANITZACIÓ				000
TREBALLS TÈCNICS				1.000,00
ALTRES DESPESES				1.500,00
<b>TOTAL SECTOR P.A. 08.01-A</b>				<b>2.500,00</b>

QUADRE Nº 8 . 1: ESTIMACIÓ VALORS DE COMPENSACIÓ PER DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

DESCRIPCIÓ		Valors en €/U.V.
VALOR UNITARI DE COMPENSACIÓ (sg. Informe)		290,23 €/U.V.
VALOR ECONÒMIC DE L'APROFITAMENT DIFERENCIAL PER ADJUDICACIÓ :		

176,58 U.V. X 290,23 €/U.V. = **51.249,00 €**

QUADRE Nº 8.2 : PARTICIPACIÓ EN SÒLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA

Sòl públic de sistemes : 670,68 m2.

TITULAR	participació inicial %	cessió per obligació m2.	cessió real	sòl diferència de cessió	sostre a compensar (*)	valor diferencial
Ajuntament d'Olot finca 1	54,67	366,66	000,00	- 366,66	- 146,66	- 53.902, . €
Plana-Aguilar finca 2	26,12	175,18	386,21	+ 211,03		
Plana-Aguilar finca 2	19,21	128,84	284,47	+ 155,63	+ 146,66	+ 53.902, . €
total	100	670,68 m2.	670,68			

(\*) del total de sòl privat de cessió obligatori, en relació a la finca adjudicada por-indivís.

QUADRE Nº 8 . 2. 1 : ESTIMACIÓ VALORS DE INDEMNITZACIÓ PER DIFERÈNCIES DE CESSIÓ

DESCRIPCIÓ : VALOR DEL SÒL DE CESSIÓ, SOBRE SOSTRE POTENCIAL DE REPERCUSIÓ		Valors en €
VALOR UNITARI DE COMPENSACIÓ (sg. Informe)		367,53 €/U.V.
VALOR ECONÒMIC DE LA COMPENSACIÓ PER DIFERENCIAL CESSIÓ :		

366,66 m2. sòl x 0,4 st/st : 146,66 m2 st

146,66 m2 st x 367,53 €/m2st = **53.902,00 €**



**QUADRE Nº 9 : COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**  
**REPARCEL·LACIÓ P.A.08.01-A ctra. Rosa dels Vents - A**

finca	FINQUES APORTADES							FINQUES ADJUDICADES				COMPENSACIONS VALORS DIFERENCIALS			LIQUIDACIÓ PROVISIONAL €
	propietari	% pro-indivís	sup. inicial m2.	% participació	UV unitats de valor est. per dret	finca / titular	UV (**)	% quota adjudicat	diferència UV	€ valor diferencial u.v. adjudicades	€ valor diferencial sòl de cessió	€ valor costos			
1	AJUNTAMENT D' OLOT	únic (*)	808,00	54,67	176,58	finca 2+3 Ajuntament d'Olot	000	0	-176,58	- 51.249,00	+ 53.902,00	-2.500	+ 153		
2	ENRIC PLANA ALONGINA DOLORS AGUILAR CAMPS	100	386,21	26,12	84,37	finca 1 Enric Plana Dolors Aguilars	( finca única) 323	100	+176,58	+ 51.249,00	- 53.902,00	+2.500	- 153		
3	ENRIC PLANA ALONGINA DOLORS AGUILAR CAMPS	50	284,47	19,21	62,05										
<b>TOTALS</b>			<b>1478,68</b>	<b>100</b>	<b>323</b>			<b>100</b>	<b>000</b>						

(\*) Part de la finca registral 21986

(\*\*) Unitats de valor assignades al sostre màxim edificable ( del PA 08.01-A)