

REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA

POLÍGON D'ACTUACIÓ 06 – MONTER MUNICIPI DE SERINYÀ

TEXT APROVACIÓ INICIAL

Maig 2020

PROMOTOR



REDACTOR



PROJECTES ARQUITECTURA I URBANISME
CANOSA – DíEZ, SLP

INDEX DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ GENERAL

- 1.1 ANTECEDENTS
- 1.2 PROMOCIÓ, ADMINISTRACIÓ ACTUANT I REDACCIÓ
- 1.3 OBJECTE, BASES LEGALS I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ
- 1.4 CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
- 1.5 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE
- 1.6 CARACTERISTIQUES URBANÍSTIQUES DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

2. PROPIETARIS, INTERESSATS I FINQUES APORTADES

- 2.1 RELACIÓ D'INTERESSATS A LA REPARCEL·LACIÓ
- 2.2 RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES
- 2.3 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES
- 2.4 DRETS INICIALS APORTATS A LA REPARCEL·LACIÓ
- 2.5 CARREGUES I SUBRROGACIONS REALS
- 2.6 AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL
- 2.7 DRET DE REALLOTJAMENT

3. CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS EN LA REPARCEL·LACIÓ

- 3.1 CRITERIS GENERALS
- 3.2 JUSTIFICACIÓ DEL CALCUL DEL VALOR URBANÍSTIC DELS TERRENYS
- 3.3 VALOR DELS DRETS TEÒRICS
- 3.4 QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES
- 3.5 PAGAMENT COSTOS D'URBANITZACIÓ

4. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS I BÈNS AFECTATS.

- 4.1 CRITERIS GENERALS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS.
- 4.2 CRITERIS ESPECÍFICS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS.
- 4.3 TAXACIÓ DELS DRETS, EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS O PLANTACIONS QUE HAGIN D'EXTINGIR-SE O ENDERROCAR-SE PER EXECUCIÓ DEL PLA

5. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

- 5.1 VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL
- 5.2 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS
- 5.3 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ
- 5.4 VALOR DE REPARCEL·LACIÓ PER PREMUTA PER OBRES D'URBANITZACIÓ

ADJUDICACIÓ DE DRETS

DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

QUADRES I DADES DE LA REPARCEL·LACIÓ

- 1. DADES CADASTRALS, REGISTRALS I SUPERFÍCIES TOPOGRÀFIQUES
- 2. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ
- 3. ESTIMACIÓ DE DESPESES
- 4. ESTIMACIÓ VALORS DEL SÒL
- 5. PARTICIPACIÓ: DRETS I DESPESES
- 6. PARCEL·LES RESULTANTS
- 7. ADJUDICACIÓ PARCEL·LES RESULTANTS AMB APROFITAMENT

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

PLÀNOLS

- 1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC (POUM) VIGENT
- 2. FINQUES APORTADES. DADES CADASTRALS
- 3. FINQUES APORTADES. DADES REGISTRALS
- 4. FINQUES APORTADES SOBRE TOPOGRÀFIC
- 5. PARCEL·LES RESULTANTS. ADJUDICACIÓ
- 6. SUPERPOSICIÓ DE FINQUES APORTADES I RESULTANTS

ANNEX

NOTES SIMPLS REGISTRALS DE LES FINQUES APORTADES.

MEMÒRIA DE LA REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU 06 MONTER
SERINYA

1. INTRODUCCIÓ GENERAL

1.1 ANTECEDENTS

Aquest projecte de reparcel·lació desenvolupa la gestió del polígon d'actuació urbanística PAU-06 Monter, delimitat pel POUM de Serinyà, aprovat definitivament en text refós per la CTU de Girona el 17 de desembre de 2013 (DOGC núm. 6594 d'1 d'abril de 2014)

El POUM proposa ordenar l'àmbit del referit PAU amb l'objectiu de prolongar el carrer Canigó fins la C-66 amb la finalitat de millorar l'accessibilitat dels vehicles pesats que serveixen a la indústria existent d'embotits Monter.



1.2 PROMOCIÓ, ADMINISTRACIÓ ACTUANT I REDACCIÓ

Promou el present Projecte de reparcel·lació la societat EMBUTIDOS MONTER, S.L.U, amb NIF B17.240.722 i domicili al Camí del Molí s/n, 17854 de Sant Jaume de Llierca. Representa a la referida societat el Sr. Artur Camprubí amb DNI 40.508.804.

El present projecte ha estat redactat per la societat professional PAU,CD, SLP (COAC 70381) representada pels arquitectes Xavier Canosa Magret (COAC 7199/4) i Núria Díez Martínez (COAC 20601/6).

1.3 OBJECTE, BASES LEGALS I JUSTIFICACIO DE L'ACTUACIO

Aquest Projecte de reparcel·lació té per objecte el concretar l'adjudicació de les parcel·les resultants del procés d'urbanització, als propietaris afectats i la cessió del sòl qualificats de sistemes públic a l'Ajuntament de Serinyà, d'acord amb les determinacions del planejament municipal vigent.

En virtut d'aquest projecte s'estableix el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivades de l'ordenació del polígon d'actuació urbanística PAU-06, especificant l'adjudicació de les finques resultants privades i públiques, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses d'urbanització, les altres despeses de gestió i les indemnitzacions de les instal·lacions, construccions i drets a extingir pel planejament. També s'haurà de valorar de les indemnitzacions corresponents a les persones propietàries que per raó de l'escassa quantia de llurs drets en el projecte no hagin estat objecte d'adjudicació.

Aquest projecte de reparcel·lació es redacta d'acord amb la normativa continguda al DL 1/2010, d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (LUC) i llurs modificacions, i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i compleix els objectius que la mateixa fixa.

Les determinacions del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (LS), s'han adoptat també com a bases legals de referència, així com el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (RLS).

El procediment administratiu per la seva aprovació ve regulat, a més de les disposicions de règim local que li siguin d'aplicació en quan a competències per atorgar l'aprovació, a l'article 119 del la LUC :

- a) L'aprovació inicial i definitiva corresponen a l'Ajuntament de Serinyà.
- b) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins dels qual s'ha de concedir audiència als interessats, amb citació personal.
- c) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finament del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén desestimat per silenci negatiu el projecte de reparcel·lació.
- d) Un cop aprovat definitivament, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentaries i, si s'escau, la formalització corresponent.

L'eficàcia del projecte de reparcel·lació i el seu accés al Registre de la Propietat, queda condicionat, d'acord amb el que determina l'article 151 del RLU:

- a) A la notificació de la seva aprovació definitiva a totes les persones interessades i en el cas de titulars de càrregues compatibles, la notificació expressarà la finca/finques de resultat a les quals han estat traslladades les dites càrregues a títol de subrogació real.

- b) L'acreditació del pagament o dipòsit de les indemnitzacions corresponents a les persones propietàries que per raó de l'escassa quantia de llurs drets en el projecte no hagin estat objecte d'adjudicació, així com de la resta d'indemnitzacions.

Per a l'accés al Registre de la Propietat del projecte, s'emetrà la certificació expedida per l'òrgan competent del compliment de les condicions d'eficàcia anteriorment assenyalades, així com la certificació de la fermesa en via administrativa de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació com estableix l'article 151 del RLU.

Per altra part, cal indicar que es procedeix, sense necessitat de prèvia llicència de parcel·lació a la segregació de les finques que només parcialment estan incloses dins l'àmbit delimitat.

1.4 CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

El present Projecte de Reparcel·lació s'ajusta en els seus documents i continguts a les prescripcions dels articles 130 i següents del RLU.

Els documents que integren el present Projecte de Reparcel·lació són els següents:

- Memòria
- Relació de propietaris, interessats i descripció de finques aportades
- Criteris de valoració i adjudicació
- Adjudicació de drets
- Quadres i dades
- Compte de liquidació provisional.
- Plànols.

La Memòria del present Projecte de Reparcel·lació engloba els diferents apartats de l'article 144 del RLU i conté:

Introducció general, que conté a més dels antecedents, les bases legals i la justificació de l'actuació, els següents aspectes:

- Descripció de la unitat reparcel·lable, amb la superfície i límits de la mateixa.
- Situació urbanística dels terrenys objecte de la reparcel·lació, amb indicació de l'estat actual i de les determinacions específiques del projecte a executar.

La relació de propietaris, interessats i situacions de les finques aportades, que conté:

- La descripció de les finques afectades, tant des del punt de vista de la realitat de fet (naturalesa, superfície, descripció) com des del punt de vista registral, amb indicació de la seva superfície, descripció, titular, títol d'adquisició, inscripció, drets i càrregues.
- La relació de titulars dominicals, amb l'enumeració dels mateixos amb relació a les finques de les quals són propietaris o sobre les que incideixen els seus drets, amb especificació del títol d'adquisició.
- En el supòsit que alguna de les finques només s'inclogui parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació, especificant les

característiques de la segregació a practicar així com la reducció de cabuda de la finca matriu.

Els criteris per a la definició dels drets i obligacions dels interessats en la reparcel·lació:

- Criteris de definició i valoració dels drets i càrregues dels afectats i valoració de les aportacions a la reparcel·lació.
- Criteris de valoració de les parcel·les resultants.
- Criteris de valoració de les indemnitzacions per bens o drets que hagin d'extingir-se com a conseqüència de l'ordenació.
- Criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants.

La Proposta d'adjudicació de les parcel·les resultants, conté:

- Una relació de les parcel·les resultants.
- La proposta d'adjudicació de les parcel·les resultants, amb virtut dels criteris d'adjudicació exposats i d'acord amb els drets de cada participant a la reparcel·lació.
- La descripció de les parcel·les adjudicades d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària, especificant les seves càrregues.
- El títol d'adjudicació i la titularitat individual o pro-indivís de cada finca.
- La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants.

El Compte de Liquidació Provisional, determina l'aportació financera que ha d'imposar-se sobre les diferents parcel·les resultants en concepte de costos de l'actuació. Inclou les indemnitzacions financeres com a conseqüència de drets, edificacions, construccions o plantacions que hagin d'extingir-se o destruir-se per l'execució del planejament i, les compensacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i que hagin de compensar-se en metàl·lic, d'acord amb el que disposa la legislació vigent.

Els Plànols contenen les determinacions gràfiques indispensables de suport al text, referides, entre d'altres aspectes, a la situació, delimitació del polígon, finques aportades, ordenació que s'executa, parcel·les resultants, adjudicació de les parcel·les i superposició de la informació i adjudicació.

1.5 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

L'àmbit de la unitat reparcel·lable correspon amb l'àmbit del PAU-06 delimitat pel vigent POUM de Serinyà. Es tracta d'una zona urbana situada al nord del centre urbà, a on es troben les instal·lacions de l'empresa Embotits Monter, amb accés des de'l carrer Canigó, que el POUM ordena la seva prolongació fins la confluència amb el carrer Joan Carreras.

D'acord amb la documentació topogràfica de que es disposa, amb els atermenaments reals de les finques i fets els ajustos de límits de propietat i a la realitat física, la superfície total del sector és de 14.845,50 m² que suposa, respecte a la superfície de l'àmbit delimitat en el POUM (14.825 m²), un increment de 20,50 m² (0,14%) inferior al màxim admès del 5% per l'article 18.3 de la Normativa Urbanística del POUM. D'aquesta superfície s'ordena 3.227,05 m² destinats a vialitat, i els restants 11.618,45 m² cels destina a l'ampliació de la indústria existent.

Correspon a aquest polígon la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Serinyà dels terrenys que el planejament general destina a vialitat, l'execució de les obres d'urbanització del carrer Canigó i la justa compensació econòmica corresponents a les indemnitzacions a les persones propietàries de sòl que, per raó de l'escassa quantia de llurs drets en el projecte, no hagin estat objecte d'adjudicació.

Actualment dins l'àmbit s'hi troben unes petites edificacions vinculades a l'antic camp de futbol que s'hauran d'indemnitzar al seu propietari, l'Ajuntament de Serinyà, ja que han de ser enderrocades per l'obertura del vial. El cost d'enderroc s'inclourà com a despesa d'urbanització. Dins de l'àmbit territorial del PAU no hi ha plantacions ni altres instal·lacions ni drets que tinguin que ser indemnitzades.

1.6 CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

Les característiques urbanístiques de la unitat reparcel·lable PAU 06 són les següents:

Art. 182. PAU-06

1. OBJECTIUS:

Sector de sòl urbà on es preveu la prolongació del carrer Canigó amb la finalitat de millorar l'accessibilitat dels vehicles pesats a la indústria existent.

Els terrenys destinats a vials i espais lliures són de propietat municipal. Els propietaris del sector hauran d'urbanitzar la vialitat prevista, establint la justa distribució de càrregues entre els propietaris del polígon.

2. ÀMBIT: el definit en els plànols d'ordenació.

Localització: carrer Canigó

3. RÈGIM DE SÒL: urbà consolidat.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

<i>Sistema Viari</i>	<i>3.260,00</i>	<i>m²</i>	<i>21,99</i>	<i>%</i>
<i>Total cessions</i>	<i>3.260,00</i>	<i>m²</i>	<i>21,99</i>	<i>%</i>
<i>Total aprofitament privat</i>	<i>11.565,00</i>	<i>m²</i>	<i>78,01</i>	<i>%</i>
<i>Total Polígon</i>	<i>14.825,00</i>	<i>m²</i>	<i>100,00</i>	<i>%</i>

L'ordenació ve determinada als plànols d'ordenació del sòl urbà del POUM

El sostre edificable màxim del polígon és de 9.252,00 m2 sostre.

Les condicions edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona Indústria (clau 7a)

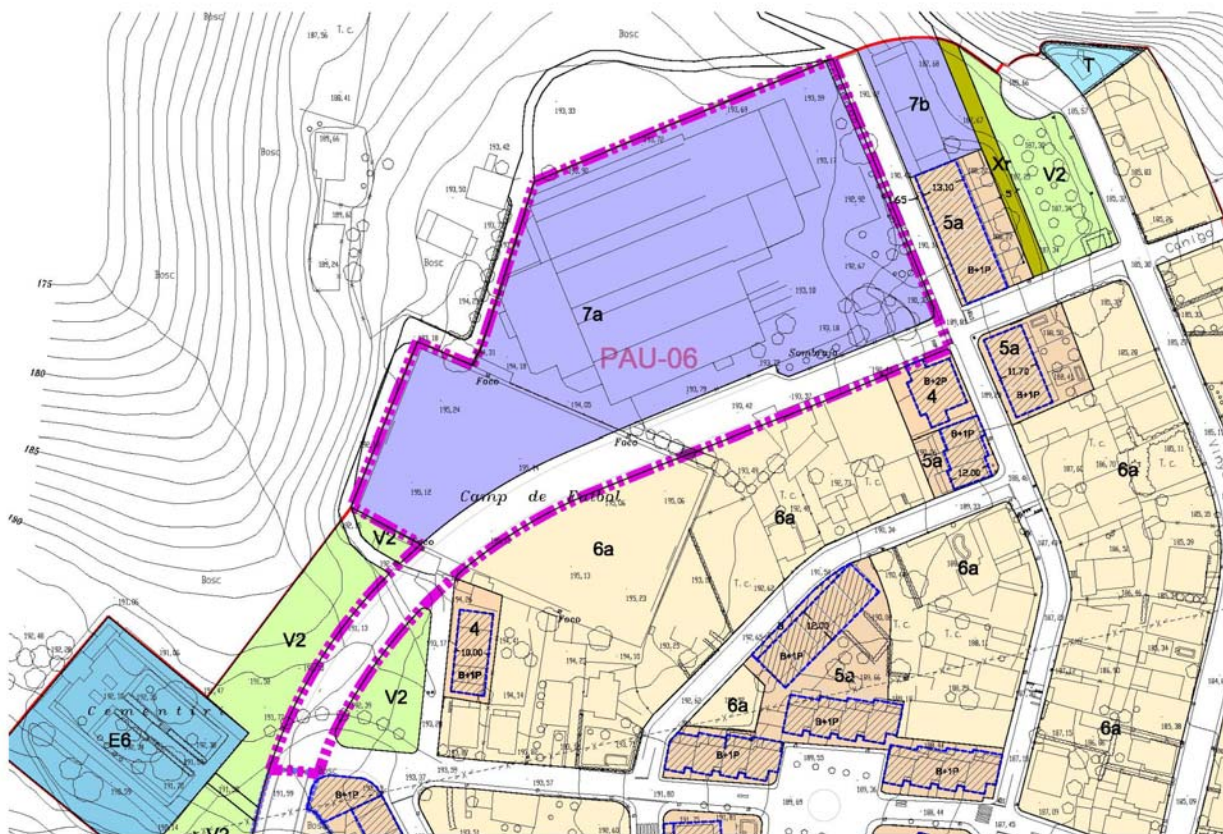
5. CESSIONS

Cessió de les obres d'urbanització dels terrenys destinats a sistema viari i dels espais lliures públics.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni.

No es permetran noves construccions ni ampliacions si no es desenvolupa el sector.



Les característiques urbanístiques bàsiques de l'única qualificació amb aprofitament privat dels terrenys inclosos dintre de la unitat reparcelable, les determina les Normes Urbanístiques del POUM en els seus articles 166 i 167:

SECCIÓ 1. ZONA INDUSTRIAL, CLAU 7

Art. 166. Definició

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats majoritàriament per usos industrials.
S'identifiquen la següent subzona:

- Subzona 7a.
A les anteriors NNSS corresponia a la zonificació Clau 7 (Zona industrial).
El tipus d'ordenació és aïllada

Art. 167. Zona Industrial, clau 7

1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Parcel·la i parcel·lació	Art. 61 L'existent.
Parcel·la mínima	Art. 62 En la subzona 7a, per a les noves parcel·les la parcel·la mínima és de 3.000 m ² de sòl
Condicció de solar	Art. 65

2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

<i>Edificabilitat màx. de la parcel·la</i>	<i>Art. 71 En la subzona 7a, l'edificabilitat màxima serà del 80%.</i>
<i>Ocupació màxima</i>	<i>Art. 73 En la subzona 7a, l'ocupació màxima és del 70%</i>
<i>Alçada reguladora màxima</i>	<i>Art. 101 En la subzona 7a, l'alçada reguladora màxima és 7,50 metres.</i>
<i>Punt d'aplicació de l'ARM</i>	<i>Art. 102</i>
<i>Separacions mínimes</i>	<i>Art. 106 En la subzona 7a, la separació de l'edificació respecte a límits i vials serà com a mínim de 5 metres.</i>
<i>Ocupació del soterrani</i>	<i>Art. 107</i>

3. CONDICIONS DE L'ÚS.

<i>ÚS ESPECÍFIC</i>	<i>PERMISSIBILITAT</i>	<i>ÚS ESPECÍFIC</i>	<i>PERMISSIBILITAT</i>
<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Serveis viari</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Habitatge plurifam.</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Taller de vehicles</i>	<i>Compatible</i>
<i>Residència</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Serveis Tècnics</i>	<i>Compatible</i>
<i>Comerç petit</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Educatiu</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Comerç mitjà</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Sanitari</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Comerç gran</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Assistencial</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Oficines</i>	<i>Complementari</i>	<i>Esportiu</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Restauració</i>	<i>Complementari</i>	<i>Cultural</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Recreatiu</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Associatiu</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Magatzem</i>	<i>Compatible</i>	<i>Administratiu</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Indústria</i>	<i>Compatible</i>	<i>Religiós</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Logístic</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Cementiri</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Estació de Servei</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Serveis Urbans</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Aparcament</i>	<i>Complementari</i>	<i>Lleure</i>	<i>Incompatible</i>

4. CONDICIONS D'APARCAMENT.

<i>Regulació particular de l'aparcament</i>	<i>Art. 127 a 130 En la subzona 7a, una plaça d'aparcament per a cada 100m² construïts. Els aparcaments destinats a camions s'han de preveure dins la parcel·la.</i>
---	---

5. CONDICIONS ADDICIONALS

Els terrenys qualificats com a Zona Industrial clau 7a, situats en el nucli de Serinyà, podran transformar-se en sòls residencials mitjançant la delimitació d'un pla de millora urbana, aquest planejament derivat establirà l'ordenació i usos del sector amb els següents paràmetres:

- cessions de sòl destinats a sistemes públics 40%
 - sistema d'espais lliures 15%
 - sistema d'equipaments públics 5%
- edificabilitat bruta 0,50 m²st/m²sòl
- densitat bruta d'habitatges 35 hab/ha
- cessió gratuïta i obligatòria lliure de càrregues urbanístiques del 15% de l'aprofitament urbanístic i reserva del 20% de sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial i del 10% de sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció oficial de preu concertat, d'acord amb les determinacions de la Llei d'urbanisme.

Les superfícies de l'àmbit i de les qualificacions de les finques resultants en el procés reparcel·ladori en comparació amb les determinades en el POUM són les següents:

	PROJECTE REPARCEL·LACIÓ		POUM TR - PAU 06		DIFERÈNCIA	
	Superfície	%	Superfície	%	Superfície	%
PAU-06 Monter	14.845,50 m ² sòl	100,00 %	14.825,00 m ² sòl	100,00%	20,50 m ² sòl	0,14%
QUALIFICACIÓ DEL SÒL						
SISTEMES	3.227,05 m² sòl	21,77%	3.260,00 m² sòl	21,99%	-32,95 m² sòl	-1,01%
Sistema viari públic X	3.227,05 m ² sòl	21,77%	3.260,00 m ² sòl	21,99%	-32,95 m ² sòl	-1,01%
ZONES	11.618,45 m² sòl	78,37%	11.565,00 m² sòl	78,01%		
Zona Industrial 7a	11.618,45 m ² sòl	78,37%	11.565,00 m ² sòl	78,01%	53,45 m ² sòl	0,46%
Sostre màxim edificable	9.294,76 m ² st		9.252,00 m ² st		42,76 m ² st	0,46%
Edificabilitat neta	0,80 m ² st/m ² s		0,80 m ² st/m ² s			
Edificabilitat bruta	0,6261 m²st/m²s		0,6241 m²st/m²s		0,0020 m²st/m²s	0,32%

Les diferències de superfícies de l'àmbit i de les zones és molt petita, i s'ajusten a les determinacions de l'article 18.3 i 65.2 de la Normativa Urbanística del POUM.

Respecte a la diferència de percentatge de sòl destinat a sistemes, l'article 68.3 de la Normativa Urbanística del POUM determina que en el cas de polígons d'actuació urbanística, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon, és un paràmetre deductiu de referència no un paràmetre bàsic i invariable com en l'ordenació del planejament derivat (article 68.2 de la NU del POUM)


Respecte a la petita diferència de sostre màxim edificable derivada de la major superfície de la zona industrial en el projecte de reparcel·lació (0,46%), l'article 67.3 de la Normativa Urbanística del POUM determina que en els polígons d'actuació que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents

sostres edificables de cada zona. En el PAU-06 únicament hi ha una zona d'aprofitament privat la qualificació Indústria clau 7a, que té una edificabilitat neta de 0,80 tant en el POUM com en el projecte de reparcel·lació.

Com s'indica en les fitxes de l'Annex II de la Normativa, les dades resultants de l'aplicació dels percentatges de sòl públic i privat i el coeficient d'edificabilitat tenen caràcter indicatiu

Propietari Núm : 1

Propietari: Embotits Monter, SLU
NIF: B17.240.722
Adreça: Camí del Molí s/n, de Sant Jaume de Llierca (17854)
Titularitat: 100% ple domini de les finques aportades 1 i 4
Finques cadastrals: 8890901DG7689S0001PH (finca 1)
Finca cadastral: 8789303DG7688N0001XF (finca 4)
Finca registral: Tomo 3811, Llibre 33, Foli 132, Finca 882 (finca 1)
Tomo 4189, Llibre 39, Foli 97, Finca 1355 (finca 4)


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8890901DG7689S0001PH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL NOSTRA SENYORA DEL MONT 19
17852 SERINYA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1980

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 5.659

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL NOSTRA SENYORA DEL MONT 19
SERINYA [GIRONA]


SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 5.659 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 9.303 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	01	00	01	4.593
VIVIENDA	02	00	01	68
PORCHE 100%	02	00	02	3
OFICINA	01	00	02	138
OFICINA	01	00	03	165
ALMACEN	01	00	04	229
ALMACEN	01	00	05	85
SOPORT. 50%	01	00	06	6
ALMACEN	01	00	07	35
ALMACEN	01	00	08	27
ALMACEN	01	00	09	70
ALMACEN	01	01	01	15
OFICINA	01	01	02	225

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

478,850 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes , 7 de Febrero de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8789303DG7688N0001XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

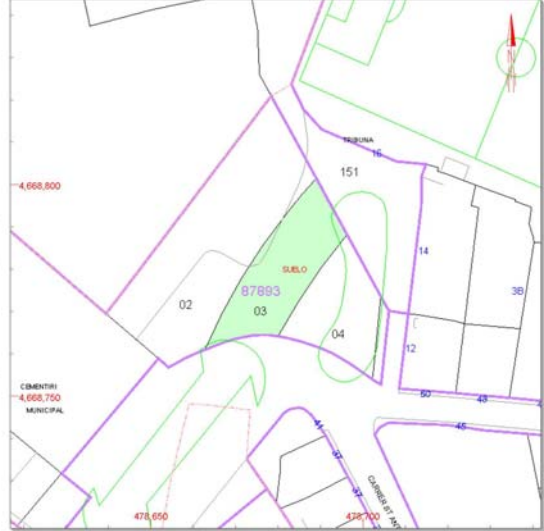
LOCALIZACIÓN	
CL SANT ANTONI Suelo	
17852 SERINYA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	ÁRBO CONSTRUCCION
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACION		
CL SANT ANTONI		
SERINYA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	539	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.


478,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Viernes, 7 de Febrero de 2020

- 4.668,250 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Propietari Núm : 2

Propietari: Ajuntament de Serinyà
CIF: P1720200C
Adreça: Plaça Ajuntament núm. 1 de Serinyà (17852)
Titularitat: 100% ple domini de la finca aportada núm 2, i dels vials existents (carrer Canigó i prolongació del carrer Joan Carreras)
Finca cadastral: 8890914DG7689S0001IH part (la finca cadastral correspon a dos parcel·les registrals amb dos titulars diferents)
Finca registral: Tomo 4.173, Llibre 38, Foli 76, Finca 727
Vials inmatriculats

 GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8890914DG7689S0001IH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SANT ANTONI 16
17852 SERINYA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: **Deportivo** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1987**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]: **5.367**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SANT ANTONI 16
SERINYA [GIRONA]

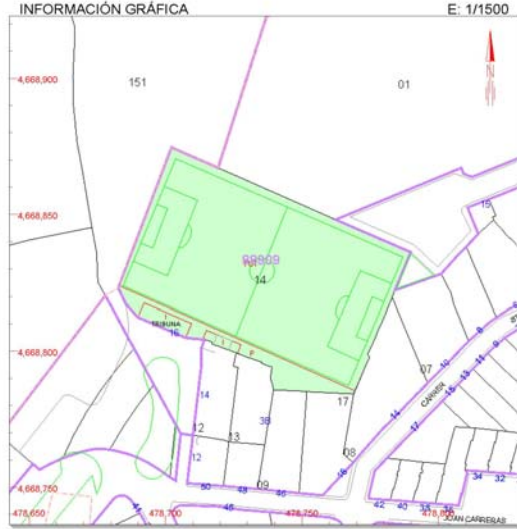
SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]: **5.367** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **5.803** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO	1	00	01	5.210
ALMACEN	1	00	02	108
DEPORTIVO	1	00	03	49

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

478,800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes, 7 de Febrero de 2020

Propietari Núm : 3

Propietari: Ma Dolors Bosch Torrent
NIF: 40.302.301E
Adreça: Carrer Sant Antoni 6 de Serinyà (17852)
Titularitat: 100% ple domini de la finca aportada 3
Finca cadastral: 17202A002001510000YD – Part (la finca cadastral no correspon amb la finca registral)
Finca registral: Tomo 2.682, Llibre 20, Foli 189, Finca 495


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17202A002001510000YD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SANT ANTONI 107 Poligono 2 Parcela 151
CAN TALURA. 17852 SERINYA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SANT ANTONI 107 Poligono 2 Parcela 151
CAN TALURA. SERINYA [GIRONA]

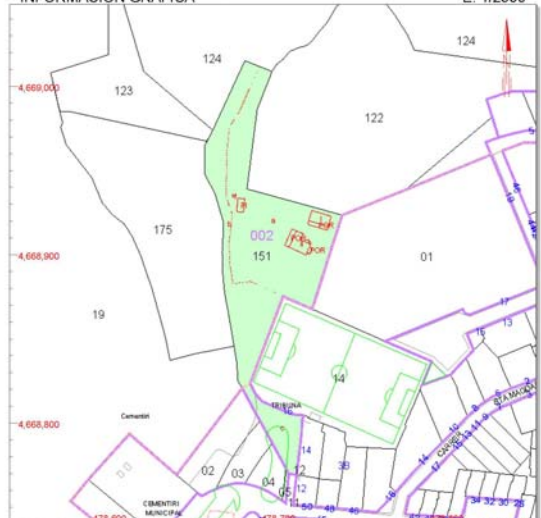
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): TIPO DE FINCA:

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	HR	Huerta regadio	00	3.934
b	MB	Monte bajo	01	2.384

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

478.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes , 7 de Febrero de 2020

Les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució:

Consten com a titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució en el present projecte de reparcel·lació per compensació bàsica del polígon d'actuació urbanística PAU-06, les següents persones i/o societats:

Titular núm. 1

Banco Popular Español SA

CIF A28000727

Adreça : Carrer Nou 37, Girona 17001

La finca registral número 882, inscrita al Registre de la Propietat de Banyoles, al tom 3811, llibre 33 de Serinyà, foli 132 propietat de "Embutidos Monter SLU" i que es correspon amb la finca aportada número 1 del present projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU-06, resta gravada amb una hipoteca constituïda a favor del Banco Popular Español.

Titular núm. 2

Banc Català de Crèdit SA ara Banco Sanpaolo SA

CIF A07002066

Adreça : Avinguda Santa Eulàlia 1, de Ibisa (7800)

La finca registral número 495, inscrita al Registre de la Propietat de Banyoles, al tom 2682, llibre 20 de Serinyà, foli 189 propietat de Maria Dolores Bosch Torrent i que es correspon amb la finca aportada número 3 del present projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU-06, resta gravada amb una hipoteca constituïda a favor del Banc Català de Crèdit (actualment absorbit pel Banco Sanpaolo SA)

Titular núm. 3

GAS NATURAL SDG SA ara Naturgy Energy Group, S.A.

CIF: A08015497

Adreça : Plaça Del Gas, 1 de Barcelona 08003

La finca registral número 1355, inscrita al Registre de la Propietat de Banyoles, al tom 4189, llibre 39 de Serinyà, foli 97 propietat de "Embutidos Monter SLU" i que es correspon amb la finca aportada número 4 del present projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU-06, resta afectada per la SERVITUD DE PAS del ramal de distribució principal de Gasoducto a favor de GAS NATURAL SDG SA, ara NATURGY

Els titulars de drets i interessos legítims sobre els mateixos:

No consten titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació.

Els arrendataris:

No es té constància.

Els titulars de possibles drets de reallotjament:

No hi ha cap habitatge que per s'hagi d'enderrocar pel desenvolupament del polígon d'actuació PAU-06.

Administració actuant:

L'administració urbanística actuant és l'Ajuntament de Serinyà.

2.2 RELACIÓ DE FINQUES

2.1.1 FINQUES INCLOSES EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ

Les finques incloses a aquesta unitat de gestió són les següents:

FINCA	TITULARS	DADES CADASTRALS	
		REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP. CADASTRAL
1	Embotits Monter SLU	8890901DG7689S0001PH	9.303 m2
2	Ajuntament de Serinyà	8890914DG7889S0001IH part *	5.803 m2
3	Ma Dolors Bosch Torrent	17202A002001510000YD part *	7.332 m2
4	Embotits Monter SLU	8789303DG688N0001XF	539 m2
5	Ajuntament de Serinyà	c/ Canigó	
6	Ajuntament de Serinyà	Prolongació c/ Joan Carreras	

* Les dades cadastrals no corresponen amb les dades registrals.

FINCA	TITULARS	DADES REGISTRALS				
		TOMO	LLIBRE	FOLI	FINCA	SUP. REGIST
1	Embotits Monter SLU	3811	33	132	882	8.716,00
2	Ajuntament de Serinyà	4173	38	76	727	4.235,38
3	Ma Dolors Bosch Torrent	2682	20	189	495	4.750,00
4	Embotits Monter	4189	39	97	1355	538,90
5	Ajuntament de Serinyà	Inmatriculada				
6	Ajuntament de Serinyà	Inmatriculada				

FINCA	TITULARS	SUPERFICIE	
		TOPOGRAFIA CTUALITZADA	PERCENTATGE
1	Embotits Monter SLU	9.320,85	69,08%
2	Ajuntament de Serinyà	3.388,10	25,11%
3	Ma Dolors Bosch Torrent	245,15	1,82%
4	Embotits Monter	538,90	3,99%
5	Ajuntament de Serinyà	1.124,05	7,57%
6	Ajuntament de Serinyà	228,45	1,54%
TOTAL SÒL EN PAU-06		14.845,50	100,00%

2.1.2 FINQUES APORTADES AMB DRETS A LA REPARCEL·LACIÓ

Les finques incloses a aquesta unitat de gestió, amb dret a aprofitament, són les següents:

FINCA APORTADA	TITULARS	SUPERFICIE APORTADA	PERCENTATGE %
1	Embotits Monter SLU	9.320,85	69,079%
2	Ajuntament de Serinyà	3.388,10	25,110%
3	Ma Dolors Bosch Torrent	245,15	1,817%
4	Embotits Monter	538,90	3,994%
FINQUES APORTADES AL PAU-06		13.493,00	100,0000%

2.3 DESCRIPCIÓ FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

FINCA APORTADA

NÚM. 1

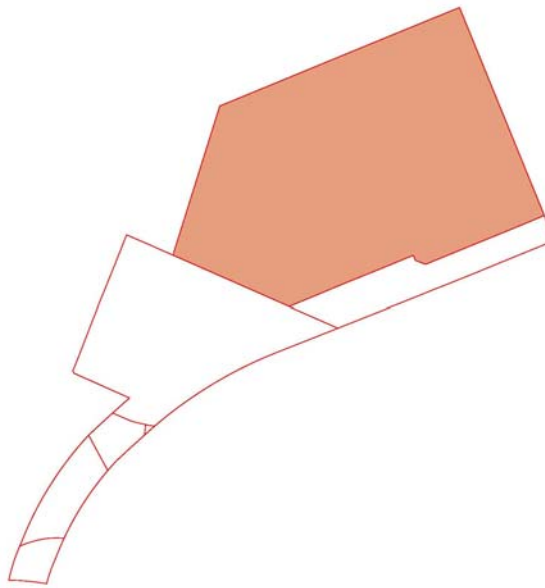
TITULAR

EMBUTIDOS MONTER, SLU

CIF: B17.240.722

Camí del Molí s/n,

17854 Sant Jaume de Llierca



FINCA APORTADA SEGONS TOPOGRÀFIC

Sup. Inclosa en el PAU-06:

9.320,85 m²

DADES CADASTRALS

Referencia cadastral

Sup. Cadastre

8890901DG7689S0001PH

9.303 m²

DADES REGISTRALS

Inscripció: Tom 3.811, Llibre 33, Foli 132, Inscripció 10, Finca número 882 de Serinyà

Descripció finca

URBANA: URBANA. EDIFICIO INDUSTRIAL compuesto de las siguientes edificaciones: Tres naves industriales más las dependencias auxiliares, almacén, aseos, vestuarios y un pequeño despacho, con una superficie construida de CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE

METROS CUADRADOS, más un altillo destinado a oficinas, un pequeño despacho y los aseos correspondientes, con una superficie construída de TRESCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS. Una nave adosada en el linda Nor-este de la anterior edificación, compuesta de dos cuerpos rectangulares, uno de dieciseis coma setenta metros de largo por once coma cincuenta metros de ancho y otro de veinticuatro coma treinta metros de largo por veinte coma ochenta y cinco metros de ancho, con una total superficie construída de SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS aproximadamente. Dos naves adosadas a la construcción existente, compuesta de: Cuerpo A, al lado Nor-oeste, formada por dos cuerpos, uno rectangular de treinta y tres metros de largo por diez metros de ancho y otro trapezoidal de diez metros y seis metros de largo por cinco coma sesenta metros de ancho, con una total superficie construída de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS COMA DIECISEIS METROS CUADRADOS aproximadamente. Y cuerpo B, al lado Nor-este, formada por dos cuerpos rectangulares, uno de once coma cincuenta metros de largo por tres coma ochenta metros de ancho y otro de dieciseis coma setenta metros de largo por doce coma ochenta metros de ancho, con una total superficie construída de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS COMA DIECIOCHO METROS CUADRADOS. Dos naves adosadas a la construcción, compuesta de dos cuerpos, uno denominado cuerpo A, en el linde Oeste de la edificación, de veinticinco coma cero ocho metros de largo por ocho metros de ancho, es decir una total superficie construída de DOSCIENTOS COMA SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS aproximadamente y otro denominado B, en el linde Nor-este de la edificación, de veintinueve coma veinticuatro metros de largo por seis metros de ancho, con una total superficie construída de CIENTO SETENTA Y CINCO COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS aproximadamente.

Construído todo ello sobre una PORCION DE TERRENO sita en SERINYA, de superficie ochenta y siete áreas, dieciseis centiareas, o sean, OCHO MIL SETECIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS. Lindante en junto: al Norte, con sucesores de Juan de Carreras; al Sur, con calle que conduce al Campo de deportes, y en parte con el mismo campo de deportes; al Este, con prolongacion de la calle de la Mare de Deu del Mont, y en parte con sucesores de Juan de Carreras, mediante margen; y al Oeste, con finca de procedencia.

Procedència: AGRUPACION de las fincas 825, tomo 1944, libro 16, folio 214; y 444, tomo 1113, libro 11, folio 131.

Títol: *Fusión per absorció
Pleno dominio de la finca
Notario/Autoridad: Ramon Coll Figa
Población : Girona
Fecha documento : 23.12.2005
Protocolo : 5266/2005
Inscripción : 10ª
Tomo/Libro/Folio : 3811/33/132*

Càrregues:

- *Hipoteca origen de la inscripción 8ª, constituida a favor de " BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", en garantía de UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL EUROS de principal, el importe de dos años de intereses ordinarios al máximo del siete enteros setenta y cinco centésimas por ciento, trescientos veintinueve mil euros de intereses de demora por dos años al tipo máximo de once enteros setenta y cinco centésimas por ciento, y doscientos diez mil euros para costas y gastos. Constituida por un plazo ciento veinte cuotas mensuales, la primera el día cuatro de enero de dos mil seis y la última el*

día cuatro de diciembre de dos mil quince. Escritura autorizada el día veinticinco de noviembre de dos mil cinco por el Notario de Girona don José V. Alberola Vázquez, número 1471 de protocolo. Fecha de inscripción: cinco de enero de dos mil seis. Esta hipoteca, tiene igualdad de rango, con la constituida en la inscripción 9ª.

- *Hipoteca origen de la inscripción 9ª, constituida a favor de " BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", en garantía de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS de principal, el importe de dos años de intereses ordinarios al máximo del siete enteros setenta y cinco centésimas por ciento, de trescientos cincuenta y dos mil quinientos euros de intereses de demora, y doscientos veinticinco mil euros para costas y gastos. Constituida por un plazo de ciento veinte cuotas mensuales, la primera el día cuatro de enero de dos mil seis y la última el día cuatro de diciembre de dos mil quince. Escritura autorizada el día veinticinco de noviembre de dos mil cinco por el Notario de Girona, don José V. Alberola Vázquez, número 1472 de protocolo. Fecha de la inscripción: nueve de enero de dos mil seis. Esta hipoteca tiene igualdad de rango, con la constituida en la inscripción 8ª.*

Afeccions:

Sense afeccions

OBSERVACIONS:

La totalitat de la finca s'aporta com a **finca 1** al projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del polígon d'actuació PAU—06 Monter del present terme municipal de Serinyà

Es sol·licita al Registre de la Propietat la inscripció de la major cabuda de de 604,85 m² corresponents a la diferència entre la superfície real de 9320,85 m², que resulta de la medició feta sobre la nova topografia, i l'actual superfície registral de 8.716 m²

TRASLLAT DE CÀRREGUES

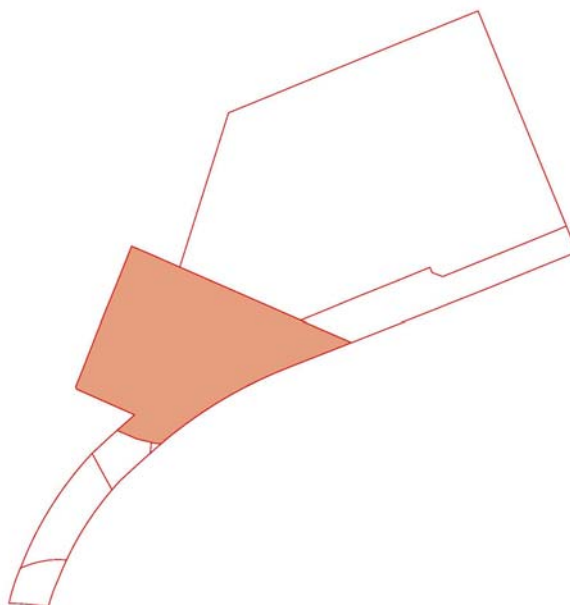
Les afeccions fiscals són compatibles amb el procés i, pel principi de subrogació real, aquestes seran traslladades a les finques de resultat adjudicades.

TITULARS**AJUNTAMENT DE SERINYÀ**

Plaça Ajuntament núm 1

CIF: P1720200C

17852 Serinyà

**FINCA APORTADA SEGONS TOPOGRÀFIC**

Sup. Inclosa en el PAU-06: 3.388,10 m²

DADES CADASTRALS

Referencia cadastral 8890914DG7689S0001IH part Sup. Cadastre 5.803 m²

DADES REGISTRALS

Inscripció: Tom 4173, Llibre 38, Foli 76, Inscripció 2, Finca número 727 de Serinyà

Descripció finca

URBANA: PORCIÓ de terreny procedent d'una altre de major finca anomenada "El Bosch", situada a Serinyà, de superfície quatre mil dos-cents trenta-cinc metres i trenta-vuit decímetres quadrats. Limita: al nord, amb Embutidos Monter, SL; est, finca registral 1.345 de Embutidos Monter, SL; sud: amb espai públic i vial públic; i oest, finca de Maria Dolors Bosch Torrent.

Procedència: SEGREGACION de la finca 306 folio 244 Tomo 743 del archivo Libro 7 de Serinyà.

Títol: Donación
Pleno dominio de la finca
Inscripción 1ª
Notario/Autoridad: Fernando Hospital Rusiñol
Población : Banyoles
Fecha documento : 09.06.1976
Tomo/Libro/Folio : 1797/15/145

Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 10.09.2014
Tomo/Libro/Folio : 4173/38/76

Càrregues:

Sense carregues

Afeccions

Sense afeccions

OBSERVACIONS:

De l'anterior finca registral descrita número 727 amb una superfície registral de 4.235,38 m² i per tal de constituir en el successiu una altra finca registral independent s'efectua la següent segregació de **3.388,10 metres quadrats** pels seus termanals nord, la inscripció de la qual, amb nou número se sol·licita, d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecar, fent-se constar expressement que aquesta finca segregada és la que s'aporta com a **finca 2** al projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del polígon d'actuació PAU—06 Monter del present terme municipal de Serinyà:

Titulars: ple domini de la finca a l'**Ajuntament de Serinyà**.

Descripció:

*“URBANA: porción de terreno de superficie tres mil trescientos ochenta y ocho **metros cuadrados y diez decímetros cuadrados (3.388,10 m²)** que limita al Norte con finca registral 495 de la Sra Ma Dolores Bosch Torrent; al Este, en parte con finca aportada número 1 del Proyecto de Reparcelación del PAU-06 Monter, propiedad de la sociedad Embutidos Monter SLU y en parte con calle Canigó; al Sur en parte con finca registral 1345 propiedad de Embutidos Monter SLU y en parte con finca de la qual se segrega; y al Oeste en parte con la referida finca de la Sra Ma Dolores Bosch Torreny y en parte con 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, finca registral 727 resta en propietat de l'Ajuntament de Serinyà, la descripció de la qual es detalla a continuació:

*URBANA: Formada per dues porcions de terreny separades per finca segregada destinada a la prolongació del carrer Canigó, procedent d'una altre de major finca anomenada "El Bosch", situada a Serinyà, de superfície **vuit-cents quaranta-set metres i vint-i-vuit decímetres quadrats (847,28m²)**. Limita: al Nord, amb finca segregada; a l'Est amb part de finca segregada i en part amb finca registral 1345 d'Embutidos Monter, SLU; al Sud amb finques situades amb front als carrers Santa Magdalena i Joan Carreras; i a l'oest, amb finca registral 495 de la Sra. Ma Dolores Bosch Torrent.*

TRASLLAT DE CÀRREGUES

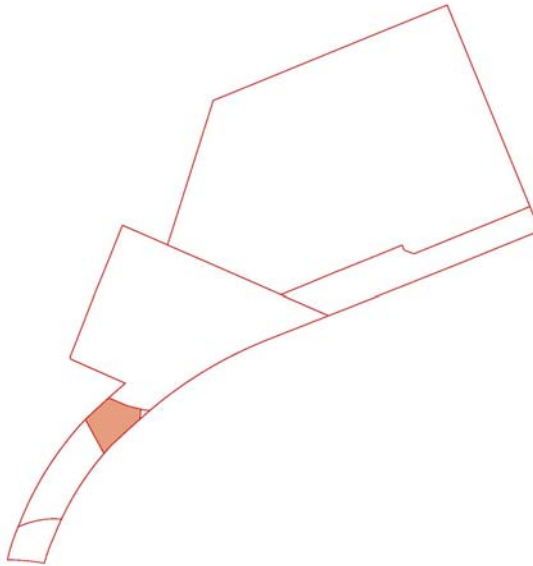
No hi ha ni afeccions ni càrregues.

TITULAR**Ma DOLORS BOSCH TORRENT**

NIF: 40.302.301E

Carrer Sant Antoni núm. 6 (Can Tel·lura)

17852 Serinyà

**FINCA SEGONS TOPOGRÀFIC**

Sup. Inclosa en el PAU-06:

245,15 m²**DADES CADASTRALS**

Referencia cadastral

Sup. Cadastre

17202A002001510000TD part

7.332 m²**DADES REGISTRALS****Inscripció:** Tom 2682, Llibre 20, Foli 189, Inscripció 4, Finca número 495 de Serinyà**Descripció finca**

RÚSTICA: PIEZA de tierra cultivada, yermo y bosque, en el término de Serinyà, pertenencias del MANSO RIERA o CARRERAS, con una superficie según el Registro de veintiuna áreas ochenta y siete centiáreas y según el documento presentado de CUARENTA Y SIETE AREAS CINCUENTA CENTIÁREAS, en cuyo interior se encuentra ubicada una CASA conocida por "CAN TEL.LURA" en deficiente estado de conservación, compuesta de planta baja y un piso, de superficie construida CIEN

METROS CUADRADOS. LINDA: al Norte, Luís Palmada Gusó; al Este, Juan Banal Beltran y zona urbana; al Sur, Martín Masdemont y Daranas; y al Oeste, Martín Masdemon y Daranas y Luís Palmada Gusó.

Procedència: Se segrega de la primera suerte de la finca 132 llamada Manso Riera folio 6 Tomo 1.277 del archivo Libro 12 de Serinyà

Títol: Compraventa
Pleno dominio de la finca
Notario/Autoridad: Francesc Consegal García
Población : Banyoles
Fecha documento : 21/09/1994
Inscripció: 4a
Tomo/Libro/Folio: 2682/20/189

Càrregues:

- **HIPOTECA:** Hipoteca origen de la inscripción 5ª, constituida a favor de "BANC CATALA CREDIT", en garantía de siete millones de pesetas o cuarenta y dos mil setenta euros y ochenta y cinco céntimos de euro de principal, de un millón cuatrocientas mil pesetas u ocho mil cuatrocientos catorce euros y diecisiete céntimos de euro de intereses de un año, hasta un máximo de veinte por ciento, de tres millones ochocientas cincuenta mil pesetas o veintitrés mil ciento treinta y ocho euros y noventa y siete céntimos de euro por intereses de demora de dos años al veintisiete punto cinco décimas por ciento, y un millón setecientas cincuenta mil pesetas o diez mil quinientos diecisiete euros y setenta y un céntimos de euro para costas y gastos. Plazo: 10 años. Escritura: veintiuno de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, Don Francesc Consegal Garcia, Notario en Banyoles

Afeccions

- Afecta durante el plazo de DOS AÑOS, contados a partir del día 02/06/93, por el impuesto que en su caso proceda; según nota al margen de la inscripción 3ª, al folio 189 del tomo 2.682, libro 20.
- Afecta durante el plazo de DOS AÑOS, contados a partir del día 21/11/94, por el impuesto que en su caso proceda; según nota al margen de la inscripción 4ª, al folio 189 del tomo 2.682, libro 20
- Afecta durante el plazo de DOS AÑOS, contados a partir del día 02/12/94, por el impuesto que en su caso proceda; según nota al margen de la inscripción 5ª, al folio 190 del tomo 2.682, libro 20.

OBSERVACIONES:

De l'anterior finca registral descrita número 495 amb una superfície registral de 4.750,00 m² i per tal de constituir en el successiu una altra finca registral independent s'efectua la següent segregació de **245,15 metres quadrats** dividint la finca en dos peces. La part que es segrega, la inscripció de la qual, amb nou número se sol·licita, d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecar, fent-se constar expressement que aquesta finca segregada és la que s'aporta com a

finca 3 al projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del polígon d'actuació PAU—06 Monter del present terme municipal de Serinyà:

Titulars: ple domini de la finca a **Ma Dolores Bosch Torrent**.

Descripció:

*“URBANA: porción de terreno de superficie **doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados y quinze decímetros cuadrados (245,15 m²)** que limita al Norte y Sur con finca de la qual se segrega; al Este con finca aportada número 2 del Proyecto de Reparcelación del PAU-06 Monter propiedad del Ayuntamiento de Serinyà; y al Oeste con finca aportada número 4 del referido Proyecto de Reparcelación propiedad de Embutidos Monter SLU.*

Aquesta finca és part i s'ha de segregar de la major finca descrita, fent-se constar que aquesta resta de finca matriu, finca registral 495 resta en propietat de Ma Dolores Bosch Torrent, la descripció de la qual es detalla a continuació:

RÚSTICA: Finca formada por dos piezas separades por la prolongación de la calle Canigó, de tierra cultivada, yermo y bosque, en el término de Serinyà, pertenencias del MANSO RIERA o CARRERAS, con una superficie una vez efectuada la segregación de CUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO METROS Y OCHENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, en cuyo interior se encuentra ubicada una CASA conocida por "CAN TEL.LURA" en deficiente estado de conservación, compuesta de planta baja y un piso, de superficie construida CIEN METROS CUADRADOS. LINDA: al Norte, Luís Palmada Gusó; al Este, Juan Banal Beltran y zona urbana; al Sur, Martín Masdemont y Daranas; y al Oeste, Martín Masdemon y Daranas y Luís Palmada Gusó.

TRASLLAT DE CÀRREGUES

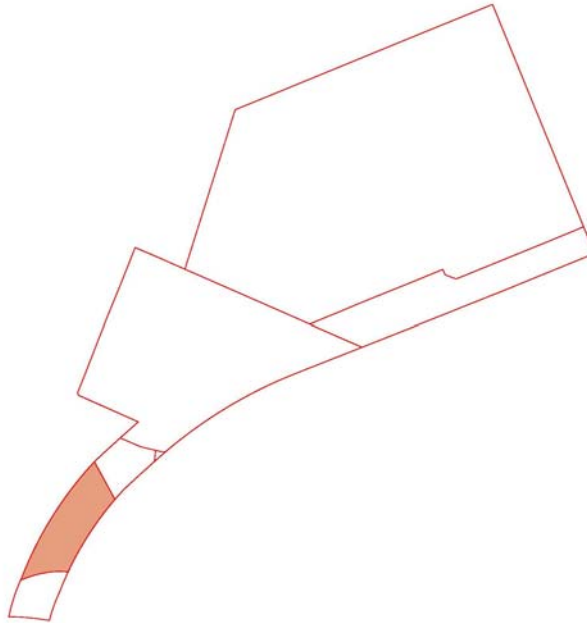
Atès que en el procés reparcel·latori la quantia dels drets de la finca aportada número 3 del PAU-06 Monter, han de ser indemnitzats econòmicament, es manté la càrrega hipotecària a la finca 495 de la que se segrega. Respecte a les afeccions, aquestes no són vigents actualment.

TITULAR**EMBUTIDOS MONTER, SLU**

Camí del Molí s/n,

CIF: B17.240.722

17854 Sant Jaume de Llierca

**FINCA SEGONS TOPOGRÀFIC**

Sup. Inclosa en el PAU-06:

538,90 m²**DADES CADASTRALS**

Referència cadastral

8789303DG7688N0001XF

Sup. Cadastre

539 m²**DADES REGISTRALS****Inscripció:** Tom 4189, Llibre 39, Foli 97, Inscripció 2, Finca número 1355 de Serinyà**Descripció finca**

URBANA. PARCEL·LA de cinc-cents trenta-vuit metres i noranta decímetres quadrats de superfície, del terme municipal de Serinyà, que es troba dins l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-06 amb destí vialitat. Limita; al nord amb parcel·la de Pere Gassiot; a l'est,

amb finca segregada, registral 1351, destinada a zona verda; al sud, amb camí públic; i a l'oest, ab finca segregada, registral 1350, destinada a zona verda.

Procedència: *SEGREGACIO de la finca 230 de Serinyà, volum 2682, libro 20, folio 131.*

Títol: *Compraventa
Pleno dominio de la finca
Notario/Autoridad: Jose Maria Mateu Garcia
Población : Girona
Fecha documento : 14.06.2018
Protocolo : 2808/2018
Inscripción : 2ª
Tomo/Libro/Folio : 4189/39/97*

Càrregues:

- *Por procedencia de la finca Nª: 230 de Serinyà asiento: 14 tomo: 2682 libro: 20 folio: 131 de fecha: 08/11/1995:
Por razón de su procedencia de la finca 230 se halla afecta a la servidumbre de PASO de ramal de distribución principal DE GASODUCTO, a favor de GAS NATURAL SDG S.A., resultante de la inscripción 14ª.*
- *La liquidació de l'impost, per un termini de CINCO anys, de data 25.05.2018, resultant de la nota al marge de la inscripció 1ª*

Afeccions

Sense afeccions

OBSERVACIONS:

La totalitat de la finca s'aporta com a **finca 4** al projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del polígon d'actuació PAU—06 Monter del present terme municipal de Serinyà

TRASLLAT DE CÀRREGUES

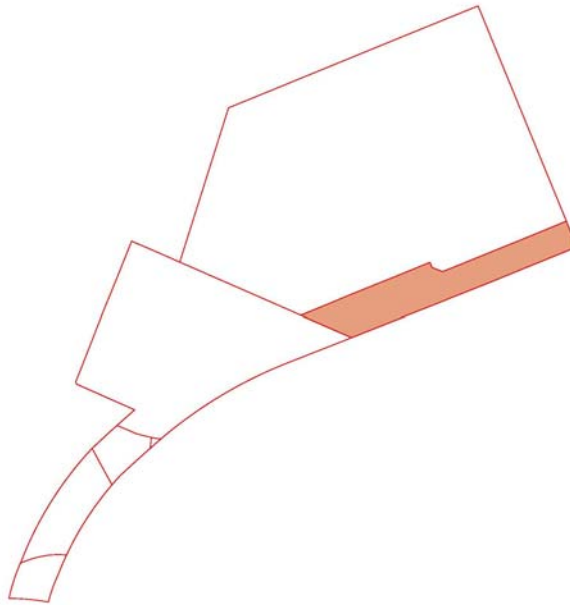
La totalitat de la finca està qualificada com a vial, prolongació del carrer Canigó, per tant, el ramal de distribució de gas dintre del PAU-06 passarà per terreny públic i no serà necessari mantenir la servitud de pas.

TITULAR**AJUNTAMENT DE SERINYÀ**

Plaça Ajuntament núm 1

CIF: P1720200C

17852 Serinyà

**FINCA SEGONS TOPOGRÀFIC**

Sup. Inclosa en el PAU-06:

1.124,05 m²**DADES CADASTRALS**

Sense referencia cadastral

DADES REGISTRALS

No està inscrita en el Registre de la propietat

Títol: Pertany, en quant al 100% del ple domini, al Domini Public (Ajuntament de Serinyà) per possessió de temps immemorial.

OBSERVACIONS:

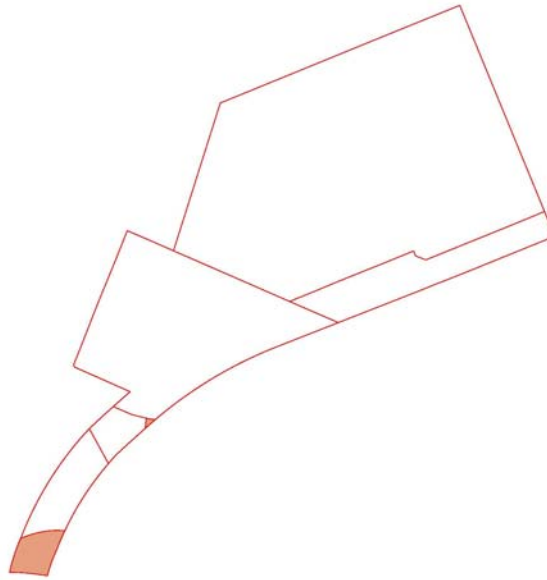
Es sol·licita al Registre de la Propietat de Serinyà la immatriculació, com a operació prèvia, d'aquesta superfície del carrer Canigó.

TITULAR**AJUNTAMENT DE SERINYÀ**

Plaça Ajuntament núm 1

CIF: P1720200C

17852 Serinyà

**FINCA SEGONS TOPOGRÀFIC**

Sup. Inclosa en el PAU-06:

228,45 m²**DADES CADASTRALS**

Sense referencia cadastral

DADES REGISTRALS

No està inscrita en el Registre de la propietat

Títol: Pertany, en quant al 100% del ple domini, al Domini Public (Ajuntament de Serinyà) per possessió de temps immemorial.

OBSERVACIONS:

Es sol·licita al Registre de la Propietat de Serinyà la immatriculació, com a operació prèvia, d'aquesta superfície com a prolongació del carrer Joan Carreras.

2.4 DRETS INICIALS APORTATS A LA REPARCEL·LACIÓ

El dret de cada propietari es proporcional a la superfície aportada a la comunitat reparcel·latòria:

FINCA INICIAL	TITULAR	SUP FINCA INICIAL	% SOBRE PAU-06	SÒL APORTAT	DRETS
		(m2)	(%)	(m2)	(%)
1	Embotits Monter SLU	9.320,85	69,08%	9.320,85	69,079%
2	Ajuntament de Serinyà	3.388,10	25,11%	3.388,10	25,110%
3	Ma Dolors Bosch Torrent	245,15	1,82%	245,15	1,817%
4	Embotits Monter SLU	538,90	3,99%	538,90	3,994%
5	Ajuntament de Serinyà - vial	1.124,05	7,57%		
6	Ajuntament de Serinyà - vial	228,45	1,54%		
TOTAL PROPIETARIS INICIALS		14.834,50	100,000%	13.493,00	100,000%

2.5 CARREGUES I SUBROGACIONS REALS

Tal com s'indica a l'apartat 2.3 algunes càrregues que afecten a algunes finques s'han de procedir a la seva cancel·lació per part del Registre de la Propietat:

- Servitud de pas del ramal de distribució principal de Gasoducto a favor de GAS NATURAL SDG SA, ara NATURGY per la finca aportada 4 (Finca registral 1355 de la societat Embotidos Monter SLU) que s'extingirà per la vialitat pública de la nova ordenació urbanística.

Hi ha una càrrega que es manté en la finca matriu, atès que la part segregada inclosa en aquest Projecte de Reparcel·lació, té uns drets que per la seva quantia s'han d'indemnitzar econòmicament i no dona dret a una finca resultant:

- Hipoteca a favor del Banc Català de Crèdit SA ara Banco Sanpaolo SA de la finca registral 495 propietat de Ma Dolors Bosch Torrent que no es subroga en la part segregada inclosa en el PAU-06 Monter.

La resta de càrregues i afeccions afecten en igual forma les finques resultants, en virtut del principi de subrogació real.

2.6 AGRUPACIO INSTRUMENTAL

Una vegada realitzades les operacions que procedeixin i que s'indiquen en l'apartat 2.3, es procedeix a l'agrupació instrumental de totes elles, que coincideixen amb l'àmbit de polígon d'actuació urbanística PAU-06, per posteriorment procedir a descriure les finques resultants amb les seves corresponents adjudicacions i afeccions urbanístiques.

Les càrregues que per raó de les finques inicials afectin a la present agrupació, no s'estendran a les finques resultants de les inicials que no estiguessin gravades, i gravaran només per subrogació real a les resultants que s'adjudiquin per raó d'inicials amb càrregues; tot això sens perjudici d'aquelles càrregues que es declarin incompatibles.

2.7 DRET DE REALLOTJAMENT

Les persones ocupants legals d'habitatges afectats per l'execució del planejament, que constitueixen el seu domicili legal i habitual, tenen dret a ser real·lotjades en les condicions que estableix la legislació urbanística (LUC i RLU) i la normativa d'habitatge.

Dintre de l'àmbit del PAU-06 no hi ja cap habitatge afectat per l'ordenament urbanístic, i per tant no es preveu cap real·lotjament dintre del polígon.

3. CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS EN LA REPARCEL·LACIÓ

En aquest apartat s'indiquen els criteris de definició dels drets dels titulars dels terrenys aportats a la reparcel·lació, així com els criteris de valoració dels mateixos, procedint-se a la valoració dels terrenys, als efectes de la seva participació en el resultat de la reparcel·lació en funció de les seves aportacions a la unitat reparcel·lable i, finalment, s'indiquen els criteris de definició i valoració de les càrregues que graven els terrenys que, en cas d'extingir-se, són objecte de valoració a l'apartat 4 del present projecte.

3.1 CRITERIS GENERALS

Els drets dels afectats es definiran d'acord amb els preceptes continguts en l'article 126.1a) de la LUC i amb els articles 133 i concordants del RLU.

Els drets dels propietaris dins de la reparcel·lació, segons estableix la LUC, serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives. Això vol dir que tots els terrenys inclosos dins d'un mateix polígon d'actuació es valoraran uniformement, és a dir, d'acord amb un mateix **valor unitari (VSB)**, subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl i de valoracions. La data per determinar el dret dels propietaris afectats serà la de la iniciació de l'expedient de reparcel·lació, segons expressa l'article 126 de la LUC.

En casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells, segons preveu l'article 132.2 del RLU. En cas de discrepàncies relatives a la titularitat dels drets, s'estarà d'acord amb el que preveu aquest article 132 del RLU. Quan els problemes siguin relatius als límits de propietat podran resoldre en el mateix expedient de reparcel·lació.

Els criteris de valoració de les finques aportades es realitzaran d'acord amb el que estableix el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl (LS); i pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (RLS)

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, 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 despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en aquest punt, així com les indemnitzacions a possibles ocupants o projectes d'expropiació, si s'escaigués, aniran a càrrec de tots els propietaris.

3.2 VALOR DELS DRETS TEÒRICS

El dret dels propietaris afectats serà proporcional a la superfície-valor de les seves respectives finques, en la part que quedin compreses dins la unitat reparcel·lable, i en el moment de l'inici de la reparcel·lació.

La valoració del sòl aportat, segons l'article 27 de la LS que regula la valoració del sòl en règim de equidistribució de beneficis i càrregues, estableix:

27.1 Quan, per manca d'acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 8, per ponderar-les entre si o amb aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

2. En els casos de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, una vegada descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Per tant, les finques aportades es taxaran pel valor que les hi correspondria si estigués acabada la urbanització. Es trobem davant d'un sòl que es taxarà com si fossin parcel·les urbanitzades on encara no s'hauria edificat.

L'article 27 del RLS que estableix els criteris per valorar el sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, estableix:

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la que els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i excepte l'existència d'acord subscrit per la totalitat dels mateixos amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre sí, o en el seu cas, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxarà pel valor que els correspondria terminada l'execució, en els termes establerts a l'article 22 d'aquest Reglament.

2. En el cas que hi hagi propietaris que no poguessin exercir la facultat de participar per causa de la insuficiència dels drets aportats per a rebre una parcel·la edificable resultant de l'actuació, el seu sòl es taxarà pel valor establert a l'apartat anterior, descomptant les despeses d'urbanització no executades i incrementades en la tasa lliure de risc i la prima de risc corresponents a les referides despeses, d'acord a l'apartat 3 de l'article d'aquest Reglament.

L'article 24.1 de la LS, determina que el valor del sòl urbanitzat que no està edificat es valorarà:

Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:

a) *s'han de considerar ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs, si s'escau, el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que en permeti taxar el preu màxim per a la venda o lloguer.*

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls ha d'atribuir l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies els hagi inclòs l'ordenació urbanística.

- b) S'ha d'aplicar a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.
- c) De la quantitat resultant de la lletra anterior, se n'ha de descomptar, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista.

L'article 24 de la LS determina que la taxació del sòl a efectes del repartiments de beneficis i càrregues, així com l'adjudicació de les parcel·les resultants, en el present projecte de reparcel·lació es farà utilitzant els usos i edificabilitats atribuïts pel planejament derivat i aplicant el valor determinat pel **mètode residual estàtic**, que es determina segons els criteris de l'article 22 del RLU.

Segons l'article 22.1 del RLU el valor del sòl urbanitzat no edificat en euros per metre quadrat de sòl (VS), s'obté aplicant l'edificabilitat de cada ús en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (Ei) pel valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent en euros per metre quadrat de sostre (VRSi):

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

Per calcular el valor de repercussió de cada ús (VRS), s'utilitza el mètode residual estàtic segons la següent fórmula definida a l'article 22.2 del RLU :

$$VRS = \frac{Vv}{K} - VC$$

On:

VRS = valor de repercussió del sòl en euros per metre de sostre edificable

Vv = Valor en venda de metre quadrat de sostre edificat de l'ús considerant el producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, inclosos les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que amb caràcter general té un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat segons els criteris establerts a l'apartat 2 de l'article 22 del RLU.

VC = valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven a la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció d'obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Atès que l'única parcel·la resultant no està completament urbanitzada, es descompten del valor del sòl determinat segons la fórmula anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$VSo = VS - G. (1 + TLR + PR)$$

En què:

VSo = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros (VRS).

G = costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. La taxa lliure de risc és de TLR = -0,075% d'acord amb la darrera publicació del Banc d'Espanya relatiu rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys:



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

4831 Resolución de 4 de mayo de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Abril de 2020

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,075
2. Referencia interbancaria a un año (euríbor).	-0,108
3. Permuta de intereses/ <i>Interest Rate Swap (IRS)</i> al plazo de cinco años.	-0,224
4. Tipo interbancario a un año (míbor) ²	-0,108

Madrid, 4 de mayo de 2020.—El Director General de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución, Ángel Estrada García.

¹ La definición y la forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio (BOE de 6 de julio).

² Este tipo tiene la consideración de tipo de interés oficial exclusivamente para los préstamos hipotecarios referenciados al mismo que se hubiesen formalizado con anterioridad al 1 de enero de 2000, conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (BOE de 29 de octubre).

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del RLU en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals. En edificis industrials la prima de risc és del 14%.

3.2.1 Valor del sòl urbanitzat no edificat (VS)

La formulació i obtenció del valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat de sostre edificable per a la tipologia industrial inclosa en el polígon d'actuació urbanística PAU-06 s'ha obtingut de la publicació dels "Valors bàsics immobles urbana del 2020" de l'Agència Tributària de Catalunya que estableixen el que l'administració entén com a valor real o de mercat a fi de comprovar el valor dels béns immobles a Catalunya a efectes dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i sobre successions i donacions.

S'ha pres com a referència un valor de repercussió del sòl industrial urbanitzat no edificat de **160€/m2** que correspon a la Zona A12 àrea assignada al municipi de Serinyà (veure Annex I de la publicació), en la categoria 1a, ja que la parcel·la industrial està dintre del nucli urbà, amb el desenvolupament del polígon millorarà els accessos i les obres d'urbanització seran noves.

A partir d'aques valor s'ha obtingut el valor del sòl urbanitzat no edificat (VS) del polígon PAU-06 (veure Quadre 4 de la Memòria)

Sostre edificable del polígon UA-16	9.294,76 m ² st
Valor repercussió del sòl urbanitzat no edificat (VRS)	160,00 €/m ² st
Valor del sòl d'aprofitament privat urbanitzat no edificat del polígon (VS)	1.487.161,60 €

El sòl inclòs en el PAU-06 té la classificació de sòl urbà consolidat, i per tant, els propietaris no han de fer la cessió d'aprofitament urbanístic lliure de càrregues d'urbanització a l'administració actuant.

3.3 QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES

3.3.1 Cost de la urbanització (DU)

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base a una estimació de les obres d'urbanització del PAU 06 i que és el següent:

DESPESES D'URBANITZACIÓ	m2 vial	€/m2	Base	IVA	Total
Pressupost d'execució material PEM	3.227,05	150,00	484.057,50 €	101.652,08 €	585.709,58 €
Imprevistos (5% PEM)			24.202,88 €	5.082,60 €	29.285,48 €
Despeses Generals (13% PEM)			62.927,48 €	13.214,77 €	76.142,25 €
Benefici industrial (6% PEM)			29.043,45 €	6.099,12 €	35.142,57 €
Pressupost de contracte (PEM+Imprevistos+ DG+ BI)			600.231,31 €	126.048,57 €	726.279,88 €

El cost de contracte obres d'urbanització dintre del PAU-06 s'estima en 726.279,88 € (IVA inclòs)

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

3.3.2 Despeses de gestió (DG)

D'acord amb el que estableix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament, també aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

- Despeses de gestió per a la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística.
- Despeses de gestió per a la direcció i control de les obres. Compren els honoraris de redacció del projecte d'Urbanització, estudi de seguretat i salut i direcció de les obres.
- Despeses generals d'administració i de llicències, taxes, notaris, publicacions, i honoraris del registrador.

DESPESES DE GESTIÓ	Base	IVA	Total
Planificació i Gestió Urbanística			
Redacció Projecte de Reparcel·lació i Taxacions	10.500,00 €	2.205,00 €	12.705,00 €
PU i Direcció d'Obres			
Projecte d'urbanització obres bàsiques i complem. (4,8% PEM)	23.234,76 €	4.879,30 €	28.114,06 €
Direcció d'obres d'urbanització tècnic superior (3,2% PEM)	15.489,84 €	3.252,87 €	18.742,71 €
Direcció d'obres d'urbanització tècnic mig (3,2% PEM)	15.489,84 €	3.252,87 €	18.742,71 €
Coordinador de seguretat i salut urbanització (0,45% DO)	6.970,43 €	1.463,79 €	8.434,22 €
Registe, notari, taxes, publicacions (4% PEM)	19.362,30 €	4.066,08 €	23.428,38 €
Total Despeses de Gestió	91.047,17 €	19.119,91 €	110.167,08 €

3.3.3 Cost de les indemnitzacions i compensacions

D'acord amb l'establert a l'article 126.1.f) de la LUC, el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es pugin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

El cost de les indemnitzacions d'aquesta actuació són les corresponents a les construccions on s'ubiquen els vestuaris de l'antic camp de futbol i d'un porxo al costat de l'entrada que es veuen afectats per la perlongació del carrer Canigó. El cost de l'enderroc s'inclou en les despeses d'urbanització.

El cost de les indemnitzacions d'aquesta actuació són les següents:

INDEMNITZACIONS	
Construccions auxiliars al camp de futbol (finca aportada 2)	12.657,05 €
Total Indemnitzacions	12.657,05 €

3.3.4 Despeses d'urbanització (G)

DESPESES	BASE	21%IVA	TOTAL
OBRES D'URBANITZACIÓ	600.231,31 €	126.048,57 €	726.279,88 €

DESPESES DE GESTIÓ	91.047,17 €	19.119,91 €	110.167,08 €
INDEMNITZACIONS	12.657,05 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL DESPESES	703.935,53 €	145.168,48 €	836.446,96 €

3.4 PAGAMENT 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. Així la LUC i el seu reglament estableixen que en les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que és pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables situats dins o fora del polígon d'actuació. Aquest pagament s'haurà de formalitzar mitjançant compareixença, que s'inclourà en l'expedient; un cop feta es podrà incloure en el Projecte de reparcel·lació com una més de les operacions realitzades.

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

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

4. CRITERIS DE VALORACIÓ DEL DRETS I BÈNS AFECTATS.

Les càrregues existents sobre els bens i drets inclosos en la unitat reparcel·lable podran ser de dos tipus: les que s'extingeixen amb l'execució del planejament i les que no s'extingeixen.

Els titulars de drets reals que no s'extingeixen amb la reparcel·lació, encara que no se'ls esmenti en el projecte, seran adjudicatariis pel mateix concepte en que ho eren anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real.

Les càrregues i servituds incompatibles amb el nou planejament s'extingiran, donant lloc a la corresponent indemnització als titulars de les mateixes en el cas que la supressió de la càrrega o servitud suposi un detriment dels seus drets.

En aquest apartat s'indiquen els criteris generals que s'apliquen a la valoració de les indemnitzacions pertinents com a conseqüència de l'execució del Planejament, així com l'especificació dels criteris de valoració que s'apliquen als diversos bens o drets en concret, també s'inclou la quantificació dels mateixos en cada cas.

4.1 CRITERIS GENERALS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS.

D'acord amb allò que estableix l'article 126.1.f) de la LUC, el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es pugin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització. Per aclarir quins bens i drets s'extingeixen amb l'execució del planejament, caldrà estar segons el que disposa l'art 120 de la LUC.

Les normes generals de valoració seran les especificades a la legislació del sòl (LS i RLS), subsidiàriament podran aplicar-se la legislació expropiatòria, normes de Dret Administratiu, Civil o altres; en qualsevol cas, aquestes valoracions seran independents de les que corresponguin al sòl. Els abonaments de les indemnitzacions es produiran per compensació en el compte de liquidació provisional.

Si existeixen bens i drets dins l'àmbit de la unitat reparcel·lable incompatibles amb l'ordenació, les indemnitzacions que es fixin, seran objecte de compensació en el compte de liquidació provisional, amb les quantitats de que resulti deutor l'interessat per diferències d'adjudicació, en el seu cas, i per despeses d'urbanització i projecte.

4.2 CRITERIS ESPECÍFICS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS.

D'acord amb els criteris generals de valoració d'indemnitzacions continguts a l'apartat 1, a continuació s'expliciten diversos criteris específics relatius a la indemnització de bens i drets que hagin de destruir-se o extingir-se com a conseqüència de l'execució del Pla.

2.1. Instal·lacions i edificacions.

La determinació de la indemnització corresponent a les construccions s'efectuarà amb base a les determinacions de l'article 18 del RLS, que es basa en el valor de reposició, és a dir, respecte el què costaria en el moment present construir una edificació de similars

característiques a preus actuals, modulats per uns coeficients que indiquin la depreciació de la construcció a valorar, en funció de l'edat de la mateixa i l'estat de conservació.

2.2. Drets d'arrendament.

No consta cap arrendament

2.3. Servituds i càrregues.

Quan la servitud o càrrega sia incompatible amb el planejament i la seva extinció causi un detriment en la propietat o en els drets, demostrat i justificat, es valorarà la indemnització en metàl·lic.

No consta cap servitud que la seva extinció suposi un detriment en els drets del propietari

4.3 TAXACIÓ DELS DRETS, EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS O PLANTACIONS QUE HAGIN D'EXTINGIR-SE O ENDERROCAR-SE PER EXECUCIÓ DEL PLA

Els bens i drets reals que no puguin conservar-se o que hagin d'extingir-se per ser incompatibles amb l'execució del planejament es valoraran conforme als criteris de la legislació de sòl (LS), satisfent-se el seu import als titulars afectats amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació.

Dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU 06, existeixen unes edificacions incompatibles amb l'ordenació, així com amb l'execució de les obres d'urbanització; aquestes edificacions són les existents en la finca aportada 2, concretament la tribuna i vestidors del camp de futbol i un una altra cos al costat dret de l'entrada

Per tant, es plantegen indemnitzacions per béns i drets que cal enderrocar. La valoració de les indemnitzacions es fa seguint els criteris establerts a la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, que es detalla i justifica en els apartats següents.

4.3.1 DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS BENS AFECTATS PER A L'EXECUCIÓ DE LES DETERMINACIONS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ EN LA FINCA APORTADA 2 DE L'AJUNTAMENT DE SERINYÀ.

DESCRIPCIÓ

L'objecte d'aquest escrit és la valoració del vol de la finca aportada núm.2, amb data de construcció de 1987 segons dades cadastrals. Actualment es troben desocupades.

Consisteixen en dos volums de 92m² i 48m², segons amidament en topogràfic, destinat a vestidors i altre usos vinculats a l'antic camp de futbol. La superfície total és de 140 metres quadrats construïts.

VALORACIÓ

Pel que fa a les construccions a enderrocar, atès que es tracta d'unes edificacions antigues la valoració que proposa el present Projecte de Reparcel·lació, es realitza a partir del mètode de reposició depreciat, es a dir, es parteix de la suposició del cost de la realització en el moment actual, incloent-hi totes les despeses, modificat per un coeficient que reflecteix la seva antiguitat i el seu estat de conservació.

Així, l'article 18 del Reglament de la Llei del Sòl estatal (RLS) determina que el valor de les construccions pel mètode de reposició és:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Éssent:

V = Valor de la edificació, construcció o instal·lació, en euros.

V_R = Valor de reposició brut, en euros (valor de mercat de la mateixa construcció si es fes en data de la valoració)

V_F = Valor de la edificació, construcció o instal·lació al final de la seva vida útil, que no pot ser superior al 10% del valor de reposició brut.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació

V_R : Pel calcular el valor de reposició brut es parteix del mòdul M fixat que expressa el cost del m² d'una construcció d'ús residencial plurifamiliar de categoria mitjana i s'aplica un coeficient corrector per l'ús de les construccions a valorar. L'import d'aquest cost M està integrat pel cost d'execució material, el benefici industrial, els honoraris dels tècnics, les llicències i les assegurances del procés d'edificació. La publicació "Valors bàsics immobles urbana del 2020" de l'Agència Tributària de Catalunya, basant-se en revistes de la construcció del tercer trimestre de 2019, fixa M en 840€/m². El factor corrector per tipologia es considera un 0,60 que correspon a edificis industrials segons la citada publicació. Així el valor de reposició brut s'estima en:

$$V_R = 840\text{€/m}^{2\text{st}} * 0,60 * 140\text{m}^{2\text{st}} = 506\text{€/m}^{2\text{st}} * 140\text{m}^{2\text{st}} = 70.560\text{€}$$

V_F : El valor de l'edificació al final de la seva vida útil, es fixe en el 10% del V_R, màxim que estableix l'article 18 del RLS

$$V_F = 10\% 70.560\text{€} = 7.056\text{€}$$

β : el coeficient corrector es determina a l'Annex II del RLS, en funció de dos paràmetres:

- El percentatge entre l'edat de la construcció que és de 33 anys (segons cadastre van ser construïdes l'any 1987) i la vida útil que per construccions industrials / magatzem es fixa en 35 anys. La relació entre els dos períodes és del 94%
- L'estat de conservació, es considera normal per a la seva edat.

Segons la taula de l'Annex II, per una antiguitat del 94% i un estat de conservació normal:

$$\beta = 0,9118$$

El valor dels béns afectats per l'execució de les determinacions del polígon d'actuació urbanística PAU-06 a la finca aportada 2 és de dotze mil sis-cents cinquanta set euros i cin cèntims:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta = 70.560 - (70.560 - 7.056) \cdot 0,9118 = \mathbf{12.657,05\text{€}}$$

5. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

5.1 VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

El valor del sòl pel mètode del valor residual estàtic o aprofitament urbanístic és igual a la diferència entre els drets i les obligacions, o el que és equivalent, els ingressos previstos menys les despeses previstes.

En aquest polígon d'actuació PAU 06, els propietaris no estan subjectes a la cessió gratuïta a l'administració actuant del l'aprofitament urbanístic.

Com s'ha exposat a l'apartat 3.2 d'aquesta memòria el valor residual del sòl inclòs en aquest àmbit de gestió és:

$$V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

VS = 1.487.161,60 € és el valor del sòl urbanitzat no edificat de la totalitat del polígon (veure apartat 3.2.4 d'aquesta Memòria). Com els propietaris de l'àmbit no estan subjectes a la cessió gratuïta a l'administració actuant de l'aprofitament urbanístic, no s'ha de descomptar el valor d'aquest aprofitament per obtenir el valor de venda del sòl urbanitzat que correspon als propietaris de l'àmbit:

G = 703.935,53 € sense IVA costos d'urbanització i altres deures i càrregues pendents (veure apartat 3.3.4 d'aquesta Memòria)

TLR = - 0,075% Taxa lliure de risc (veure apartat 3.2 d'aquesta Memòria)

PR = 14% Prima de risc (veure apartat 3.2 d'aquesta Memòria).

Per tant, i d'acord amb el que s'ha dit anteriorment, el valor residual del sòl serà:

$$V_{So} = 1.487.161,60 \text{ €} - 703.935,53 \text{ €} \cdot (1 - 0,00075 + 0,14) = \mathbf{685.203,05 \text{ €}}$$

El valor residual unitari serà:

$$VUR = V_{So} / \text{Sup. privada aportada} = 685.203,05 / 13.493 \text{ m}^{2\text{sòl}} = \mathbf{50,78 \text{ €/m}^{2\text{sòl}}}$$

igual per a tot el sòl de l'àmbit de l'actuació objecte d'aquest projecte.

5.2 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

D'acord amb l'article 126.1.b) de la LUC, els solars o parcel·les resultants es valoraran amb criteris objectius i generals per a tot el polígon, d'acord amb el seu ús, volum edificable i en funció de la situació, característiques, grau d'urbanització i destinació de les edificacions.

Els preus unitaris de les parcel·les resultants, que s'han aplicat en la present reparcel·lació per a les diferents tipologies, respecten, en tot, les determinacions que s'estableixen a la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Els valors unitaris utilitzats s'han obtingut a partir dels preus de mercat de la zona que ens ocupa per tipologies edificatòries de similars característiques i

tamany, i per tant aquests valors ja tenen en compte les circumstàncies que afecten tant a l'ús del sòl permès com a l'edificabilitat permesa.

5.3 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

D'acord amb la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el sòl, un cop urbanitzat, es repartirà entre els actuals propietaris, després de descomptar l'aprofitament urbanístic, que és de cessió obligatòria a l'administració actuant. En aquest polígon al tractar-se de sòl urbà consolidat, no s'ha de fer la cessió d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Serinyà. Els criteris bàsics d'adjudicació són els que s'especifiquen en l'article 126 de la LUC i l'article 139 i concordants del RLU.

Dels articles esmentats, cal destacar-ne:

- S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinents.
- Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació.
- Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor del qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.
- No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a l'edificació conforme al planejament.
- No es podran fer adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries, llevat d'acord entre les persones afectades.

A l'apartat de valoració dels terrenys aportats, ha quedat establert que la valoració dels drets dels afectats serà directament proporcional a la superfície de les finques aportades.

En conseqüència, els terrenys destinats a utilització privada que han de ser objecte de la distribució entre els propietaris afectats per la reparcel·lació s'adjudicaran de forma proporcional a la quota o percentatge que correspongui a cada propietari.

La parcel·la mínima de la Zona Indústria 7a, qualificació de les finques d'aprofitament privat, està definida a l'article 167 de la NU del POUM, que determina que la parcel·la mínima per a les parcel·les existents és la superfície que té, i per a les noves parcel·les és de 3.000m². En aquest procés reparcel·latori hi ha una parcel·la industrial existent, la parcel·la aportada número 1 amb una superfície segons topogràfic de 9.320,85m², i un terreny de superfície 2.297,60 m², també qualificat com a zona Indústria 7a, que per la seva superfície inferior a 3.000 m² no es pot constituir com a finca independent, i per tant, s'ha d'agrupar a la finca colindant industrial existent. En el polígon PAU-06 només es pot adjudicar una única finca industrial indivisible.

La parcel·la mínima del polígon serà 9.320,85m² · el 15% d'aquesta parcel·la és una superfície de 1.398,13m². Dels propietaris del sector, la Sra. Ma Dolors Bosch Torrent propietària de la

finca aportada 3, no té drets superiors al 15% de la parcel·la mínima i ha de ser compensada econòmicament; l'Ajuntament de Serinyà, propietari de la parcel·la aportada 2, té drets superiors al 15% de la parcel·la mínima, però atès que únicament hi ha una única parcel·la prefereix la compensació econòmica a un proindivís amb el propietari majoritari de polígon, Embutidos Monter SLU.

Propietari	Drets %	Aprofitament industrial PAU-06	Aprofitament propietari	15% parcel·la mínima
Embutidos Monter SLU	73,073%	11.618,45 m ² sòl	8.489,96 m ² sòl	> 1.398,13
Ajuntament de Serinyà	25,110%	11.618,45 m ² sòl	2.917,40 m ² sòl	> 1.398,13
Ma Dolors Bosch Torrent	1,817%	11.618,45 m ² sòl	211,09 m ² sòl	< 1.398,13

A l'Ajuntament de Serinyà se li adjudicaran els terrenys destinats a sistemes públics.

5.4 VALOR DE REPARCEL·LACIÓ PER PREMUTA PER OBRES 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. Concretament l'article 141 del RLU determina:

“141.1 Correspon al projecte de reparcel·lació establir la cessió i adjudicació de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització, si s'escau. Quan el projecte de reparcel·lació conté aquestes determinacions, ha d'establir la participació, en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, de qui faci front a les despeses d'urbanització establertes a l'article 114 de la LU. Aquesta participació s'ha de concretar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

141.2 L'adjudicació de les finques s'efectua, segons correspongui en funció de la modalitat, a favor de l'administració actuant, de la junta de compensació o de la persona titular de la gestió urbanística integrada. El projecte de reparcel·lació pot adjudicar també les finques a l'empresa urbanitzadora incorporada a la junta de compensació.

141.3 Quan la cessió de finques de resultat en pagament d'obres d'urbanització es produeix un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, la corresponent adjudicació es du a terme mitjançant una operació jurídica complementària de la reparcel·lació, d'acord amb l'article 168.1.f) del Reglament.

141.4 La cessió de finques prevista en aquest article dóna lloc a la liquidació total o parcial, segons correspongui, de les despeses d'urbanització imputables a la resta de finques resultants adjudicades al propietari o propietària originals, les quals no queden afectes als saldos de la liquidació provisional i definitiva en tot allò que hagi estat abonat mitjançant la cessió de finques.”

En aquest cas concret, com únicament hi ha una parcel·la adjudicada d'aprofitament privat no es preveu la permuta de terrenys per obres d'urbanització.

ADJUDICACIÓ DE DRETS
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU 06 MONTER
SERINYA

En el present document es procedeix a valorar, relacionar i adjudicar les parcel·les resultants de l'ordenació del polígon d'actuació urbanística PAU 06, d'acord amb les determinacions del POUM de Serinyà, que ordena una única parcel·la industrial que inclou les actuals instal·lacions de la indústria "Embotits Monter, SLU" i l'espai per a la seva ampliació.

Així, l'adjudicació s'efectua en base als criteris indicats en el POUM i desenvolupats en el present projecte de reparcel·lació. Els excessos o defectes d'adjudicació que resulten s'indemnitzen econòmicament.

Per tant, l'adjudicació proposada es concreta en la única parcel·la resultant, incloent-hi en aquesta relació les finques d'ús públic que corresponen a l'Ajuntament de Serinyà i que es destinen a xarxa viària i en concret a la completa obertura del carrer Canigó.

Les característiques i valoració de la parcel·la resultant industrial queda reflectida en els quadres que hi figuren en el document quadre num 6 del present Projecte de Reparcel·lació

La descripció de cadascuna de les parcel·les, en forma de fitxes individualitzades per a cada finca resultant, s'incorpora al document del Projecte de Reparcel·lació. Aquesta descripció inclou l'expressió de l'aprofitament urbanístic que l'hi correspon, a més dels requisits, si fos el cas, establerts a la legislació hipotecària per a la seva inscripció al Registre de la Propietat, la indicació dels titulars als que s'adjudica, amb referència a les finques aportades i, en el seu cas, les compensacions en metàl·lic corresponents a les càrregues, gravamens, condicions, substitucions i demés drets que puguin afectar-les.

En base a les característiques de les parcel·les resultants i dels criteris de ponderació resulten les següents finques i les unitats d'aprofitament que a cada una correspon:

ADJUDICATARI : EMBOTITS MONTER, SLU**100% ple domini****RÈGIM URBANÍSTIC**

Superfície	11.618,45 m ² sòl
Qualificació	Zona Industrial – clau 7a
Edificabilitat neta	0,80 m ² sòl / m ² st

DADES REGISTRALS:

Títol : adjudicació de la parcel·la per subrogació real de terrenys del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació PAU 06 Monter, corresponent a l'aportació de la finca núm.1 i 4 de la relació de finques aportades.

Descripció finca : *URBANA: Parcela A-1 del polígon de actuación urbanística PAU 06 "Monter" del termino municipal de Serinyà, de extensión superficial ONCE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO METROS Y CUARRNTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (11.618,45 m²). Limita: por el Norte, con parcelas 39, 122 y 151 del polígono 2 de Rústica; por el Sur, con la calle Canigó; al Este con la calle Nostra Sra. Del Mont; y al Oeste con la finca registral 727 propiedad del Ayuntamiento de Serinyà.*

Dentro de la finca hay construido un **EDIFICIO INDUSTRIAL** compuesto de las siguientes edificaciones: *Tres naves industriales más las dependencias auxiliares, almacén, aseos, vestuarios y un pequeño despacho, con una superficie construida de CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, más un altillo destinado a oficinas, un pequeño despacho y los aseos correspondientes, con una superficie construida de TRESCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS. Una nave adosada en el linda Nor-este de la anterior edificación, compuesta de dos cuerpos rectangulares, uno de dieciseis coma setenta metros de largo por once coma cincuenta metros de ancho y otro de veinticuatro coma treinta metros de largo por veinte coma ochenta y cinco metros de ancho, con una total superficie construida de SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS aproximadamente. Dos naves adosadas a la construcción existente, compuesta de: Cuerpo A, al lado Nor-oeste, formada por dos cuerpos, uno rectangular de treinta y tres metros de largo por diez metros de ancho y otro trapezoidal de diez metros y seis metros de largo por cinco coma sesenta metros de ancho, con una total superficie construida de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS COMA DIECISEIS METROS CUADRADOS aproximadamente. Y cuerpo B, al lado Nor-este, formada por dos cuerpos rectangulares, uno de once coma cincuenta metros de largo por tres coma ochenta metros de ancho y otro de dieciseis coma setenta metros de largo por doce coma ochenta metros de ancho, con una total superficie construida de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS COMA DIECIOCHO METROS CUADRADOS. Dos naves adosadas a la construcción, compuesta de dos cuerpos, uno denominado cuerpo A, en el linde Oeste de la edificación, de veinticinco coma cero ocho metros de largo por ocho metros de ancho, es decir una total superficie construida de DOSCIENTOS COMA SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS aproximadamente y otro denominado B, en el linde Nor-este de la edificación, de veintinueve coma veinticuatro metros*

de largo por seis metros de ancho, con una total superficie construída de CIENTO SETENTA Y CINCO COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS aproximadamente.

Càrregues i afeccions.

Per la seva procedència de la finca registral 882 (finca aportada 1 del Projecte de Reparcel·lació):

- *Hipoteca origen de la inscripció 8ª, constituída a favor de " BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", en garantía de UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL EUROS de principal, el importe de dos años de intereses ordinarios al máximo del siete enteros setenta y cinco centésimas por ciento, trescientos veintinueve mil euros de intereses de demora por dos años al tipo máximo de once enteros setenta y cinco centésimas por ciento, y doscientos diez mil euros para costas y gastos. Constituida por un plazo ciento veinte cuotas mensuales, la primera el día cuatro de enero de dos mil seis y la última el día cuatro de diciembre de dos mil quince. Escritura autorizada el día veinticinco de noviembre de dos mil cinco por el Notario de Girona don José V. Alberola Vázquez, número 1471 de protocolo. Fecha de inscripción: cinco de enero de dos mil seis. Esta hipoteca, tiene igualdad de rango, con la constituída en la inscripción 9ª.*
- *Hipoteca origen de la inscripción 9ª, constituída a favor de " BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", en garantía de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS de principal, el importe de dos años de intereses ordinarios al máximo del siete enteros setenta y cinco centésimas por ciento, de trescientos cincuenta y dos mil quinientos euros de intereses de demora, y doscientos veinticinco mil euros para costas y gastos. Constituida por un plazo de ciento veinte cuotas mensuales, la primera el día cuatro de enero de dos mil seis y la última el día cuatro de diciembre de dos mil quince. Escritura autorizada el día veinticinco de noviembre de dos mil cinco por el Notario de Girona, don José V. Alberola Vázquez, número 1472 de protocolo. Fecha de la inscripción: nueve de enero de dos mil seis. Esta hipoteca tiene igualdad de rango, con la constituída en la inscripción 8ª.*

Per la seva procedència de la finca registral 1355 (finca aportada 4 del Projecte de Reparcel·lació):

- *La liquidació de l'impost, per un termini de CINC anys, de data 25.05.2018, resultant de la nota al mage de la inscripció 1ª*

DRETS ADJUDICATS:

Li correspon un percentatge del 100,00% del total dels drets que s'adjudiquen en aquest Projecte de Reparcel·lació.

COMPTE DE LIQUIDACIÓ

Afecta al pagament de 1.072.353,98 €, IVA inclòs, del compte de liquidació provisional, i al percentatge del 100,00% del compte de liquidació definitiva, d'acord amb els drets adjudicats.

ADJUDICATARI : AJUNTAMENT DE SERINYA**100% ple domini****RÈGIM URBANÍSTIC**

Superfície	3.227,05 m ²
Qualificació	Sistema viari – Clau X

DADES REGISTRALS:

Títol : Adjudicació per cessió obligatòria i gratuïta del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació PAU-06 Monter de Serinyà.

Descripció finca : URBANA: Parcel·la V del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 06 del terme municipal de Serinyà, destinada a sistema viari d'extensió superficial TRES MIL DOS-CENTS VINT-I-SET METRES I CINC DECÍMETRES CUADRATS. De forma irregular està formada pel tram del carrer Canigó entre el carrer Nostra Sra. Del Mont i el carrer Joan Carreras.

Càrregues i afeccions. Lliure de càrregues

QUADRES DE LA REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU 06 MONTER
SERINYA

QUADRES DE LA REPARCEL·LACIÓ

A continuació es relacionen els quadres de dades, característiques, valoracions, drets i adjudicacions de la present Reparcel·lació :

1. DADES CADASTRALS, REGISTRALS I SUPERFÍCIES TOPOGRÀFIQUES
2. CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ
3. ESTIMACIÓ DE DESPESES
4. ESTIMACIÓ VALORS DEL SÒL
5. PARTICIPACIÓ: DRETS I DESPESES
6. PARCEL·LES RESULTANTS
7. ADJUDICACIÓ PARCEL·LES RESULTANTS AMB APROFITAMENT

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-06 MONTER

QUADRE Núm, 1
DADES CADASTRALS, REGISTRALS I SUPERFÍCIES TOPOGRÀFIQUES

Núm Finca aportada	Titulars	Dades Cadastrals				Dades Registrals			Superfície	
		Ref Cadastral	Sup Cadastral	Tomo	Llibre	Foli	Finca	Sup. Registral	Reparcelable	%
1	Embutidos Monter SLU	8890901DG7689S0001PH	9.303,0 m ² sl	3.811	33	132	882	8.716,00 m ² sl	9.320,85 m ² sl	69,08%
2	Ajuntament de Serinyà	8890914DG7689S0001IH - Part *	5.803,0 m ² sl	4.173	38	76	727	4.235,38 m ² sl	3.388,10 m ² sl	25,11%
3	Ma Dolors Bosch Torrent	17202A002001510000YD – Part * Can Tel·lura 17202A002001510001UF	7.332,0 m ² sl	2.682	20	189	495	4.750,00 m ² sl	245,15 m ² sl	1,82%
4	Embutidos Monter SLU	8789303DG7688N0001XF	539,0 m ² sl	4.189	39	97	1.355	538,90 m ² sl	538,90 m ² sl	3,99%
TOTAL SÒL PRIVAT PAU-06 Embotits Monter									13.493,00 m²sl	90,89%
5	Ajuntament de Serinyà	Vialitat (carrer Canigó)							1.124,05 m ² sl	7,57%
6	Ajuntament de Serinyà	Vialitat (prolongació C. Canigó)							228,45 m ² sl	1,54%
TOTAL SÒL PÚBLIC inicial PAU-06									1.352,50 m²sl	9,11%
SUPERFÍCIE TOTAL PAU-06									14.845,50 m²sl	

* Les dades cadastrals no coincideixen amb les dades registrals

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-06 MONTER**

**QUADRE Núm. 2
CARACTERISTIQUES DE L'ORDENACIÓ**

	PROJECTE REPARCEL·LACIÓ		POUM TR - PAU 06		DIFERÈNCIA	
	Superfície	%	Superfície	%	Superfície	%
PAU-06 Monter	14.845,50 m² sòl	100,00%	14.825,00 m² sòl	100,00%	20,50 m² sòl	0,14%
QUALIFICACIÓ DEL SÒL						
SISTEMES	3.227,05 m² sòl	21,77%	3.260,00 m² sòl	21,99%	-32,95 m² sòl	-1,01%
Sistema viari públic X	3.227,05 m ² sòl	21,77%	3.260,00 m ² sòl	21,99%		
ZONES	11.618,45 m² sòl	78,37%	11.565,00 m² sòl	78,01%	53,45 m² sòl	0,46%
Zona Industrial 7a	11.618,45 m ² sòl	78,37%	11.565,00 m ² sòl	78,01%		
Sostre màxim edificable	9.294,76 m ² st		9.252,00 m ² st		42,76 m ² st	0,46%
Edificabilitat neta	0,80 m ² st/m ² s		0,80 m ² st/m ² s			
Edificabilitat bruta	0,6261 m²st/m²s		0,6241 m²st/m²s		0,0020 m²st/m²s	0,32%
Cessió AU		0%		0%		

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-06 MONTER**

**QUADRE Núm. 3
ESTIMACIÓ DESPESES**

DESPESES D'URBANITZACIÓ	m2 vial	€/m2	Base	IVA	Total
Estimació del pressupost d'execució material PEM	3.227,05	150 €/m2	484.057,50 €	101.652,08 €	585.709,58 €
Imprevistos (5% PEM)			24.202,88 €	5.082,60 €	29.285,48 €
Despeses Generals (13% PEM)			62.927,48 €	13.214,77 €	76.142,25 €
Benefici industrial (6% PEM)			29.043,45 €	6.099,12 €	35.142,57 €
Pressupost de contracte (PEM + Imprevistos + DG + BI)			600.231,31 €	126.048,57 €	726.279,88 €

DESPESES DE GESTIÓ	Base	IVA	Total
Planificació i Gestió Urbanística			
Redacció Projecte de Reparcel·lació i Taxacions	10.500,00 €	2.205,00 €	12.705,00 €
PU i Direcció d'Obres			
Projecte d'urbanització obres bàsiques i complementàries (4,8% PEM)	23.234,76 €	4.879,30 €	28.114,06 €
Direcció d'obres d'urbanització tècnic superior (3,2% PEM)	15.489,84 €	3.252,87 €	18.742,71 €
Direcció d'obres d'urbanització tècnic mig (3,2% PEM)	15.489,84 €	3.252,87 €	18.742,71 €
Coordinador de seguretat i salut urbanització (0,45% DO)	6.970,43 €	1.463,79 €	8.434,22 €
Registe, notari, taxes, publicacions (4% PEM)	19.362,30 €	4.066,08 €	23.428,38 €
Total Despeses de Gestió	91.047,17 €	19.119,91 €	110.167,08 €

INDEMNITZACIONS	Base	IVA	Total
Construccions auxiliars al camp de futbol (finca aportada 2)	12.657,05 €		12.657,05 €
Total Indemnitzacions	12.657,05 €	0,00 €	0,00 €

TOTAL DESPESES (G)	703.935,53 €	145.168,48 €	836.446,96 €
---------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-06 MONTER - SERINYA
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

QUADRE Núm. 4
ESTIMACIÓ VALORS DEL SÒL

Superfície total del polígon PAU-16	14.845,50 m ² sòl
Sòl aportat privat	13.493,00 m ² sòl
Sòl inicial públic	1.352,50 m ² sòl
Sòl brut total a efectes reparcel·lació	13.493,00 m² sòl
Sostre edificable del polígon UA-16	9.294,76 m ² st
Valor repercussió del sòl urbanitzat no edificat (VRS)	160,00 €/m ² st
Valor del sòl d'aprofitament privat urbanitzat no edificat del polígon (VS)	1.487.161,60 €
Despeses d'urbanització	600.231,31 €
Despeses planejament i gestió	91.047,17 €
Indemnitzacions	12.657,05 €
Total despeses del polígon (G)	703.935,53 €
Taxa lliure de risc (TLR)	-0,00075
Prima de risc (PR)	0,14
VALOR RESIDUAL DEL SÒL (VSo) = VS - G*(1+TLR+TR)	685.203,05 €
VALOR UNITARI RESIDUAL DEL SÒL (VUR)	
VUR = Valor residual sòl Vso / sòl brut	50,78 €
VALOR DE REPARCEL·LACIÓ (VR) = Vso + G	1.389.138,58 €
a efectes de compensació d'excessos i defectes	

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-06 MONTER - SERINYA
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

QUADRE Núm.5
PARTICIPACIÓ - DRETS I DESPESES

Núm. Finca aportada	Titular	Sup Finca aportada	VUR	VSo finca aportada	Drets sobre sòl aportat total
1	Embutidos Monter SLU	9.320,85 m ² sòl	50,78 €	473.332,46 €	69,079%
4	Embutidos Monter SLU	538,90 m ² sòl	50,78 €	27.366,48 €	3,994%
	Embutidos Monter SLU	9.859,75 m² sòl		500.698,94 €	73,073%
2	Ajuntament de Serinyà	3.388,10 m² sòl	50,78 €	172.054,88 €	25,110%
3	Ma Dolors Bosch Torrent	245,15 m² sòl	50,78 €	12.449,23 €	1,817%
Total finques aportades privades		13.493,00 m² sòl		685.203,05 €	100,000%
5	Ajuntament de Serinyà	1.124,05 m ² sòl			
6	Ajuntament de Serinyà	228,45 m ² sòl			
Total finques aportades públiques		1.352,50 m² sòl			
Total		14.845,50 m² sòl			

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-06 MONTER - SERINYA
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

QUADRE Núm. 6
PARCEL·LES RESULTANTS

Finca resultant	Superfície	Qualificació	Sostre	VRS	VR	VR (%)	VRS	VRS(%)	G	G (%)
A1	11.618,45 m² sòl	Zona Industrial 7a	9.294,76 m²st	160,00 €/m²st	1.389.138,58 €	100,00%	685.203,05 €	100,00%	703.935,53 €	100,00%
X	3.227,05 m² sòl	Sistema viari públic X								
TOTAL	14.845,50 m² sòl		9.294,76 m²st		1.389.138,58 €	100,00%	685.203,05 €	100,00%	703.935,53 €	100,00%

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-06 MONTER - SERINYA
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

QUADRE Núm 7
ADJUDICACIÓ PARCEL·LES RESULTANTS AMB APROFITAMENT

Núm. Finca aportada	ADJUDICATARI		Finca adjudicada		Qualificació	Valor finca (VR)	VR (%)	VRS	VRS(%)	G	G (%)
1 / 4	Embutidos Monter SLU	A1	11.618,45 m² sòl	9.294,76 m²st	Zona Industrial 7a	1.389.138,58 €	100,00%	685.203,05 €	100,00%	703.935,53 €	100,00%
Total finques privades adjudicades			11.618,45 m² sòl	9.294,76 m²st		1.389.138,58 €	100,00%	685.203,05 €	100,00%	703.935,53 €	100,00%
	Ajuntament de Serinyà	X	3.227,05 m² sòl		Sistema viari públic X						
Total finques àmbit PAU-06			14.845,50 m² sòl	9.294,76 m²st		1.389.138,58 €		685.203,05 €		703.935,53 €	

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

**POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU 06 MONTER
SERINYA**

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

1. CONCEPTE DE COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El Compte de Liquidació Provisional conté, al mateix temps que la enumeració de totes les parcel·les adjudicades (amb exclusió dels terrenys destinats a vials i dotacions), les quantitats de signe positiu o negatiu que resulten dels següents conceptes, d'acord amb l'article 120 de la LUC i concordants:

- Despeses de les obres d'urbanització.
- Despeses de Projectes
- Despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de Reparcel·lació
- Indemnitzacions (positives o negatives).
- Compensacions en metàl·lic : per diferències d'aprofitament (ja sien per excés o per defecte).
- Compensacions substitutòries per quanties de drets inferiors al 15% de la parcel·la mínima edificable.

El Compte de Liquidació Provisional serà, per tant, el resum d'un conjunt de càlculs comptables que podran englobar-se dins de l'anàlisi econòmic-financer.

Despeses totals

Pel que fa al conjunt de les despeses a considerar, a més de les obres d'urbanització, el present projecte de reparcel·lació ha valorat els treballs tècnics, les indemnitzacions així com una previsió per les despeses registrals, de gestió, etc.. L'import global de tots aquests conceptes, considerant separatament l'I.V.A., és el que figura al quadre següent.

Distribució de les despeses.

D'acord amb l'art. 100.5 del RLU, les despeses repercutibles al polígon s'han de distribuir entre els propietaris en proporció al valor de les finques adjudicades a la reparcel·lació. Segons la legislació vigent, el percentatge de carregues que han d'assignar als propietaris inclosos dins el sector és del 100%.

En els quadres adjunts s'indica el número de cada parcel·la, el seu aprofitament, la base de participació en els costos i l'aportació total.

Compensacions en metàl·lic.

Atès les diferències d'adjudicació entre els drets i les parcel·les resultants i, d'acord amb l'art. 126 de la LUC, si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, i si la quantia dels drets dels propietaris no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es substituirà per una indemnització en metàl·lic (veure apartat 5.3 de la Memòria).

Els propietaris que no reben parcel·la adjudicada percebran la següent compensació econòmica:

Propietari	Base	IVA	Total
Ajuntament de Serinyà	184.711,93 €	36.131,52 €	220.843,45 €
Compensació sòl aportat	172.054,88 €	36.131,52 €	208.186,40 €
Indemnització construccions	12.657,05 €	0,00 €	0,00 €
Ma Dolors Bosch Torrent	12.449,23 €	2.614,34 €	15.063,57 €

2. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

Una vegada fixats els diferents conceptes, urbanització, indemnitzacions per obres, instal·lacions que hagin d'enderrocar-se o desaparèixer, i compensacions, i de conformitat amb els arts. 83.f i 100 del RLU, i d'acord amb el contingut dels quadres precedents, l'aportació financera que ha d'imputar-se a cada parcel·la resultant és la que figura en el quadre del Compte de Liquidació Provisional, conjuntament amb la indicació del seu titular.

El compte de liquidació provisional queda especificat en el quadre següent, en que per a cada finca inicial, s'expressa :

- Superfície aportada
- Participació en funció de les finques aportades
- Dret de participació en la reparcel·lació
- Valor dels drets de participació
- Unitats d'aprofitament adjudicades
- Excés o defecte d'aprofitament adjudicat
- Compensació del excés o defectes d'adjudicació
- Participació en carregues per u.a. adjudicades
- Despeses generals de planejament, gestió i obres d'urbanització
- Import dels iva
- Indemnitzacions
- Indemnitzats
- Compte de liquidació provisional

Serinyà, maig 2020

PAU-CD, SLP

Xavier Canosa Magret, Arquitecte

Núria Díez Martínez, Arquitecta

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-06 MONTER - SERINYA
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

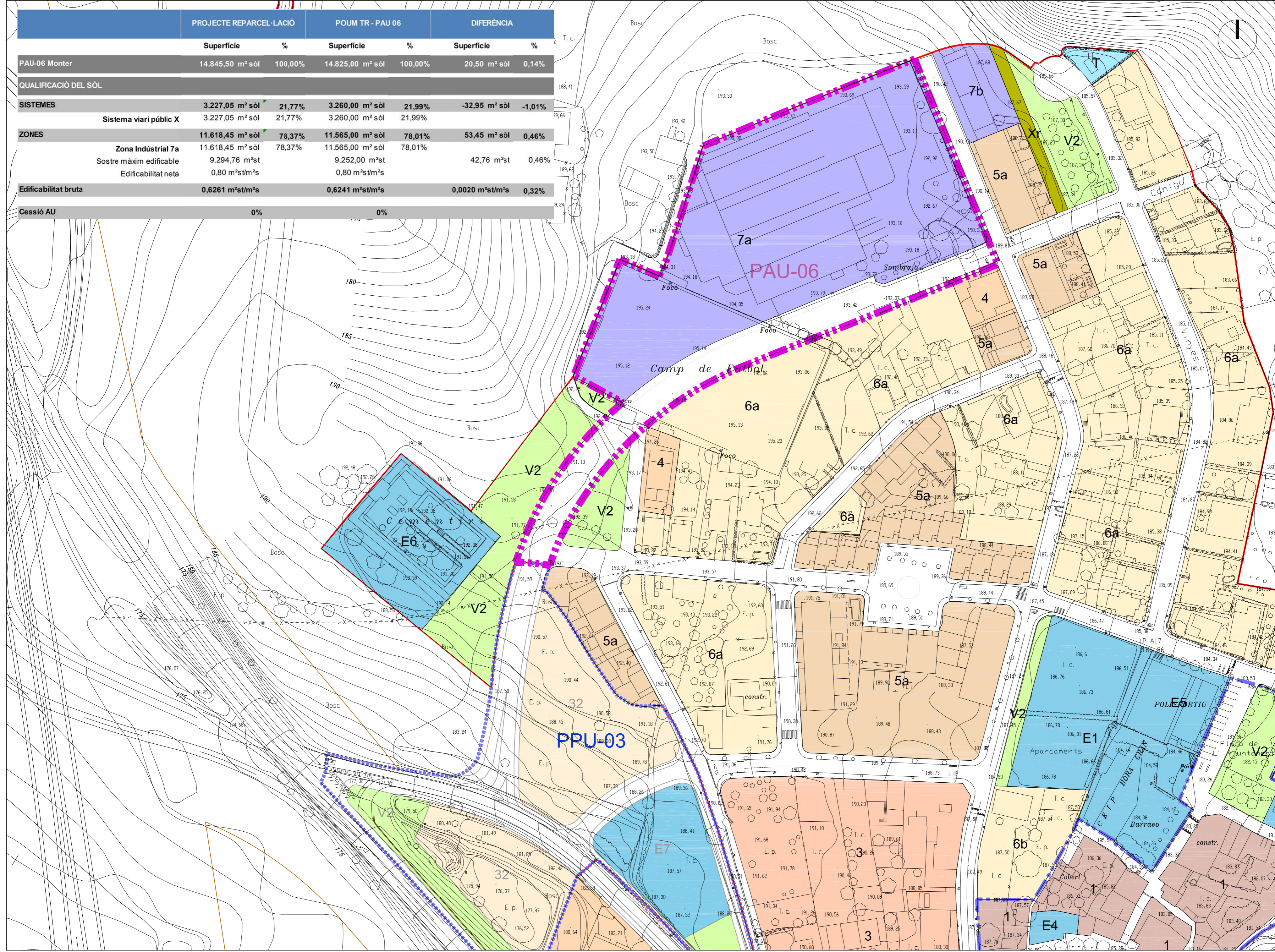
QUADRE CLP
COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Núm. Finca aportada	Titular	VRS finca aportada		ADJUDICACIONS			COMPENSACIONS EXCESOS I DEFECTES			DESPESES URBANITZACIÓ I GESTIÓ			INDEMNITZACIONS		Participació càrregues	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL		
				finca	VRS adjudicat	%	Diferència Adjud	21% IVA	Total	Participació	21% IVA	Total	A contribuir	A percebre		Liquidació	21% IVA	Total
1 4	Embutidos Monter SLU	473.332,46 €	69,08%	A1	685.203,05 €	100,00%	184.504,11 €	38.745,86 €	223.249,97 €	691.278,48 €	145.168,48 €	836.446,96 €	12.657,05 €		100,00%	888.439,64 €	183.914,34 €	1.072.353,98 €
		27.366,48 €	3,99%															
		500.698,94 €	73,07%															
2	Ajuntament de Serinyà	172.054,88 €	25,11%		0,00 €	0,00%	-172.054,88 €	-36.131,52 €	-208.186,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	12.657,05 €		0,00%	-184.711,93 €	-36.131,52 €	-220.843,45 €
3	Ma Dolors Bosch Torrent	12.449,23 €	1,82%		0,00 €	0,00%	-12.449,23 €	-2.614,34 €	-15.063,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €			0,00%	-12.449,23 €	-2.614,34 €	-15.063,57 €
Total finques aportades privades		685.203,05 €	100,00%		685.203,05 €	100,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	691.278,48 €	145.168,48 €	836.446,96 €	12.657,05 €	12.657,05 €	100,00%	691.278,48 €	145.168,48 €	836.446,96 €

PLÀNOLS

POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU 06 MONTER SERINYA

	PROJECTE REPARCEL·LACIÓ		POUM TR - PAU 06		DIFERÈNCIA	
	Superfície	%	Superfície	%	Superfície	%
PAU-06 Monter	14.845,50 m² sòl	100,00%	14.825,00 m² sòl	100,00%	20,50 m² sòl	0,14%
QUALIFICACIÓ DEL SÒL						
SISTEMES						
Sistema viari públic X	3.227,05 m² sòl	21,77%	3.260,00 m² sòl	21,99%	-32,95 m² sòl	-1,01%
ZONES						
Zona Industrial 7a	11.618,45 m² sòl	78,37%	11.565,00 m² sòl	78,01%	53,45 m² sòl	0,46%
Sostre màxim edificable	9.294,76 m²st		9.252,00 m²st		42,76 m²st	0,46%
Edificabilitat neta	0,80 m²st/m²s		0,80 m²st/m²s			
Edificabilitat bruta	0,6261 m²st/m²s		0,6241 m²st/m²s		0,0020 m²st/m²s	0,32%
Cessió AU	0%		0%			



PROMOTOR
EMBUDIDOS MONTER SLU

REDACTOR
PAU-CD, SLP
XAVIER CAÑOSA-NÚRIA DIEZ

SISTEMES

- X VIARI
- V ESPAIS LLIBRES
- E EQUIPAMENTS

ZONES

- 1 NUCLI ANTIC
- 2 EX·AMPLE·RAVAL
- 3 IL·LA TANCADA
- 4 IL·LA OBERTA
- 5 CASES AGRUPADES
- 6 CASES ALL·LADES
- 7 INDUSTRIAL
- 8 SERVEIS

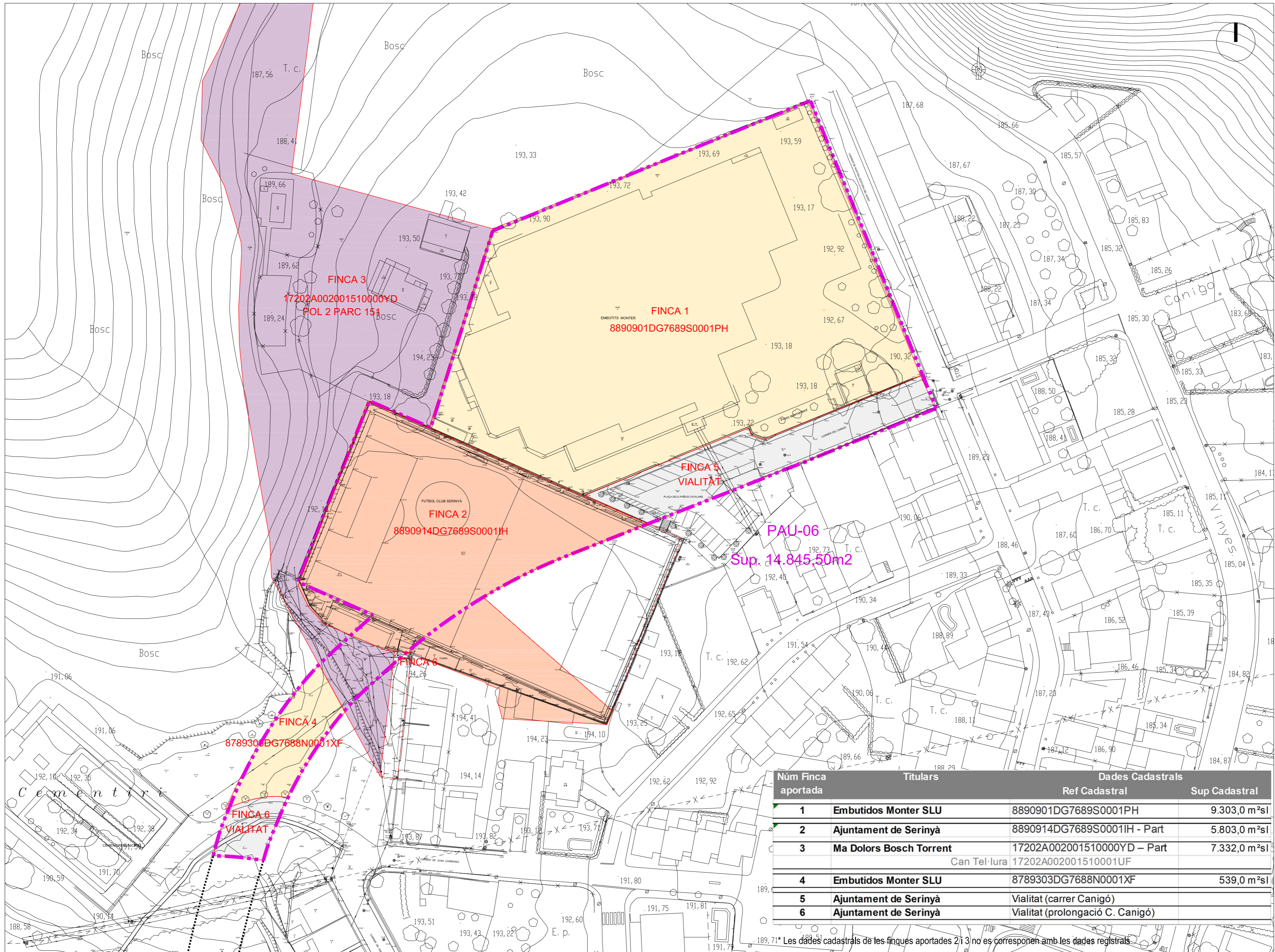
- FINQUES APORTADES
- FINQUES ADJUDICADES

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ PAU-06 MONTER DE SERINYÀ

APROVACIÓ INICIAL - MAIG 2020

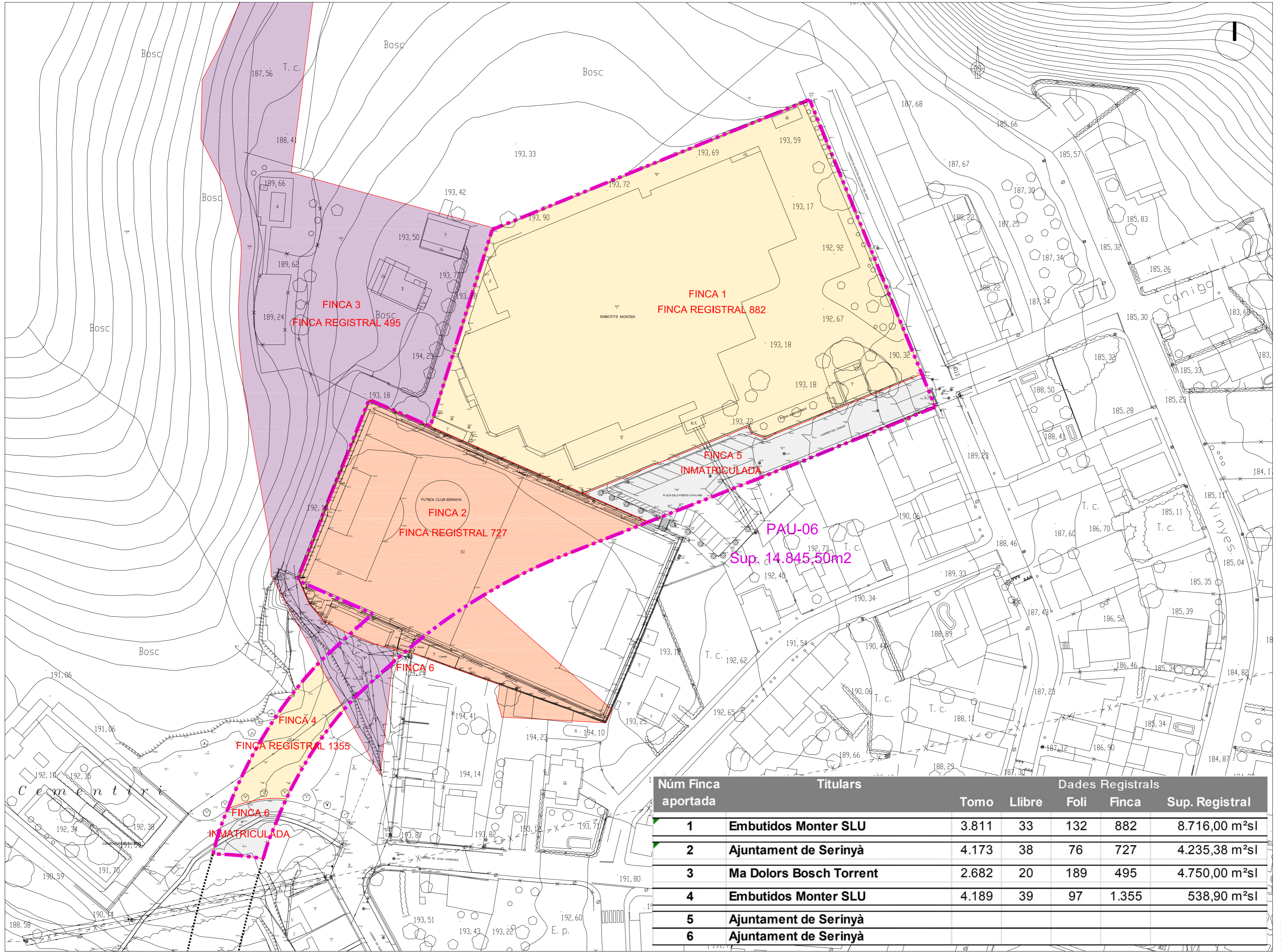
ESCALA A3:1/2000
ESCALA A2:1/1000

POUM VIGENT



Núm Finca aportada	Titulars	Dades Cadastrals	
		Ref Cadastral	Sup Cadastral
1	Embutidos Monter SLU	8890901DG7689S0001PH	9.303,0 m²sl
2	Ajuntament de Serinyà	8890914DG7689S0001IH - Part	5.803,0 m²sl
3	Ma Dolors Bosch Torrent	17202A002001510000YD - Part	7.332,0 m²sl
	Can Tel·lura	17202A002001510001UF	
4	Embutidos Monter SLU	8789303DG7688N0001XF	539,0 m²sl
5	Ajuntament de Serinyà	Vialitat (carrer Canigó)	
6	Ajuntament de Serinyà	Vialitat (prolongació C. Canigó)	

* Les dades cadastrals de les finques aportades 2 i 3 no es corresponen amb les dades registrals

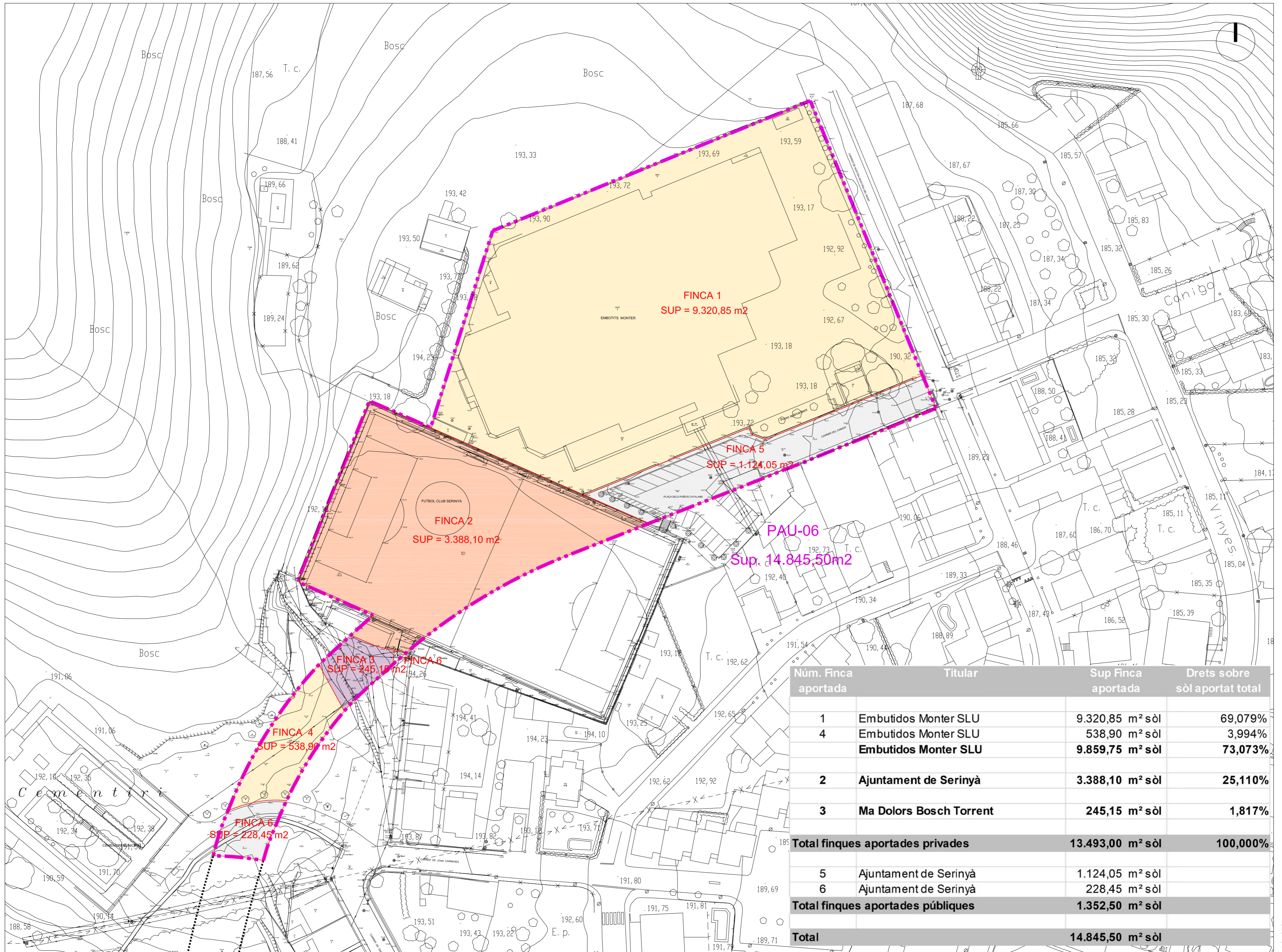


Núm Finca aportada	Titulars	Dades Registrals				
		Tomo	Llibre	Foli	Finca	Sup. Registral
1	Embutidos Monter SLU	3.811	33	132	882	8.716,00 m ² sI
2	Ajuntament de Serinyà	4.173	38	76	727	4.235,38 m ² sI
3	Ma Dolors Bosch Torrent	2.682	20	189	495	4.750,00 m ² sI
4	Embutidos Monter SLU	4.189	39	97	1.355	538,90 m ² sI
5	Ajuntament de Serinyà					
6	Ajuntament de Serinyà					

- ZONES**
- 1 NUCLI ANTIC
 - 2 EXAMPLE R·VAL
 - 3 IL·LA TANCADA
 - 4 IL·LA OBERTA
- SISTEMES**
- X VIARI
 - V ESP·S LLIBRES
 - E EQUIPAMENTS
- FINQUES AGRUPADES**
- 5 CASES AGRUPADES
 - 6 CASES A·LLADES
 - 7 INDUSTRIAL
 - 8 SERVEIS
- FINQUES APORTADES**
- FINQUES APORTADES
 - FINQUES A·DUCCADES

PROMOTOR
EMBUTIDOS MONTER SLU

REDACTOR
PAU·CD, SLP
 XAVIER CAÑOSA·N·RIA DIEZ



Núm. Finca aportada	Titular	Sup Finca aportada	Drets sobre sòl aportat total
1	Embutidos Monter SLU	9.320,85 m ² sòl	69,079%
4	Embutidos Monter SLU	538,90 m ² sòl	3,994%
	Embutidos Monter SLU	9.859,75 m² sòl	73,073%
2	Ajuntament de Serinyà	3.388,10 m ² sòl	25,110%
3	Ma Dolors Bosch Torrent	245,15 m ² sòl	1,817%
Total finques aportades privades		13.493,00 m² sòl	100,000%
5	Ajuntament de Serinyà	1.124,05 m ² sòl	
6	Ajuntament de Serinyà	228,45 m ² sòl	
Total finques aportades públiques		1.352,50 m² sòl	
Total		14.845,50 m² sòl	

ZONES

- 1 NUCLI ANTIC
- 2 EX·AMPLE R·VAL
- 3 I·LA TANCADA
- 4 I·LA OBERTA

SISTEMES

- X VIARI
- V ESPAIS LLIBRES
- E EQUIPAMENTS

FINQUES APORTADES

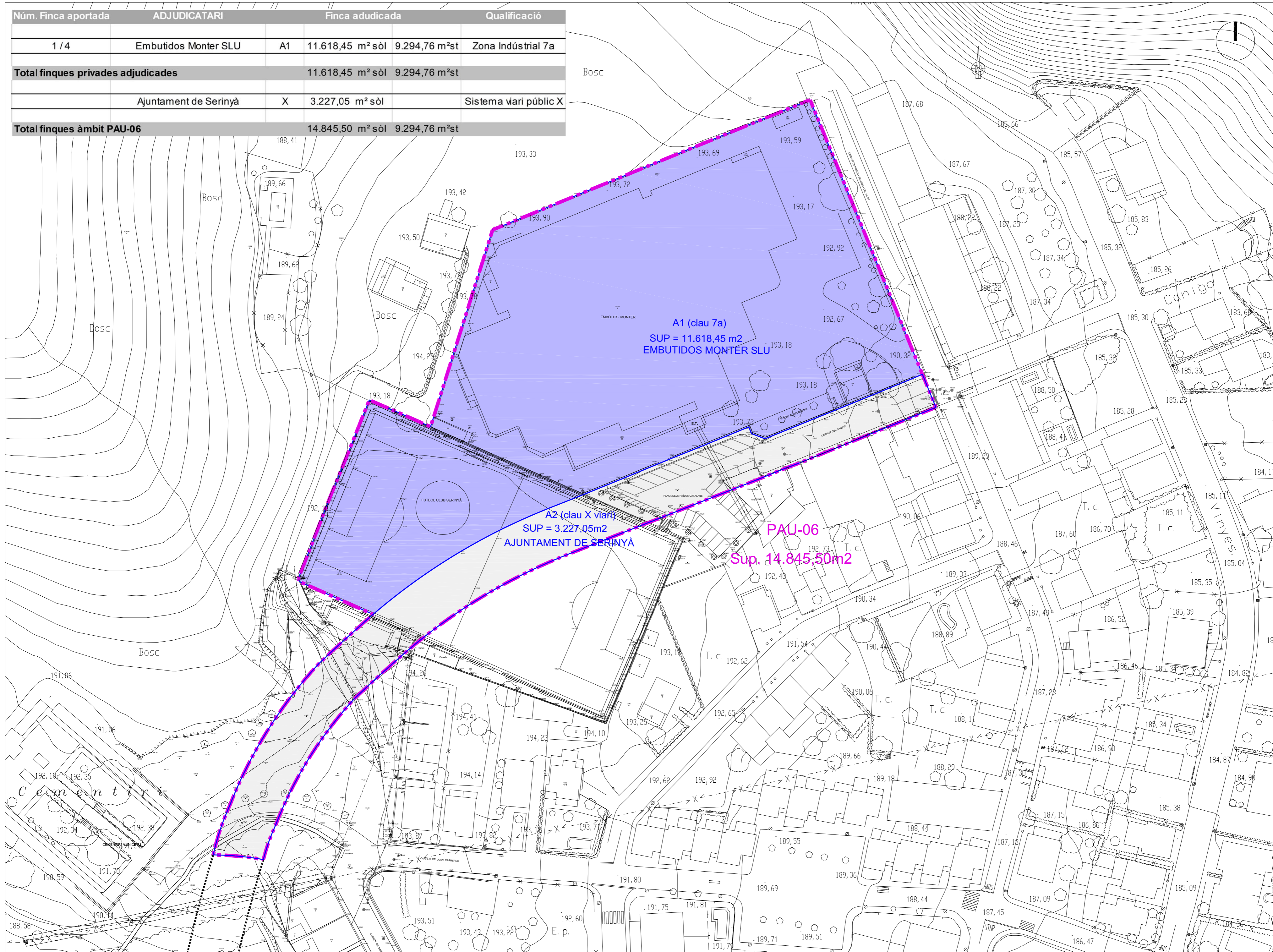
- 5 CASES AGRUPADES
- 6 CASES A·LLADES
- 7 INDUSTRIAL
- 8 SERVEIS

AMBIT PAU-06

PROMOTOR
EMBUTIDOS MONTER SLU

REDACTOR
PAU-CD, SLP
XAVIER CAÑOSA-NÚRIA DIEZ

Núm. Finca aportada	ADJUDICATARI	Finca adjudicada	Qualificació
1 / 4	Embutidos Monter SLU	A1 11.618,45 m² sòl 9.294,76 m²st	Zona Industrial 7a
Total finques privades adjudicades		11.618,45 m² sòl 9.294,76 m²st	
	Ajuntament de Serinyà	X 3.227,05 m² sòl	Sistema viari públic X
Total finques àmbit PAU-06		14.845,50 m² sòl 9.294,76 m²st	



PROMOTOR
EMBUTIDOS MONTER SLU

REDACTOR
PAU-CD, SLP
XAVIER CAÑOSA-NÚRIA DIEZ

- SISTEMES**
- X VIARI
 - V ESPAIS LLIBRES
 - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- 1 NUCLI ANTIC
 - 2 EXAMPLE RURAL
 - 3 IL·LA TANCADA
 - 4 IL·LA OBERTA
 - 5 CASES AGRUPADES
 - 6 CASES AÏLLADES
 - 7 INDUSTRIAL
 - 8 SERVEIS

- FINQUES APORTADES
- FINQUES ADJUDICADES

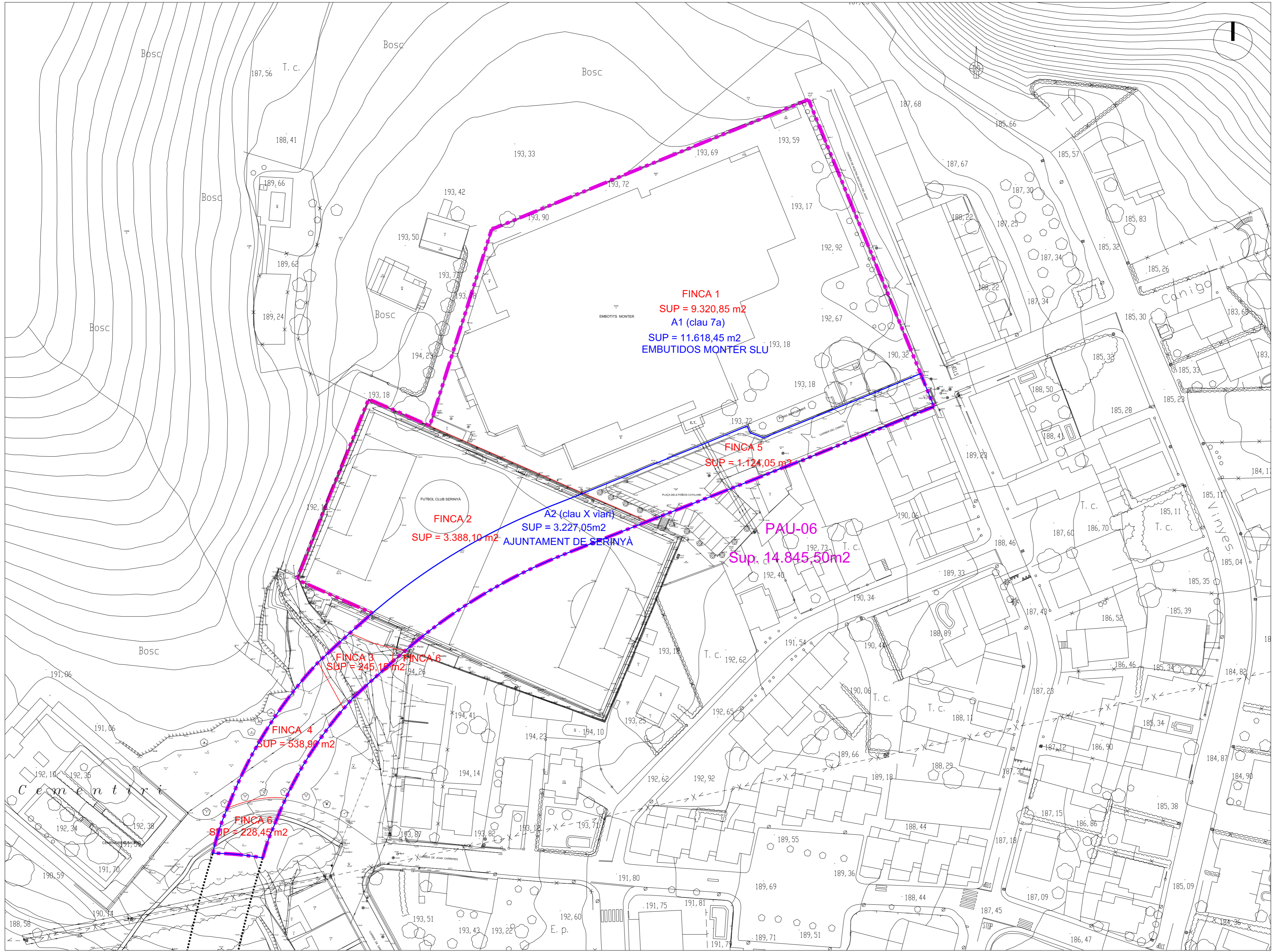
PROJECTE REPARCEL·LACIÓ PAU-06 MONTER DE SERINYÀ

APROVACIÓ INICIAL - MAIG 2020

ESCALA A3:1/1500

ESCALA A2:1/750

FINQUES ADJUDICADES. ADJUDICACIÓ 05



FINCA 1
 SUP = 9.320,85 m²
 A1 (clau 7a)
 SUP = 11.618,45 m²
 EMBUTIDOS MONTER SLU

FINCA 2
 SUP = 3.388,10 m²

A2 (clau X viari)
 SUP = 3.227,05m²
 AJUNTAMENT DE SERINYÀ

FINCA 5
 SUP = 1.124,05 m²

PAU-06
 Sup. 14.845,50m²

FINCA 3
 SUP = 245,15 m²

FINCA 6
 SUP = 245,15 m²

FINCA 4
 SUP = 538,90 m²

FINCA 6
 SUP = 228,45 m²

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ PAU-06 MONTER DE SERINYÀ
 APROVACIÓ INICIAL - MAIG 2020
 ESCALA A3:1/1500
 ESCALA A2:1/750

PROMOTOR
 EMBUTIDOS MONTER SLU

REDACTOR
 PAU-CD, SLP
 XAVIER CAÑOSA-NÚRIA DIEZ

ZONES

- 1 NUCLI ANTIC
- 2 EX·AMPLE·RAVAL
- 3 IL·LA TANCADA
- 4 IL·LA OBERTA
- 5 CASES AGRUPADES
- 6 CASES A·LLADES
- 7 INDUSTRIAL
- 8 SERVEIS

SISTEMES

- X VIARI
- V ESPAIS LLIBRES
- E EQUIPAMENTS

FINQUES

- APORTADES
- ADJUDICADES

AMBIT

- PAU-06

ANNEX. NOTES SIMPLS REGISTRALS

**POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU 06 MONTER
SERINYA**

