

REPARCEL·LACIÓ DEL  
POLÍGON PA<sub>SMP2</sub> DE  
LA ZONA DEL MOLÍ  
PETIT.

---

PROMOTOR:

**Ajuntament de Sant Joan  
de les Abadesses**

ARQUITECTE:

**Ramon Fortet i Bru**

---

EMPLAÇAMENT:

**Molí Petit**

MUNICIPI:

**Sant Joan de les Abadesses**

---

DATA:

**Juliol de 2.013**

---

**DOCUMENTACIÓ ESCRITA I  
PLÀNOLS**

---

# PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA<sub>SMP2</sub> DEL MOLÍ PETIT

## AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

### ÍNDIX

#### 1. MEMÒRIA

- 1.1 Planejament objecte d'execució.
- 1.2 Identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- 1.3 Criteris aplicats en ordre a la valoració, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- 1.4 Justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.

#### 2. PERSONES INTERESSADES I FINQUES APORTADES.

#### 3. DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS.

#### 4. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

#### 5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA . Plànols

- 1 Situació
- 2 Topogràfic
- 3 Polígon d'actuació urbanística.
- 4 POUM vigent. Qualificació
- 5 POUM vigent. Alineacions i rasants
- 6 Finques aportades.
- 7 Finques resultants

## **1. MEMÒRIA**

# PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA<sub>SMP2</sub> DEL MOLÍ PETIT

## 1. MEMÒRIA

### 1.1. PLANEJAMENT OBJECTE D'EXECUCIÓ

Aquest projecte de reparcel·lació té per a objecte desenvolupar les previsions d'execució del Pla d'Ordenació Urbanística de Sant Joan de les Abadesses, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 14 d'abril de 2010, en l'àmbit del polígon d'actuació PA<sub>SMP2</sub> delimitat al projecte de "Delimitació de polígons d'actuació del sector del Molí Petit i determinació de llur sistema d'actuació".

El projecte de "Delimitació de Polígons d'actuació del sector del Molí Petit i determinació de llur sistema d'actuació", estableix que aquest polígon es desenvoluparà segons el sistema de **Reparcel·lació per Cooperació**.

Aquest projecte de reparcel·lació, d'acord amb allò previst a l'article 125.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es tramita simultàniament amb el projecte d'urbanització del polígon; l'executivitat de l'acord de la seva aprovació definitiva està condicionada, en tot cas, a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

L'ordenació urbanística dels terrenys compresos dins l'àmbit d'aquest polígon es representa al plànol nº 2 i 3 del Projecte de Reparcel·lació.

### 1.2. IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE.

#### 1.2.1. IDENTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON

La descripció del polígon **PA<sub>smp2</sub>**, que consta a l'esmentat projecte és la següent:

#### **PA<sub>smp2</sub>:**

*Té una extensió de 1.379,45 m<sup>2</sup>, dels quals:  
962,92 m<sup>2</sup> corresponen a sòl privat, i  
416,53 m<sup>2</sup> corresponen a terrenys de titularitat municipal destinats a vialitat i espai lliure de protecció viària.*

*El polígon comprèn: un tram del carrer de la Plana del Molí Petit, en una longitud de 30 metres lineals; un tram de l'accés transversal que, a partir d'aquest carrer, mena cap a la zona verda pública del Molí Petit i a parcel·les de la zona d'edificació aïllada unifamiliar; i les parcel·les de resultat que confronten amb aquell carrer identificades amb els números 17 al 20 .*

La delimitació del polígon d'actuació és el que figura al plànol nº 3 del projecte de reparcel·lació.

### 1.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ.

D'acord amb allò previst al punt 1.2 de la Memòria del projecte de "Delimitació de polígons d'actuació del sector del Molí Petit i determinació de llur sistema d'actuació", es preveu el desenvolupament del polígon d'actuació P<sub>ASMP2</sub> segons el sistema de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.

En tractar-se d'un polígon d'actuació urbanística delimitat amb objecte de l'execució d'obres d'urbanització o reurbanització s'aplica la reparcel·lació econòmica, segons es preveu a l'article 165.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i en l'especificitat de reparcel·lació econòmica, segons el punt 4 de l'article 165 de l'esmentat reglament, la documentació del projecte s'ha d'adequar a les especificitats concurrents, de tal manera que la proposta d'adjudicació es pot limitar a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta; en qualsevol cas, cal incorporar el compte de liquidació provisional, en el que s'han d'incloure les càrregues d'urbanització que els corresponguin, als efectes del que estableix l'article 121.b) de la Llei d'urbanisme, (127.b del Text refós).

En aquest polígon d'actuació hi concorre a més la circumstància de propietari únic dels terrenys que no són de propietat municipal.

La documentació d'aquest projecte de reparcel·lació atenent les particularitats que hi concorren, i d'acord amb allò ja previst a les disposicions esmentades anteriorment i de l'article 146 a) del Reglament de la Llei d'urbanisme, es limita a:

1. Efectuar la relació de les finques aportades, fent constar la seva descripció d'acord amb la realitat física, si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas.
2. Descriure les noves parcel·les edificables segons la parcel·lació prevista.
3. Confirmar la titularitat originària de les parcel·les resultants, i l'adjudicació dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.
4. Incorporació del compte de liquidació provisional en el que s'hi inclouen les càrregues d'urbanització que els corresponen a cada finca en funció del seu valor.

### 1.3. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES.

Els criteris adoptats per aquest projecte de reparcel·lació, de conformitat amb allò previst a la secció primera del capítol II del Títol Cinquè del Reglament de la Llei d'urbanisme, són els següents:

### **1.3.1. Criteris sobre la concreció dels drets i deures de les persones propietàries**

1.- En tractar-se d'un polígon amb propietari únic, la totalitat de l'aprofitament urbanístic correspon al mateix propietari, sense perjudici dels drets que puguin correspondre a terceres persones afectades per la reparcel·lació. L'aprofitament que correspon al propietari, és el que consta al Quadre 1, d'aquesta Memòria, d'acord amb les previsions del planejament general.

2. Les superfícies d'ús i domini públic, qualificades per determinació del planejament vigent, cedides a l'Ajuntament en qualsevol modalitat legalment establertes, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues en mantenir-se l'afectació a aquell destí dins el polígon.

3. En executar-se el polígon d'actuació segons la modalitat de cooperació sense concessió de la gestió urbanística integrada, la manca de pagament de les quotes d'urbanització donarà lloc a l'aplicació del que estableix l'apartat 7, en relació al 6, de l'article 136 del Reglament de la Llei d'urbanisme, és a dir, que l'administració actuant acordarà bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada. Si s'opta per la cessió de finques de resultat, caldrà formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària, que es durà a terme d'acord amb l'article 168.1.f) d'aquell reglament si es produeix un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació.

### **1.3.2. Valoració de les finques resultants**

4. La valoració de les parcel·les resultants s'efectua en unitats de valor, i resulta de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'Urbanisme; és a dir, a l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en l'àmbit d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

- a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
- b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

Atès que la localització de les parcel·les de resultat que corresponen a cada propietari es situen sobre les finques inicials del propietari que l'ha aportat, no és procedent la ponderació del valor de les finques resultants en funció de llur localització en no diferir la localització de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants de manera que produeixi una diferència relativa de valor.

Igualment, atès que la totalitat de les parcel·les del polígon tenen la mateixa qualificació urbanística, i que per tant, s'hi admeten els mateixos usos, no és procedent la ponderació de les parcel·les en funció de llur ús ni de la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos.

S'atorga per tant el valor 1, al coeficient per a cadascun dels anteriors conceptes; el valor de cada parcel·la dependrà doncs exclusivament de l'aprofitament urbanístic atorgat pel planejament urbanístic.

La valoració, en unitats de valor, de les parcel·les resultants atenent els criteris establerts en aquest punt i els següents, és la que consta al Quadre 1, d'aquesta Memòria.

Als efectes de traduir en euros la unitat de valor emprada en el projecte de reparcel·lació, s'ha estimat que una unitat de valor és equivalent a 308,4883 euros, que és el preu de repercussió estimat del valor del terreny ja urbanitzat per metre quadrat de sostre residencial sobre rasant al sector del Molí Petit, del municipi de Sant Joan de les Abadesses, segons la valoració que resulta del document redactat per M. Carme Llobet Vilaseca, arquitecta, i que forma part de l'expedient de reparcel·lació.

### **1.3.3. Criteris per a l'adjudicació de finques**

5. En tractar-se d'un polígon amb propietari únic, la totalitat de les finques de resultat s'adjudiquen al mateix propietari; les finques adjudicades, el seu aprofitament urbanístic en unitats de valor, consten al Quadre 1 d'aquesta Memòria.

### **1.3.4. Assignació de les càrregues d'urbanització.**

6. L'assignació de les càrregues d'urbanització ha de ser proporcional al valor de les finques resultants; les càrregues d'urbanització provisionals són les que es detallen al Capítol 1.4 d'aquesta Memòria.

Als efectes de proporcionar les dades a que es refereix l'article 141 del Reglament de la Llei d'urbanisme, si es procedeix a establir la cessió i adjudicació de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització, segons es preveu al criteri 3 d'aquest capítol, es concreten a l'apartat 1.3.5, el percentatge de repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats, i altres dades necessàries.

La concreció del cost de les càrregues d'urbanització sobre cada parcel·la es verifica al Quadre 2 del Compte de liquidació provisional, d'aquest projecte.

### **1.3.5. Dades relatives a l'aprofitament urbanístic, càrregues d'urbanització, valor de les parcel·les de resultat i valor del sòl aportat inicialment.**

Aprofitament urbanístic del polígon:  
576,44 unitats de valor.

Aprofitament urbanístic de les parcel·les resultants que corresponen als propietaris:  
576,44 unitats de valor.

Extensió total del polígon:  
1.379,45 m<sup>2</sup>

Aprofitament urbanístic mitjà del polígon:  
Unitats de valor parcel·les / m<sup>2</sup> de sòl inicial privat aportat:  
 $576,44 \text{ uts} / 1.379,45 \text{ m}^2 = 0,417876 \text{ uts/m}^2$

Valor parcel·les que corresponen als propietaris (Quadre 2) :  
 $576,44 \text{ uts} \times 308,4883 \text{ €/ut} = 177.825,00 \text{ €}$

Total càrregues d'urbanització :  
53.992,39 €

Repercussió de les càrregues d'urbanització per unitat de valor que correspon als propietaris:  
 $53.992,39 \text{ €} / 576,44 \text{ ut} = 93,6652 \text{ €/ut}$

Equivalent en euros de la unitat de valor sense repercussió de les càrregues d'urbanització:  
 $308,4883 \text{ €} - 93,6652 \text{ €} = 214,8231 \text{ €}$

Percentatge de repercussió de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats:  
 $(53.992,39 \text{ €} / 177.825,00 \text{ €}) \times 100 = 30,3626 \%$

Valor resultant del m2 de sòl inicial aportat :  
 $(177.825,00 \text{ €} - 53.992,39 \text{ €}) / 962,92 \text{ m}^2 = 128,60 \text{ €/m}^2$

Valoració del sòl inicial aportat:

De la totalitat del polígon:  
 $(177.825,00 \text{ €} - 53.992,39 \text{ €}) / 1,14 = 123.832,61 \text{ €} / 1,14 = 108.625,09 \text{ €}$

Per m2 de terreny aportat :  
 $108.625,09 \text{ €} / 962,92 \text{ m}^2 = 112,81 \text{ €/m}^2$



PA SMP 2

**Quadre 1. UNITATS DE VALOR DE LES PARCEL·LES DE RESULTAT**

Parcel·la	Superfície	Sostre Residencial	Coefficient d'ús	Coefficient rigidesa	Coefficient ubicació	Unitats de v. parcel·la	Quota de participació
17	240,00	143,98	1,00	1,00	1,00	143,980	0,24977
18	240,00	143,98	1,00	1,00	1,00	143,980	0,24977
19	240,00	143,98	1,00	1,00	1,00	143,980	0,24977
20	242,92	144,50	1,00	1,00	1,00	144,500	0,25068
<b>Sumes</b>	<b>962,92</b>					<b>576,440</b>	<b>1,00000</b>

## 1.4. JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Els imports de les càrregues que figuren en aquest capítol corresponen als costos abans d'impostos aplicables quan es produexi la seva liquidació.

### 1.4.1. Pressupost provisional de despeses d'urbanització.

Pressupost costos d'urbanització del polígon PA2 **44.532,84**

### 1.4.2. Despeses de redacció de documents i direccions d'obres.

#### Urbanització; projectes i estudis.

Projecte d'Urbanització del polígon 1.700,00  
Estudi de seguretat i salut urbanització 100,00  
Topografia complementària 200,00

#### Urbanització; direccions i coordinacions

Direcció de les obres d'urbanització 1.700,00  
Coordinació de seguretat i salut urbanització 300,00  
Control qualitat 100,00

#### Documents de gestió urbanística

Pp. Delimitació poligonal 724,00  
Projecte de Reparcel·lació 2.896,60  
Taxació de finques i drets 448,35

Suma despesa de redacció de documents i direcció obres **8.168,95**

### 1.4.3. Altres despeses

1.4.3.1. Previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació.

Registre de la Propietat **400,00**

1.4.3.2. Despeses de gestió i administració.

2,00 % sobre import 1.4.1 ( 44.532,84) **890,60**

### 1.4.4. Resum càrregues d'urbanització (€)

Pressupost provisional de despeses d'urbanització **44.532,84**  
Despeses de redacció de documents i direccions d'obres **8.168,95**

Inscripció registre de la propietat **400,00**  
Despeses de gestió i administració **890,60**

Total càrregues d'urbanització i de projecte: **53.992,39**

## **2. PERSONES INTERESSADES. ENUMERACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES**

## **2. PERSONES INTERESSADES. ENUMERACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES**

### **2.1. PERSONES INTERESSADES**

Aquest projecte de reparcel·lació conté l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i especifica llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària, d'acord amb allò establert a l'article 145 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'enumeració de persones afectades per la reparcel·lació, en concepte de propietàries de les finques incloses en el polígon de reparcel·lació es verifica a l'apartat 2.2 d'aquesta Memòria per a cadascuna de les finques aportades.

A més de les persones interessades en el projecte de reparcel·lació pel seu caràcter de propietàries, són també persones interessades com a titulars d'altres drets, les següents:

**AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES**

P-1717700 G

Plaça Major, 3.

17860 Sant Joan de les Abadesses

**CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA**

Per raó de les hipoteques sobre la finca 2724 de Sant Joan de les Abadesses, parcialment aportada, com a peça A, a la reparcel·lació d'aquest polígon d'actuació.

## 2.2. FINQUES APORTADES AL POLÍGON DE REPARCEL·LACIÓ

FINCA APORTADA identificada amb el número A al plànol nº 6 del projecte de reparcel·lació.

---

Part de la finca registral :

2724 de Sant Joan de les Abadesses  
Inscrita al Tom 1542, llibre 84; foli 173; Inscripció 9

---

Titularitat:

**Nombre..... :** DICOAR S.L.  
**NIF/CIF..... :** C.I.F. B17296179

**Título..... :** OTRAS NO CONTEMPLADAS  
**Naturaleza Derecho... :** Pleno dominio  
**Participación..... :** La totalidad  
**Fecha del Título..... :** 06/06/1991  
**Autoridad ..... :** Joan Ignasi Sorigué Abel  
**Sede Autoridad..... :** Ripoll  
**Inscripción..... :** 1ª de fecha 27/11/1991

---

---

DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES DE LA FINCA REGISTRAL :

---

Descripció

*“URBANA: Porción de terreno, de la zona residencial de edificación semi-intensiva, del Plan Parcial “El Molí”, en término de Sant Joan de las Abadesses, de superficie después de haberse practicado varias segregaciones 7.535’58 metros cuadrados, antes de las expresadas segregaciones constaban los siguientes linderos: Sur, porción terreno – registral 2723 -, destinada a zona no urbanizable; Norte, resto finca matriz; Este, dicha zona no urbanizable – registral 2723-, y torrente Arsemala; y al Oeste, torrente y márgenes del resto de finca matriz. Es de advertir, que hacia la parte central-Sur, de esta finca, se hallan encalvadas las cuatro parcelas de terreno segregadas-registrales 2719, 2720, 2721 y 2722.*

*Referencias Cadastrals:*

1158119DG4715N0001QL,  
1158122DG4715N0001QL,  
1158125DG4715N0001TL,  
1158128DG4715N0001OL,  
1158131DG4715N0001OL

1158120DG4715N0001YL,  
1158123DG4715N0001PL,  
1158126DG4715N0001FL,  
1158129DG4715N0001KL,

1158121DG4715N0001GL,  
1158124DG4715N0001LL,  
1158127DG4715N0001ML,  
1158130DG4715N0001ML,

---

Càrregues i gravàmens:

#### *HIPOTECA*

*La hipoteca objeto de la inscripción 4ª, de fecha ocho de octubre de dos mil cuatro, constituida a favor de "CAIXA D'ESTALVIS DE GIRONA" en virtud de escritura otorgada el veintiocho de julio de dos mil cuatro, ante el notario de Ripoll, Don Juan Luis Millet Sancho, ABSORBIDA POR LA CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA EN VIRTUD DE INSTANCIA OTORGADA POR EL SEÑOR NARCISO GUILLÉN VERA, EN REPRESENTACIÓN DE DICHA ENTIDAD, en garantía de los saldos deudores de la cuenta de crédito hasta un límite de doscientos veintiocho mil novecientos euros, de los que corresponden doscientos diez mil euros al principal de la cuenta y dieciocho mil novecientos euros a intereses remuneratorios que se puedan cargar, del pago de los intereses de excedido, sin pasar de la cantidad de ciento siete mil cien euros, como también en garantía de la cantidad de veinte mil ochocientos euros, para costas y gastos en caso de litigio. La sociedad "DICOAR, S.L.", se obliga a satisfacer a Caixa de Girona, improrrogablemente por todo el día treinta y uno de julio de dos mil seis. La parte deudora, y en su caso, la hipotecante fija como domicilio para notificaciones o requerimientos el domicilio del deudor, - calle Pararols (Parassols) i Pi, número 13 de Sant Joan de les Abadesses-. Tasada en: quinientos cuarenta y tres mil tres-cientos cuarenta y ocho euros. La hipoteca esta vigente y sin cancelar.*

#### *HIPOTECA*

*La hipoteca objecte de la inscripció 5ª, de data quinze de setembre de dos mil sis, constituïda a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE GIRONA, en virtut d'escriptura atorgada l'u d'agost de dos mil sis, davant el Notari de Ripoll, el Senyor Juan Luis Millet Sancho, número 908 de protocol, ABSORBIDA PER LA CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA EN VIRTUT D'INSTANCIA OTORGADA PER EL SENYOR NARCISO GUILLÉN VERA, EN REPRESENTACIÓ DE DITA ENTITAT, en garantia dels saldos deutors del compte de crèdit fins a un límit de tres-cents dotze mil tres-cents setanta-cinc euros (312.375,00) (dels que corresponen tres-cents mil euros (300.000,00) el principal del compte i dotze mil tres-cents setanta-cinc euros (12.375,00) a interessos remuneratoris que s'hi poguessin carregar), del pagament dels interessos d'excedit, sense passar de la quantitat de noranta-un mil set-cents cinquanta-cinc euros (91.755,00), com també en garantia de la quantitat de vint-i-cinc mil tres-cents euros (25.300,00) per a costes i despeses en cas de litigi. Data de venciment: trenta de setembre de dos mil divuit. La part deutora, i, en el seu cas la hipotecant, fixa com a domicili per a notificacions o requeriments, a Sant Joan de les Abadesses, C/ Parassols i Pi, número 13. Taxada en: nou-cents sis mil vuit-cents trenta-vuit euros. La hipoteca esta vigente y sin cancelar.*

#### *AFECCIÓ*

*Afección durante el plazo de cuatro años, a contar desde el día 14-09-2009, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 6ª.*

#### *AFECCIÓ*

*Afección durante el plazo de cuatro años, a contar desde el día 01-10-2009, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 7ª.*

#### *HIPOTECA*

*La hipoteca objecte de la inscripció 8ª, de data u d'octubre de dos mil nou, constituïda a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE GIRONA en virtut d'escriptura atorgada el trenta-un d'agost de dos mil nou, davant el Notari d'Olot, Senyor Angel Arregui Laborda, número 1671 de protocol, ABSORVIDA PER LA CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS BARCELONA EN VIRTUT D'INSTANCIA ATORGADA PER EL SENYOR NARCISO GUILLÉN VERA, EN REPRESENTACIÓ DE DITA ENTITAT, en garantia de la devolució del capital prestat de tres-cents quaranta-cinc mil euros; el pagament dels seus interessos*

ordinaris de sis mesos fins la quantitat màxima de setze mil tres-cents vuitanta-set euros amb cinquanta cèntims (16.387,50 Euros); del pagament de les seves demores de 18 mesos fins la quantitat màxima de noranta-tres mil cent cinquanta euros (93.150,00 Euros), de les costes i despeses en cas de litigi que es fixen en la quantitat de vint-i-cinc mil vuit-cents seixanta-dos euros amb cinquanta cèntims (25.862,50 Euros). Plaç: deu anys. Data de venciment: trenta-un d'agost de dos mil vint-i-un. La hipoteca està vigent i sense cancel·lar. La part prestatària, i, en el seu cas, la hipotecant fixa com a domicili per a notificacions o requeriments, a Sant Joan de les Abadesses, C/Ramon de Palol, 3-5. Taxada en: vuit-cents quaranta-un mil vuit-cents vint-i-vuit euros.

#### AFECCIÓ

Afecció durant el plazo de cuatro años, a contar desde el día 01-10-2009, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 8ª.

#### AFECCIÓ

Afecció durant el plazo de cinco años, a contar desde el día 12-04-2011, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 9ª.

---

Referència cadastral:

1158119DG4715N0001QL, 1158120DG4715N0001YL, 1158121DG4715N0001GL  
1158122DG4715N0001QL, 1158123DG4715N0001PL, 1158124DG4715N0001LL  
1158125DG4715N0001TL, 1158126DG4715N0001FL, 1158127DG4715N0001ML  
1158128DG4715N0001OL, 1158129DG4715N0001KL, 1158130DG4715N0001ML  
1158131DG4715N0001OL.

---

---

RECTIFICACIONES DE LA FINCA REGISTRAL:

---

Descripció i cabuda real.

Es fa constar que la descripció actual i cabuda de la registral 2724, després de la segregació i cessió administrativa a l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses dels terrenys destinats a espais lliures i vialitat pública, per causa urbanística, és la següent:

Finca de 3.473,33 m2 situada dins l'àmbit del sector urbà del Molí Petit, formada per dues peces de terreny, A i B:

La peça A, té una superfície de 962,92 m2, de forma rectangular i limita: al Nord-oest, amb parcel·la nº 16 del Carrer de la Plana del Molí Petit; nord-est, amb parcel·la nº 5 de la zona d'edificació aïllada del Molí Petit ( nº 34 del plànol de parcel·lació del sector); sud-est i sud-oest, amb vialitat pública.

Referències cadastrals:

1158119DG4715N0001QL, 1158120DG4715N0001YL, 1158121DG4715N0001GL  
1158122DG4715N0001QL,

La peça B, té una superfície de 2.510,41 m2, de forma irregular, la totalitat de la qual està inclosa al PA4 del sector del Molí Petit. Limita: Nord-oest amb vialitat pública existent;

nord-est, en molt petita longitud amb vialitat pública, i amb parcel·la nº 6 de la zona d'edificació aïllada del Molí Petit (nº 35 del plànol de parcel·lació del sector); est i sud, espai lliure públic; sud-oest amb sòl no urbanitzable, finca registral 2723.

Referències cadastrals:

1158123DG4715N0001PL, 1158124DG4715N0001LL 1158125DG4715N0001TL,  
1158126DG4715N0001FL, 1158127DG4715N0001ML 1158128DG4715N0001OL,  
1158129DG4715N0001KL, 1158130DG4715N0001ML 1158131DG4715N0001OL.

---

PORCIÓ QUE CAL SEGREGAR DE LA FINCA REGISTRAL:

De l'anteriorment descrita finca registral 2724, un cop rectificada la seva descripció i cabuda, n'ha de ser segregada per a constituir una finca independent: una porció, la **Peça A**, a adscriure al mateix titular. Aquesta porció s'inclou dins el polígon d'actuació PASMP2 del Projecte de delimitació poligonal del Sector del Molí Petit, i es descriu tot seguit:

---

**Peça A.** aportada al projecte de reparcel·lació.

---

Descripció

Peça de terreny, de superfície 962,92 m<sup>2</sup>, de forma rectangular i limita: al Nord-oest, amb parcel·la nº 16 del Carrer de la Plana del Molí Petit; nord-est, amb parcel·la nº 5 de la zona d'edificació aïllada del Molí Petit ( nº 34 del plànol de parcel·lació del sector); sud-est i sud-oest, amb vialitat pública.

Referències cadastrals:

1158119DG4715N0001QL, 1158120DG4715N0001YL, 1158121DG4715N0001GL  
1158122DG4715N0001QL,

---

Càrregues i gravàmens:

Les que procedeixen per subrogació de les de la finca matriu.

---

PART RESTANT DE LA FINCA MARIU:

La finca matriu reduirà la seva cabuda amb la mateixa superfície que té la porció segregada, la peça **A**, resultant de 2.510,41 m<sup>2</sup>, la totalitat de la qual està inclosa al PA4 del sector del sector del Molí Petit, i constitueix la Peça **B**. Limita: Nord-oest amb vialitat pública existent; nord-est, en molt petita longitud amb vialitat pública, i amb parcel·la nº 6 de la zona



d'edificació aïllada del Molí Petit (nº 35 del plànol de parcel·lació del sector); est i sud, amb espai lliure públic; sud-oest, amb sòl no urbanitzable, finca registral 2723.

Referències cadastrals:

1158123DG4715N0001PL,	1158124DG4715N0001LL	1158125DG4715N0001TL,
1158126DG4715N0001FL,	1158127DG4715N0001ML	1158128DG4715N0001OL,
1158129DG4715N0001KL,	1158130DG4715N0001ML	1158131DG4715N0001OL.

---

Càrregues i gravàmens:

Les de la finca matriu

---

FINCA APORTADA destinada a vialitat, identificada com a **EV5**, al plànol nº 06 del projecte de reparcel·lació

---

Descripció

Terreny de 416,53 m<sup>2</sup>, en forma d'L, corresponent a vialitat del sector del Molí Petit, de Sant Joan de les Abadesses, procedent de segregació i cessió administrativa de la finca registral 2724, per causa urbanística, constituïda: pel carrer de la Plana del Molí Petit, de deu metres d'amplada, i 30 m de longitud aproximadament, que té una orientació nord-oest / sud-est; i un carrer transversal, aproximadament ortogonal a aquell primer carrer, pel costat de la vall, de 6 m d'amplada promig, i aproximadament 40 m de llargada.

Pel costat sud-oest limita amb el sòl no urbanitzable; pel nord-oest limita amb el mateix carrer de la Plana del Molí del que constitueix la perllongació; pel nord-est, amb les parcel·les del sector del Molí Petit, i amb la continuació de la vialitat transversal; i pel sud, amb el polígon d'actuació nº 4 del Molí Petit.

---

Càrregues i gravàmens:

Lliure de càrregues.

---

### **3. DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS**

### 3.1. FINQUES D'APROFITAMENT PRIVAT.

PARCEL·LA 17

**Superfície**

240,00 m2

**Finca aportada de la qual prové**

Peça **A** de la registral 2724

---

**Descripció**

Parcel·la edificable, de forma rectangular que limita: sud-oest, amb el carrer de la Plana del Molí Petit per on té l'accés peatonal; nord-oest, amb parcel·la nº 16 del mateix carrer i sector; nord-est, amb parcel·la nº 5 de la zona d'edificació aïllada del Molí Petit, (nº 34 de la parcel·lació del sector del Molí Petit); sud-est, amb parcel·la 18 del mateix sector.

Referència cadastral:  
1158119DG4715N0001QL

---

**Propietari a qui s'adjudica en el Projecte de Reparcel·lació:**

DICOAR SL

---

**Títol d'adjudicació:**

Subrogació real per finca inicial aportada.

---

**Afectació al pagament dels costos d'urbanització del PA 2:**

24,977 % (Quota provisional abans d'impostos: 13.485,68 euros)

---

**Càrregues i gravàmens:**

La part posterior de la planta soterrània de l'edificació està subjecte al pas de vehicles i instal·lacions del conjunt edificable sobre les parcel·les de la 8 a la 20, del que forma part, segons Estudi de Detall aprovat.

Subjecte al pagament dels costos d'urbanització atribuïts pel Projecte de reparcel·lació, i els de la liquidació definitiva.

Subjecte, per subrogació real, a les càrregues de la Peça **A** de la Registral 2724, aportada a la reparcel·lació.

---

PARCEL·LA 18

**Superfície**

240,00 m<sup>2</sup>

**Finca aportada de la qual prové**

Peça **A** de la registral 2724

---

**Descripció**

Parcel·la edificable, de forma rectangular que limita: sud-oest, amb el carrer de la Plana del Molí Petit per on té l'accés peatonal; nord-oest, amb parcel·la nº 17 del mateix carrer i sector; nord-est, amb parcel·la nº 5 de la zona d'edificació aïllada del Molí Petit, (nº 34 de la parcel·lació del sector del Molí Petit); sud-est, amb parcel·la 19 del mateix sector.

Referència cadastral:  
1158120DG4715N0001YL

---

**Propietari a qui s'adjudica en el Projecte de Reparcel·lació:**

DICOAR SL

---

**Títol d'adjudicació:**

Subrogació real per finca inicial aportada.

---

**Afectació al pagament dels costos d'urbanització del PA 2:**

24,977 % (Quota provisional abans d'impostos: 13.485,68 euros)

---

**Càrregues i gravàmens:**

La part posterior de la planta soterrània de l'edificació està subjecte al pas de vehicles i instal·lacions del conjunt edificable sobre les parcel·les de la 8 a la 20, del que forma part, segons Estudi de Detall aprovat.

Subjecte al pagament dels costos d'urbanització atribuïts pel Projecte de reparcel·lació, i els de la liquidació definitiva.

Subjecte, per subrogació real, a les càrregues de la Peça **A** de la Registral 2724, aportada a la reparcel·lació.

---

PARCEL·LA 19

**Superfície**

240,00 m<sup>2</sup>

**Finca aportada de la qual prové**

Peça **A** de la registral 2724

---

**Descripció**

Parcel·la edificable, de forma rectangular que limita: sud-oest, amb el carrer de la Plana del Molí Petit per on té l'accés peatonal; nord-oest, amb parcel·la nº 18 del mateix carrer i sector; nord-est, amb parcel·la nº 5 de la zona d'edificació aïllada del Molí Petit, (nº 34 de la parcel·lació del sector del Molí Petit); sud-est, amb parcel·la 20 del mateix sector.

Referència cadastral:  
1158121DG4715N0001GL

---

**Propietari a qui s'adjudica en el Projecte de Reparcel·lació:**

DICOAR SL

---

**Títol d'adjudicació:**

Subrogació real per finca inicial aportada.

---

**Afectació al pagament dels costos d'urbanització del PA 2:**

24,977 % (Quota provisional abans d'impostos: 13.485,68 euros)

---

**Càrregues i gravàmens:**

La part posterior de la planta soterrània de l'edificació està subjecte al pas de vehicles i instal·lacions del conjunt edificable sobre les parcel·les de la 8 a la 20, del que forma part, segons Estudi de Detall aprovat.

Subjecte al pagament dels costos d'urbanització atribuïts pel Projecte de reparcel·lació, i els de la liquidació definitiva.

Subjecte, per subrogació real, a les càrregues de la Peça **A** de la Registral 2724, aportada a la reparcel·lació.

---

PARCEL·LA 20

**Superfície**

242,92 m2

**Finca aportada de la qual prové**

Peça **A** de la registral 2724

---

**Descripció**

Parcel·la edificable, de forma rectangular que limita: sud-oest, amb el carrer de la Plana del Molí Petit per on té l'accés peatonal; nord-oest, amb parcel·la nº 19 del mateix carrer i sector; nord-est, amb parcel·la nº 5 de la zona d'edificació aïllada del Molí Petit, (nº 34 de la parcel·lació del sector del Molí Petit); sud-est, amb vial públic.

Referència cadastral:

1158122DG4715N0001QL

---

**Propietari a qui s'adjudica en el Projecte de Reparcel·lació:**

DICOAR SL

---

**Títol d'adjudicació:**

Subrogació real per finca inicial aportada.

---

**Afectació al pagament dels costos d'urbanització del PA 2:**

25,069 % (Quota provisional abans d'impostos: 13.535,35 euros)

---

**Càrregues i gravàmens:**

La part posterior de la planta soterrània de l'edificació està subjecte al pas de vehicles i instal·lacions del conjunt edificable sobre les parcel·les de la 8 a la 20, del que forma part, segons Estudi de Detall aprovat.

Subjecte al pagament dels costos d'urbanització atribuïts pel Projecte de reparcel·lació, i els de la liquidació definitiva.

Subjecte, per subrogació real, a les càrregues de la Peça **A** de la Registral 2724, aportada a la reparcel·lació.

---



3.2. SÒL DE DOMINI I ÚS PÚBLIC.

Vialitat **EV5**, al plànol nº 06 del projecte de reparcel·lació

**Finca aportada de la qual prové**

Finca destinada a vialitat EV5

---

Descripció

Terreny de 416,53 m<sup>2</sup>, en forma d'L, corresponent a vialitat del sector del Molí Petit, de Sant Joan de les Abadesses, constituïda: pel carrer de la Plana del Molí Petit, de deu metres d'amplada, i 30 m de longitud aproximadament, que té una orientació nord-oest / sud-est; i un carrer transversal, aproximadament ortogonal a aquell primer carrer, pel costat de la vall, de 6 m d'amplada promig, i aproximadament 40 m de llargada.

Pel costat sud-oest limita amb el sòl no urbanitzable; pel nord-oest limita amb el mateix carrer de la Plana del Molí del que constitueix la perllongació; pel nord-est, amb les parcel·les del sector del Molí Petit, i amb la continuació de la vialitat transversal; i pel sud, amb el polígon d'actuació nº 4 del Molí Petit.

---

**Propietari a qui s'adjudica en el Projecte de Reparcel·lació:**

Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses

---

**Títol d'adjudicació:**

Subrogació real per finca inicial aportada.

---

**Càrregues i gravàmens:**

Lliure de càrregues.

---

#### **4. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

PA SMP 2

**Quadre 2. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

Propietat	% Participació segons finques aportades i adjudicades	Despeses d'urbanització i redacció de documents (1)	Despeses abonades anteriorment	Liquidació provisional
17 DICOAR SL	0,249770	13.485,68		13.485,68
18 DICOAR SL	0,249770	13.485,68		13.485,68
19 DICOAR SL	0,249770	13.485,68		13.485,68
20 DICOAR SL	0,250690	13.535,35		13.535,35
Sumes	1,00000	53.992,39	0,00	53.992,39

(1) Veure justificació del compte de liquidació al capítol 1.4 de la Memòria