



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
“PPU-2 HORT D'EN NEGRE / TIÀ DE L'ESTANYOL”
CASTELLÒ D'EMPÚRIES

Juny de 2022- maig de 2025

Índex

DOCUMENT I: MEMÒRIA	5
1. INTRODUCCIÓ GENERAL	7
1.1 Antecedents	7
1.2. Promotor	7
1.2. Objecte d'aquesta reparcel·lació	7
1.3. Bases legals i justificació de l'actuació	7
1.4. Contingut del Projecte de Reparcel·lació	8
1.5 Descripció de la unitat reparcel·lable	9
1.6 Situació urbanística dels terrenys objecte de Reparcel·lació	10
2. CRITERIS DE DEFINICIÓ I VALORACIÓ DELS DRETS I CÒRREGUES DELS AFECTATS. LA SEVA VALORACIÓ	10
2.1. Criteris de definició dels drets dels titulars dels terrenys aportats.	10
2.2. Criteris de valoració dels drets dels propietaris dels terrenys aportats.	11
2.3. Valoració dels terrenys aportats.	11
2.4. Criteris de definició i valoració de les còrregues dels terrenys aportats.	11
3. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.	12
3.1. Criteris generals de valoració de les parcel·les resultants.	12
3.2. Valoració de les parcel·les resultants.	12
3.3. Valoració d'homogeneïtzació	16
4.- VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS.	17
4.1. Criteris generals de valoració d'indemnització	17
5. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ	17
5.1. Criteris generals	17
5.2. Criteris específics	17
DOCUMENT II: RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES APORTADES	19
DOCUMENT III: PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	31
DOCUMENT IV: COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	47
1- CONCEPTE DE COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	49
2.- VALORACIÓ ECONÒMICA	49
2.1. Costos de la urbanització	49
2.2. Costos de connexió amb sistemes urbanístics exteriors al sector	50
2.3. Costos de Projectes	50
2.4. Compensacions en metatèl·lic	50
DOCUMENT V: PLÀNOLS	57
ANNEX 1 ESTUDIS DE MERCAT	67
ANNEX 2 CONVENI CESSIÓ ANTICIPADA	191
ANNEX 3 FITXES FINQUES RESULTANTS	199

DOCUMENT I: MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ GENERAL

1.1 Antecedents

El sector objecte d'aquesta reparcel·lació ve fixat pel vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Castelló d'Empúries.

1.2. Promotor

Promou aquesta reparcel·lació Omat S.L propietària de la totalitat dels terrenys privats dins del sector, domiciliada a Girona carrer Grober número 4, 2on. 9è amb CIF B-17.396.862

1.2. Objecte d'aquesta reparcel·lació.

El present document té per objecte la reparcel·lació del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", d'acord amb les determinacions fixades en el Pla Parcial aprovat definitivament per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries en sessió del 31 de març de 2022.

1.3. Bases legals i justificació de l'actuació.

El present Projecte de Reparcel·lació s'ajusta a les determinacions de la normativa urbanística i hipotecària aplicable i, en especial, a la següent:

- (1) Llei 3/2012, del 22 febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (en endavant "TRLU-Llei 3/2012").
- (2) Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, el "Reglament d'Urbanisme").
- (3) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 d'octubre de 2015, pel que s'aprova el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en endavant, el "Real Decreto Legislativo 7/2015").
- (4) Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aprova el Reglamento estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en endavant, el "Real Decreto 1093/1997").

El Pla Parcial, fixa com a sistema d'actuació, el de Reparcel·lació amb la modalitat de compensació. D'acord amb aquestes determinacions, es va procedir a la constitució de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic núm. 2 "Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", que actualment està en procés de dissolució pel fet d'haver-hi un únic propietari en tot el sector.

El projecte de Reparcel·lació amb la modalitat de compensació, s'ha redactat d'acord amb la normativa continguda en els arts, 121 i següents del TRLU-Llei 3/2012.

"El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic." art 124.1 TRLU-Llei 3/2012

"En virtut de la reparcel·lació i un cop feta, si s'escau l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració

actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i el planejament urbanístic" art. 124.2 TRLU-Llei 3/2012

"La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística" 124.3 TRLU-Llei 3/2012

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 arts. 144 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

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

DOCUMENT I: MEMÒRIA
DOCUMENT II: RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES APORTADES
DOCUMENT III: PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS
DOCUMENT IV: COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL
DOCUMENT V: PLÀNOLS

- La MEMÒRIA (DOC. I), engloba els diferents apartats de l'art. 144 RLU, i contempla a més dels antecedents, les bases legals, la justificació de l'actuació i del present contingut descriptiu del Projecte, els següents aspectes:

- Descripció de la unitat reparcel·lable, amb la seva superfície i límits.

Situació urbanística dels terrenys objecte de la reparcel·lació, amb indicació de l'estat actual i de les determinacions específiques del planejament a executar.

A més de la introducció general, la Memòria es completa del següents extrems:

Criteris de valoració de les parcel·les resultants, així com la seva valoració.

Criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants.

- La RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES APORTADES (DOC. II) conté:

La relació de titulars, contenint la numeració d'aquests amb relació a les finques de que són propietaris o sobre les que incideixen els seus drets, amb indicació dels seus respectius domicilis i en el seu cas les representacions que existeixin.

La descripció de les finques afectades tant des del punt de vista de la realitat de fet (naturalesa, superfície, medis, i descripció) com des del punt de vista registral, com indicació de la seva superfície, descripció, titular, títols d'adquisició, inscripció, drets i càrregues, així com la indicació de les finques originàries de les que fan valer els seus drets en el Polígon els propietaris de sistemes generals exteriors al mateix, a més de la indicació de l'expressa d'aquests elements que siguin incompatibles en el planejament.

- La PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS, (DOC. III), consta de tres aspectes diferenciats:

Una resumida relació de les parcel·les resultants.

La proposta pròpiament feta d'adjudicació de les parcel·les resultants, en virtut dels criteris d'adjudicació explicats anteriorment i conforme als drets de cada participant en la reparcel·lació. S'indiquen els titulars als que s'adjudica cada parcel·la i la correspondència amb les finques o drets aportats.

La descripció detallada de les parcel·les adjudicades.

- El COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (DOC. IV) determina l'aportació financera que ha d'imposar-se sobre les diferents parcel·les resultants com a conseqüència dels costos de l'actuació. Inclou, d'acord amb l'establert a d'acord amb l'establert a l'art 120.1 del TRLU-Llei 3/2012:

La totalitat de les obres d'urbanització

Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per l'execució dels plans

Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats

El cost dels projectes

Les despeses de formalització i inscripció en els registres públics

Les despeses de gestió

Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals

Les despeses generades per l'efectivitat del dret a reallotjament.

Així com les compensacions que procedeixin per diferència d'adjudicació i que hagin de compensar-se en metàl·lic, d'acord amb el que disposa l'article 126.1.e del TRLU-Llei 3/2012.

- Els PLÀNOLS (DOC. V) per últim inclosos en el Projecte de Reparcel·lació, contenen les determinacions gràfiques indispensables de recolzament al text, referides, entre altres aspectes, a la situació, delimitació de la unitat d'actuació, finques aportades, ordenació que s'executa, classificació i valoració de les finques aportades i parcel·les resultants, adjudicació de les parcel·les.

1.5 Descripció de la unitat reparcel·lable.

- La unitat reparcel·lable és la delimitada en el Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol"

L'àmbit del sector, queda fixat en el Pla General d'Ordenació Urbana, i per la delimitació reflectida en el Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol" que desenvolupa al sector.

Dins del sector, en virtut de un conveni del any 2002 i un altre de l'any 2007, ja es varen produir les cessions anticipades d'alguns equipaments que ja consten al cadastre però es desconeix si han estat cancel·lades com a parcel·les registrals.

La superfície total de la unitat reparcel·lable és de 198.677,61 m² amb les diferents finques que la componen, segons l'amidament topogràfic realitzat.

Aquesta descripció literal es recull gràficament en la delimitació de la unitat reparcel·lable, representada en els plànols núm. 2, 4,5 i 6.

1.6 Situació urbanística dels terrenys objecte de Reparcel·lació.

Els terrenys subjectes a aquesta reparcel·lació són els inclosos dins el Pla Parcial del "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol" i estan per tant en règim de sòl urbanitzable.

La ordenació fixada pel Pla Parcial determina la distribució de les àrees per a usos comunitaris o públics.

Les característiques principals de l'edificació en cada una de les zones d'aprofitament privat, venen determinades en el Pla Parcial Urbanístic que fixa les diferents zones que consten en els plànols 2 i 3 de. Planejament vigent, de la present reparcel·lació.

2. CRITERIS DE DEFINICIÓ I VALORACIÓ DELS DRETS I CÀRREGUES DELS AFECTATS. LA SEVA VALORACIÓ

- En aquest apartat s'indiquen els criteris de definició dels drets dels titulars dels terrenys aportats a la reparcel·lació (2.1), així com els criteris de valoració dels mateixos (2.2), procedint a la valoració dels terrenys, afectes de la seva participació en el resultat de la reparcel·lació en funció de les seves aportacions a la unitat reparcel·lable (2.3) i, finalment, s'indiquen els criteris de definició i valoració de les càrregues que pesen sobre ells (2.4) que, en cas de que s'extingeixin són objecte de valoració en el DOC. IV d'aquest Projecte.

2.1. Criteris de definició dels drets dels titulars dels terrenys aportats.

- Els drets dels afectats es defineixen d'acord amb els preceptes continguts en els articles 126.1. del TRLU-Llei 3/2012, i 133 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

- Quan existeixin diferències entre els títols aportats i la realitat física de les finques, es resoldran d'acord a l'art. 132.2 RLU:

"En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística."

Per tant, els drets dels afectats es definirà en base en la mesura real de les finques aportades.

- En cas de discrepàncies relatives a la titularitat dels drets, s'atendrà a la cosa disposada en l'art. 132.3 RLU:

"També és d'aplicació la legislació sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística pel que fa als supòsits de immatriculació de finques, reanudació del tracte successiu, discrepàncies quant a la seva titularitat, persones titulars en parador desconegut o titularitat desconeguda".

- La data de determinació dels drets es fixa com expressa l'art. 133.1 RLU:

"El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística".

- En el cas de les finques aportades per l'Ajuntament, que corresponen a cessions de sòl per a espais lliures o vialitat obtingudes gratuïtament en desenvolupament del planejament derivat, no donen lloc a atribució d'aprofitament urbanístic, tal com s'estableix en l'art. 126.5 TRLU.

“Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació”.

2.2. Criteris de valoració dels drets dels propietaris dels terrenys aportats.

D'acord a l'establert a l'art. 126.1.a del TRLU-Llei 3/2012, “els drets de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, al tractar-se d'un sector d'un sol propietari no cal fer-ne la valoració dels terrenys aportats.

2.3. Valoració dels terrenys aportats.

En aquest projecte de reparcel·lació les finques aportades per l'Ajuntament corresponen a cessions de sòl per a espais lliures o vialitat obtingudes gratuïtament en desenvolupament del planejament derivat, i per tant no donen lloc a atribució d'aprofitament urbanístic, tal com s'estableix en l'art. 126.5 TRLU.

Les superfícies i valoració de les finques aportades, així com el nom del propietari i el coeficient de reconeixement de drets per l'adjudicació de les parcel·les resultants, s'expressen en el QUADRE de finques aportades, i s'indica així mateix en el plànol nº 4 de finques aportades.

2.4. Criteris de definició i valoració de les càrregues dels terrenys aportats.

- Les càrregues existents sobre els béns 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 termes en els que s'expressen els arts. 126 i 127 del TRLU-Llei 3/2012, per la generalització dels efectes de la reparcel·lació sobre els titulars de drets que no s'extingeixen amb la mateixa són la subrogació amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.

-Les càrregues i servitud incompatibles amb el nou planejament s'extingiran, tenint lloc la corresponent indemnització als titulars de les mateixes si la supressió de la càrrega o servitud suposa detriment dels seus drets.

- En aquesta reparcel·lació no hi ha béns ni drets que s'extingeixin com conseqüència de l'execució del planejament pel que ni h ha càrregues a valorar dels terrenys aportats.

3. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.

3.1. Criteris generals de valoració de les parcel·les resultants.

- La valoració de les parcel·les resultants s'efectuarà d'acord amb l'establert en els articles 126.1.b del TRLU-Llei 3/2012, i 139 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme.

“Les finques resultants es valoren sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament, o bé es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 del TRLU-Llei 3/2012

“A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons 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 cadascun.

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.”

(art 37 TRLU-Llei 3/2012).

“La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.” (art 140.1 RLU).

“No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.” (art 139.1 RLU).

“Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici de què estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.”

(art 139.4 RLU)

“Quan, d'acord amb l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, 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.” (art 139.5 RLU).

3.2. Valoració de les parcel·les resultants.

D'acord amb el que disposa l'article 40 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, a l'efecte del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

En desenvolupament d'aquesta norma, el Reglament de Valoracions (RD 1492/2011, de 24 d'octubre) determina a l'article 27 que el sòl es taxarà en els termes establerts a l'article 22 del mateix Reglament.

Conforme al règim d'usos admès pel planejament s'ha determinat el valor residual del sòl de cada ús. S'obté mitjançant la fórmula de càlcul del valor residual pel procediment estàtic establert en l'art. 22.2 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V_r = V_v / K - V_c$$

On,

V_r = valor de repercussió del sòl de l'ús considerat.

V_v = valor en venda (€/m² sostre) del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu.

K = coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial. Per caràcter general, el seu valor serà 1,40. Tanmateix podran ponderar-se fins a 1,20 aquells terrenys destinats a habitatge protegit.

V_c = valor de la construcció. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals, el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris professionals i les despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Per una banda, realitzem un estudi de mercat que avaluï el preu de venda dels productes immobiliaris acabats amb els diferents usos que contempla cada tipus d'aprofitament de l'àmbit, i per altra banda, estimem els costos necessaris per edificar, concepte que comprèn els costos d'execució material i les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial.

a) Valor de repercussió habitatge protegit de règim general (HPO)

El valor en venda dels habitatges de protecció oficial de règim general s'obté dels preus de venda de l'agència del habitatge d'acord amb la llei 50/2020. Aquest des de gener de 2025 a la zona geogràfica B corresponent a Castelló d'Empúries és de 2.304,74 €/m² útil, que per transformar-lo en cost per metre quadrat construït es considera el 1,27, més desfavorable que el 1,2 del Pla Parcial, amb un resultat de 1.814,76 €/m² construït.

Aquest coeficient de 1,27 és el resultat dels darrers projectes efectuats pel mateix client a Girona, en concret el del edifici del carrer Ruyra 16.

Pel valor o cost de construcció es té en compte els valors del Butlletí Econòmic de la Construcció pel 1^{er} trimestre de 2025 de 1.201,33 €/m² construït per a edificis de renda social en altura.

S'aplica un coeficient K per aquest tipus d'habitatge de 1,22 equivalent a 1/0,82

	V_v €/m ² útil	V_v €/m ² const	V_c €/m ² const	K	VRS €/m ² $V_v/K - V_c$
HPO	2.304,74	1.814,76	1.201,33	1,22	286,1748

Així el valor de repercussió del sòl per metre quadrat construït de sostre de protecció oficial de règim general és de 286,1748 €/m².

b) Valor de repercussió habitatge protegit de preu concertat (HPC)

El valor en venda dels habitatges de protecció oficial de règim general s'obté dels preus de venda de l'agència del habitatge d'acord amb la llei 50/2020.

Aquest des de gener de 2025 a la zona geogràfica B corresponent a Castelló d'Empúries és de 2.183,04 €/m² útil inferior als 2.304,74 €/m² útil del habitatge protegit de règim general per a unitats familiar amb menys possibilitats econòmiques. Aquesta anomalia es corregeix a partir del 27 de febrer establint un preu màxim per a tota Catalunya de 3.001,68 €/m² útil.

Si bé és un valor màxim aplicar-lo a Castelló és excessiu i es pondera a proporció de la valoració de 2022 amb el resultat d'un valor de 2.507,16 €/m² útil, que per transformar-lo en cost per metre quadrat construït es considera el 1,27, més desfavorable que el 1,2 del Pla Parcial, amb un resultat de 1.974,14 €/m² construït.

Pel valor o cost de construcció es te en compte els valors del Butlletí Econòmic de la Construcció pel 1^{er} trimestre de 2025 de 1.201,33 €/m² construït per a edificis de renda social en altura.

S'aplica un coeficient K per aquest tipus d'habitatge de 1,22 equivalent a 1/0,82

	Vv €/m ² útil	Vv €/m ² const	Vc €/m ² const	K	VRS €/m ² Vv/K-Vc
HPC	2.507,16	1.974,14	1.201,33	1,22	416,8190

Així el valor de repercussió del sòl per metre quadrat construït de sostre de protecció oficial de preu concertat és de 416,8190 €/m².

c) Valor de repercussió habitatge plurifamiliar de renda lliure

A diferència de Roses a prop de la línia de mar o d'Empuriabrava, pràcticament no hi ha mercat immobiliari plurifamiliar a Castelló. Disposem de l'estudi de mercat facilitat per Tinsa Digital (Tinsa Taxaciones Inmobiliarias SA) de l'any 2022 i un altre d'actualitzat de maig de 2025 (Annex 1-2025 i Annex 1) .

Tot i ampliar pel 2025 l'àrea del estudi de mercat, sempre a més de 4,3 km de la línia de mar, enguany el resultat dels preus de venda és inferior al de 2022, pel que tal com es descriu al mateix estudi, s'ha actualitzat el valor de 2022 amb un resultat que, contrastat amb varis API, és més realista i també més favorable.

Atès l'antiguitat de construcció dels edificis del estudi de mercat i l'evolució actual es pren com a valor de venda els de 2.545,75 €/m² construïts

Pel valor o cost de construcció es te en compte els valors del Butlletí Econòmic de la Construcció pel 1^{er} trimestre de 2025 de 1.444,35 €/m² construït

S'aplica un coeficient K per aquest tipus d'habitatge de 1,40

	Vv €/m ² útil	Vv €/m ² const	Vc €/m ² const	K	VRS €/m ² Vv/K-Vc
Plurifamiliar		2.454,75	1.444,35	1,40	309,0429

Així el valor de repercussió del sòl per metre quadrat construït de sostre de habitatge lliure plurifamiliar és de 309,0429 €/m².

d) Valor de repercussió locals comercials en planta baixa

Tinsa Digital no disposa de cap base de dades que permeti un estudi de mercat dels locals comercials al nucli de Castelló.

Es disposa de informació de 3 locals en venda que ha permès deduir-ne un valor mitjà de venda de 705 €/m² inferior als 799,43 €/m² de l'any 2022

Tant per la tipologia, pels pocs acabats com per la situació són una mostra representativa del tipus de local previstos al sector de baixos d'edificis plurifamiliars.

Pel valor o cost de construcció es té en compte els valors del Butlletí Econòmic de la Construcció pel 1^{er} trimestre de 2025 de 1.201,33 €/m² construït per a edificis de renda social en altura, al que es descompten el capítols no realitzats en uns baixos només amb la façana d'obra sense cap acabat ni instal·lació interior resultant de 391,10 €/m².

S'aplica un coeficient K per aquest tipus de local de 1,40

	Vv €/m ² útil	Vv €/m ² const	Vc €/m ² const	K	VRS €/m ² Vv/K-Vc
Comercial		705,00	391,10	1,40	112,4714

Així el valor de repercussió del sòl per metre quadrat construït de sostre de local comercial en baixos plurifamiliar és de 112,4714 €/m².

e) Valor de repercussió habitatge unifamiliar lliure

En aquest cas, al nucli de Castelló, també ens trobem amb un mercat immobiliari d'obra nova o recent inexistent

Disposem de dos estudis de mercat facilitat per Tinsa Digital (Tinsa Taxaciones Inmobiliarias SA) de l'any 2022 (Annex 3 o annex 4) i un altre d'actualitzat de maig de 2025 (Annex 3,4-2025) .

Ja l'any 2022 l'Annex 4 era un estudi de mercat de Palau-Saverdera, com a nucli de característiques similars a Castelló, situat a més de 4,8 km de la línia de mar perquè en aquells moments hi havia informació actualitzada de 43 immobles.

Tot i ampliar pel 2025 l'àrea del estudi de mercat, enguany el resultat dels preus de venda és inferior al de 2022, pel que tal com es descriu al mateix estudi, s'ha actualitzat el valor de 2022 amb un resultat que, contrastat amb varis API, és més realista i també més favorable.

Atès l'antiguitat de construcció dels edificis del estudi de mercat i l'evolució actual es pren com a valor de venda els de 3.035,80 €/m² construïts

Pel valor o cost de construcció es té en compte els valors del Butlletí Econòmic de la Construcció pel 1^{er} trimestre de 2025 de 2.036,34 €/m² construït per a habitatges unifamiliars.

S'aplica un coeficient K per aquest tipus d'habitatges de 1,40

	Vv €/m ² útil	Vv €/m ² const	Vc €/m ² const	K	VRS €/m ² Vv/K-Vc
Unifamiliar		3.035,80	2.036,34	1,40	132,0886

Així el valor de repercussió del sòl per metre quadrat construït de sostre de local comercial en baixos plurifamiliar és de 132,0886 €/m².

3.3. Valoració d'homogeneïtzació.

Atès que hi ha zones d'aprofitament privat que tenen diferent qualificació urbanística, s'ha adoptat com a criteri ponderar les zones d'aprofitament privat mitjançant els corresponents coeficients d'homogeneïtzació per obtenir el nombre d'unitats de valor relatiu de cada parcel·la d'acord amb la seva qualificació urbanística.

S'ha pres com a valor de referència el VRS €/m² del habitatge Plurifamiliar, essent el aquest cas el coeficient 1 i en els altres cassos el resultat de dividir el seu valr de repercussió pel del esmentada zona de plurifamiliar.

Els valors de repercussió per a cada una de les zones expressats en euros, i els coeficients d'homogeneïtzació que s'apliquen es resumeixen en la taula següent:

	VRS €/m ² Vv/K-Vc			coeficient Homogen.
HPO	286,1748	286,1748 / 309,0429	=	0,92600374
HPC	416,8190	416,8190 / 309,0429	=	1,34874161
Plurifamiliar	309,0429	309,0429 / 309,0429	=	1,00000000
Comercial	112,4714	112,4714 / 309,0429	=	0,36393473
Unifamiliar	132,0886	132,0886 / 309,0429	=	0,42741182

El valor de cada parcel·la expressat en unitats de valor, serà per tant equivalent als m² edificables de cada parcel·la multiplicats pel coeficient d'homogeneïtat. La suma de totes les unitats de valor de totes les parcel·les donen el valor total del sector.

4.- VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS.

4.1. Criteris generals de valoració d'indemnització.

- Les valoracions que es realitzen es referiran a plantacions, obres, edificacions i instal·lacions que no puguin conservar-se:

" Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament." (art. 126.1.f. del TRLU-Llei 3/2012).

En la present reparcel·lació els terrenys inclosos dins la unitat reparcel·lable són de semblants característiques, i no hi ha edificis o coberts existents que s'hagin d'enderrocar.

5. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

5.1. Criteris generals

- Els criteris bàsics d'adjudicació són els continguts en l'art. 126 del TRLU-Llei 3/2012, i arts. 138 a 143 del RLU.

5.2. Criteris específics.

En conseqüència, el sostre homogeneïtzat de l'edificabilitat teòrica permesa en el Pla, situada sobre els terrenys destinats a aprofitament privat, que han de ser objecte de distribució entre el propietari únic i l'Ajuntament, s'adjudicaran de forma proporcional directa a la quota de dret.

El sistema d'adjudicació comportarà el repartiment de les parcel·les resultants en funció del seu valor, o unitats de valor corresponents a cada una d'elles.

Olot, juny 2022-maig 2025

land | up
Miquel Capdevila i Bassols / arquitecte

DOCUMENT II: RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES APORTADES

RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES APORTADES

FINCA NÚMERO p07

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Coincideix amb la descripció registral donat que s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

Referència: 6683207EG0768S0001YJ

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Finca número 651 de Castelló d'Empúries, tom 2978, llibre 391, foli 44. Codi registral únic: 17020000065564

RÚSTICA: Huerta de regadío, sita en el término municipal de Castelló d'Empúries, territorio Clós, conocida por Huerta de Negre de cabida en junto, cuatro hectáreas, ochenta y una áreas, cincuenta y dos centiáreas. Linda: Este, parte con campo de Catalina Portell, parte con Doña Josefa Margó y parte con otro huerto de Doña María Carmen Negre; Sur, con Don Ramón Feliu, hoy señor Casanovas, terreno de los sucesores de Pedro Baixas y con terreno del señor Negre; Oeste, con terreno de Doña Eulalia Darnés; y Norte, con la carretera de Besalú a Roses.

Superfície segons cadastre 55.109 m²; segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 56.651,32 m².

TÍTULARS: Pertany a OMAT SL , per aportació formalitzada en escriptura autoritzada pel notari Àngel Arregui Laborda, el dia 2 de desembre de 2016.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca registral abans descrita

FINCA NÚMERO p170.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Coincideix amb la descripció registral donat que s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la totalitat de la finca matriu li correspon la referència 17052A016001700000UL
La part segregada és al polígon 16 parcel·la 170 majoritàriament subparcel·la b

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Finca segregada de la inscrita en el Registre de la Propietat de Roses-2, al volum 3063, llibre 435, foli 93, finca 1926 de Castelló d'Empúries. Pendent d'INSCRIPCIÓ

RÚSTICA.- Porció de terreny qualificada pel POUM com a sòl urbanitzable de superfície de cinc mil set-cents trenta-vuit metres quadrats (5.738 m²), situada en el terme de Castelló d'Empúries. Limita: nord, amb el carrer Marín; sud, carretera Vella de Roses; a l'est, amb la resta de la parcel·la 170 del polígon 16; i a l'oest amb les parcel·les 174 i 171, del polígon 16.

TÍTULARS: Pertany a OMAT SL , per compra al senyor JOSE SALO PADROSA en virtut d'escriptura de segregació i compravenda autoritzada el dia 7 de juny de 2022 Àngel Arregui Laborda.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca registral abans descrita

FINCA NÚMERO p171 i p23

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Coincideix amb la descripció registral donat que s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la finca li correspon la referència 17052A016001710000UT. Polígon 16 parcel·la 171 i també la referència cadastral 17052A006000230000UD, polígon 6 parcel·la 23

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Registre de la Propietat de Roses-2 al volum 3063, llibre 435, foli 109, finca 2052 de Castelló d'Empúries

RÚSTICA.- Camp situat en el terme de Castelló d'Empúries, conegut com a Camp de San Francesc i territori Morera, de cabuda sis vessanes i quart, equivalents a una hectàrea trenta-sis àrees i seixanta-nou centiàrees la finca es troba travessada d'oest a est, per la carretera de Besalú a Roses. Limita: Orient, amb Josefa Marqués, successora de Ramón Morell; al sud, amb l'esmentat Marques i amb terres de l'hospital; a ponent, amb Salvador Negre mitjançant camí del pas dels Graells, amb la senyora Màxima Brugues successora de Antonia i amb horta de Josefa Delhom, successora de Francisca; i nord, amb l'expressada Josefa Marques

Superfície segons cadastre 16.765 m²; segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 16.764,71 m².

TÍTULARS: Pertany a OMAT SL , per compra al senyor JOSE SALO PADROSA en virtut d'escriptura de compravenda autoritzada el dia 7 de juny de 2022 pel notari Àngel Arregui Laborda.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca registral abans descrita

FINCA NÚMERO p21

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Coincideix amb la descripció registral donat que s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

Polígon 6 parcel·la 21 amb la referència 17052A006000210000UK

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Registre de la Propietat de Roses nº2, al volum 3.023, llibre 416, foli 94, finca número 1.936 de Castelló d'Empúries

RUSTICA.- Peça de terra anomenada "La Plantada de Chopos" també coneguda com "Pla de Roses", situada en el terme de Castelló d'Empúries, té de cabuda dos vessanes, equivalents a quaranta-tres àrees, setanta--sis centiàrees; limita: a l'Est, amb riu Muga; al Sud, amb el Sr. Joaquin Vergoños de Palafrugell; i a l'Oest, i Nord, amb Josefa Marqués i Julià de Figueres

Superfície segons cadastre 10.500 m²; segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 10.500,34 m².

TÍTULARS: Pertany a OMAT SL, per aportació formalitzada en escriptura autoritzada pel notari Àngel Arregui Laborda, el dia 2 de desembre de 2016.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca registral abans descrita

FINCA NÚMERO p22**DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:**

Coincideix amb la descripció registral donat que s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la finca li correspon la referència 17052A006000220000UR. Polígon 6 parcel·la 22.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Registre de la Propietat de Roses nº2, al volum 3092, llibre 450, foli 150, finca número 2.786 de Castelló d'Empúries

RUSTICA.- Peça de terra conreu de secà, situada en el terme de Castelló d'Empúries, Paratge Pla de Roses, que constitueix la parcel·la número vint-i-dos del polígon sis del cadastre de rústiques. Té una superfície de dues hectàrees setanta àrees setanta-tres centiàrees. Limita: al Nord, amb la carretera vella de Besalú a Roses; al Sud, amb Carmen Comas Casanovas, Enrique Roca Gispert i Ajuntament de Castelló d'Empúries; a l'Est, amb Pere Casadevall Portell; i a l'Oest, amb Ramón Saló Bonavía i Ajuntament de Castelló d'Empúries

Superfície segons cadastre 27.510 m²; segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 27.509,51 m².

TÍTULARS:

Pertany a OMAT SL, per compra als senyors Vicenç Saló Comas i Magdalena Saló Comas en virtut d'escriptura de compravenda autoritzada el dia 14 de juny de 2022 pel notari Àngel Arregui Laborda.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca registral abans descrita

FINCA NÚMERO p24

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Coincideix amb la descripció registral donat que s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la finca li correspon la referència 17052A006000240000UX. Polígon 6 parcel·la 24.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Registre de la Propietat de Roses 2, al volum 2.887, llibre 345, foli 129, finca número 2.454 de Castelló d'Empúries

RÚSTICA: Pieza de tierra campa, procedente del llamado Camp Petit o del Clot, sita en el término de Castelló d'Empúries, de sesenta y cuatro áreas, una centiárea, cuarenta y dos decímetros cuadrados. Linda: norte, Pelayo Negre; sur, señor Saló y en pequeña parte con el señor Ferrero en parte mediante camino; este, también Señor Saló; y oeste, finca que se segregó propiedad de Don Gaspar Colomer y esposa.

Superfície segons cadastre 5.441 m²; segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 5.441,35 m².

TÍTULARS:

Pertany a OMAT SL, per compra al senyor Buenaventura Serra Ponten virtut d'escriptura de compravenda autoritzada el dia 14 de juny de 2022 pel notari Àngel Arregui Laborda.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca registral abans descrita

FINCA NÚMERO p25

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Coincideix amb la descripció registral donat que s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la finca li correspon la referència 17052A006000250000UI. Polígon 6 parcel·la 25.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Registre de la Propietat de Roses nº2, al volum 2326, llibre 165, foli 19, finca número 10.261 de Castelló d'Empúries

RÚSTICA.- Peça de terra campa, procedent de l'anomenat Cal Petit o Del Clot, situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, de seixanta-quatre àrees, una centiàrea, quaranta-dos decímetres quadrats de superfície. Limita: Nord, Pelayo Negre; Sud, senyor Ferraró, mitjançant camí; Est, finca matriu; i Oest, Pelayo Negre Pastell.

Superfície segons cadastre 6.132 m²; segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 6.132,09 m².

TÍTULARS:

Pertany a OMAT SL , per compra autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Juan Ramon José Palomero Gil, el dia 29 de gener de 2016.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca registral abans descrita

FINCA NÚMERO p26

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Coincideix amb la descripció registral donat que s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la finca li correspon la referència 17052A006000260000UJ. Polígon 6 parcel·la 26.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Registre de la Propietat de Roses N°2, al volum 2814, llibre 312, foli 106, finca número 2.665 de Castelló d'Empúries

RUSTICA.- Peça de terra arenal, sita en el terme de Castelló d'Empúries, territori Aigualeixos o Camp darrera l'Horta, de cabuda una hectàrea, cinquanta-ta-tres àrees, dotze centiàrees. Limita: a l'Est, amb terreny del Sr. Pedro Baixas; al Sud, amb terreny de l'hereu del Sr. Romualdo Miroso; a l'Oest, amb terreny del Sr. Antonio Martí Marcellí; i al Nord, amb terreny del senyor Negre i J. Casadevall.

Superfície segons cadastre 17.772 m²; segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 17.750,24 m².

TÍTULARS:

Pertany a OMAT SL , per compra autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Juan Ramon José Palomero Gil, el dia 29 de gener de 2016.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca registral abans descrita

FINCA NÚMERO p27 i 96

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE DE LA FINCA INCLOSA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR:

Porció de terreny qualificada pel POUM com a sòl urbanitzable de superfície de quatre mil sis-cents vuit metres quadrats amb vint-i-vuit decímetres quadrats (4.608,28 m²), situada en el terme de Castelló d'Empúries formada per dues peces: la parcel·la 96 del polígon 6 amb 850,56 m² i part la subparcel·la a de la 27 del polígon 6 de 3.757,62 m².

La número 96 limita: Nord amb parcel·les cadastrals externes al sector de referència 6482104EG0768S0001OJ i 6482103EG0768S0001MJ; Sud amb el carrer de la Mota; Esta amb carrer de la Mota i prolongació del carrer d'Elna i Oest amb la parcel·la castral exterior al sector 6482104EG0768S0001OJ i amb el camí vell a Sant Pere Pescador.

La número 27 limita: Nord amb camí de la Mota; Sud amb la resta de la finca matriu; Est amb carrer de la Mota i Oest amb parcel·la 26 del polígon 6 mitjança mota de protecció.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

Polígon 6 parcel·la 27 subparcel·la a amb la referència 17052A006000270000UE
Polígon 6 parcel·la amb la referència 9617052A006000960000UZ.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Registre de la Propietat de Roses nº2, al volum 3222, llibre 513, foli 78, finca número 4.034 de Castelló d'Empúries

La indicada finca de 4.608,28 m² es segrega da la següent finca:

RUSTICA.- Camp situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, anomenat Camp Sorrés, en el paratge La Muga; de cinquanta àrees. Limita: Nord, terraplè; Est i Sud, camí; i Oest, també camí. És el polígon divuit de la parcel·la catorze.

Superfície total de la segregada, segons cadastre és de 3.861,95 m²; segons aixecament topogràfic 4.608,28 m²

TÍTULARS:

Pertany a OMAT SL, per compra autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Juan Ramon José Palomero Gil, el dia 29 de gener de 2016.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

DESCRIPCIÓ DE LA RESTA DE FINCA MATRIU:

Una vegada practicada la segregació la descripció de la resta de la finca matriu és la següent:

RUSTICA.- Camp situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, anomenat Camp Sorrés, en el paratge La Muga de sis-cents setanta-cinc metres quadrats amb cinquanta-set decímetres quadrats (675,57 m²). Limita al Nord amb carrer de la Mota i finca segregada; Sud i Est i Oest amb també camí.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca segregada abans descrita

OPERACIONS PRÈVIES QUE SE SOL·LICITEN AL REGISTRE:

Segregació

Aquesta finca s'aporta PARCIALMENT al projecte de reparcel·lació, i a l'empara del que preveu l'art. 8.1 del Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, d'aprovació del Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, es demana al Registrador de la Propietat que practiqui la segregació de 6.185,76 m², amb la descripció que figura a l'apartat "descripció segons projecte", deixant constància de la resta de la finca matriu amb la descripció que es diu a l'apartat "descripció de la resta de la finca matriu".

Aquesta segregació es practica per la banda Nord de la matriu, i disminuint la cabuda d'aquesta.

FINCA NÚMERO p38

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Coincideix amb la descripció registral donat que s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la finca li correspon la referència 17052A006000380000UY. Polígon 6 parcel·la 38.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Registre de la Propietat de Roses nº2, al volum 3225, llibre 514, foli 92, finca número 3.338 de Castelló d'Empúries

RUSTICA.- Peça de terra camp, de figura triangular, situada en terme de Castelló d'Empúries, terri-tori Canet, de cabuda aproximada dos vessanes vint cèntims equivalents a quaranta-vuit àrees onze centiàrees, quaranta decímetres quadrats, limita: a l'Est, amb Sebastià Saló; al Sud i a l'Oest, mitjançant terraplè amb resta de finca i al Nord, amb Pelayo Negre i Damian Casanovas

Superfície segons cadastre 4.258 m²; segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 4.258,24 m².

TÍTULARS:

Pertany a OMAT SL , per compra autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Juan Ramon José Palomero Gil, el dia 29 de gener de 2016.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca registral abans descrita

FINCA NÚMERO p39

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Coincideix amb la descripció registral donat que s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la finca li correspon la referència 17052A006000390000UG. Polígon 6 parcel·la 39.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Registre de la Propietat de Roses 2, al volum 3.092, llibre 450, foli 152, finca número 2.157 de Castelló d'Empúries

RÚSTICA: Pieza de tierra campa, llamada Griells, en el término municipal de Castelló d'Empúries, procedente de la finca antes arenal del río Muda, de cabida cuatro vesanas poco más o menos, equivalentes a ochenta y siete áreas cuarenta y nueve centiáreas y linda por oriente con el río Muga con el sucesor de Don Joaquín Morell y con el de Juan Clarés, por mediodía con dicho río Muga, por poniente con finca de Don Joaquin Vergonyós, que antes formaba una sola finca con la vendida y por Norte con los herederos de Don José Feliu, antes José Gibert.

Superfície segons cadastre 11.322 m²; segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 11.321,97 m².

TÍTULARS: Pertany a OMAT SL , per compra als senyors Vicenç Saló Comas i Magdalena Saló Comas en virtut d'escriptura de compravenda autoritzada el dia 14 de juny de 2022 pel notari Àngel Arregui Laborda.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

La totalitat de la finca registral abans descrita

AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL

De conformitat amb el que es disposa en l'article 7, punt 5 del Reial decret 1093/97 de 4 de Juliol, (BOE 23/07/97), es procedeix a l'agrupació instrumental del total àmbit reparcel·lable. D'aquesta manera, totes les finques aportades es conformen en una sola, la qual té únicament finalitat instrumental, responent la descripció, superfície i límits, subjecta als fins ja indicats, tal com a continuació es disposa:

FINCA AGRUPADA, comprèn els terrenys inclosos dins de l'àrea reparcel·lable definida en el present Projecte i propietat de OMAT SL format per les finques números: p07, p170, p171 i p23, p21, p22, p24, p25, p26, p27, part segregada de la p96, p38 i p39.

Segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament té una extensió superficial de cent seixanta-sis mil sis-cents setanta-sis metres amb deu decímetres quadrats (166.676,10 m²). I segons la suma de les superfícies registrals de totes les finques de la agrupació és de cent quaranta-cinc mil sis-cents vuitanta-tres metres amb vint-i-quatre decímetres quadrats(145.683,24 m²).

Finca núm.	Ref cadastral	Sup registral m ²	Sup topogràfic m ²
p07	6683207EG0768S0001YJ	48.152,00	56.651,32
p170	17052A016001700000UL	5.738,00	5.738,00
p171 i p23	17052A016001710000UT		14.413,69
	17052A006000230000UD	13.669,00	2.351,02
p21	17052A006000210000UK	4.376,00	10.500,39
p22	17052A006000220000UR	27.073,00	27.509,51
p24	17052A006000240000UX	6.401,42	5.441,35
p25	17052A006000250000UI	6.401,42	6.132,09
p26	17052A006000260000UJ	15.312,00	17.750,24
p27	17052A006000270000UE		3.757,62
p96	9617052A006000960000UZ	5.000,00	850,66
p38	17052A006000380000UY	4.811,40	4.258,24
p39	17052A006000390000UG	8.749,00	11.321,97
		145.683,24	166.676,10

Limita la total finca instrumental:

Nord: amb part de la finca núm. 302 referència cadastral 6786302EG0768N0001KO; finca núm. 303 referència cadastral 6786303EG0768N0001RO; finca núm. p174 referència cadastral 17052A016001740000UO; Carrer Marin; Carrer Santa Clara; finca núm. p9022 referència cadastral 17052A006090220000UE Via de domini públic i Carrer de la Mota

Sud: amb resta finca matriu núm. P27 referència cadastral 17052A006000270000UE; camí públic referència cadastral 17052A006090150000UD i finca núm. p40 referència cadastral 17052A006000400000UB

Est: amb finca núm. p40 referència cadastral 17052A006000400000UB; el riu la Mugueta i part de la finca p170 referència cadastral 17052A016001700000UL

Oest: amb el carrer Rentador; zona verda pública; el solar de referència cadastral 6683206EG0768S0001BJ; el solar de referència cadastral 6683208EG0768S0001GJ; el solar de referència cadastral 6683209EG0768S0001QJ; el solar de referència cadastral 6683210EG0768S0001YJ; el solar de referència cadastral 6683211EG0768S0001GJ; el solar de referència cadastral 6683212EG0768S0001QJ; el carrer de la Mota i la finca de referència cadastral 17052A006090020000UG

FINCA NÚMERO p174 p303 i part de p302

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquestes finques, segons convenis adjunts subscrits entre els antics propietaris i l'Ajuntament de Castelló, foren cedides gratuïtament a compte de les futures cessions del planejament.

Superfície segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 20.176,78 m².

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A les finques els corresponen les referències:

17052A016001740000UO, la totalitat de la parcel·la 174 del polígon 16
6786303EG0768N0001RO, la totalitat de la finca número 303
6786302EG0768N0001KO, part de la finca número 302

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

Finques inscrites al registre de la Propietat de Roses a nom del Ajuntament de Castelló d'Empúries

TÍTULARS:

Les finques pertanyen al Ajuntament de Castelló d'Empúries

Els drets urbanístics en el Pla Parcial PPU-2 HORT D'EN NEGRE / TIÀ DE L'ESTANYOL pertanyen a OMAT SL, per compra autoritzada pel Notari d'Olot Angel Arregui Laborda, el dia 14 de juny de 2022 i la seva posterior rectificació.

CARREGUES I GRAVÀMENS:

La finca de referència està lliure de càrregues.

FINCA APORTADA DINS L'ÀMBIT DEL PROJECTE

Aquestes finques no s'aporten al projecte perquè ja estan registrades a nom del Ajuntament de Castelló, només s'aporten els drets urbanístics

FINCA NÚMERO p40

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Part del camí i mota de protecció del riu Muga

Superfície segons aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 5.758,62 m².

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la finca li correspon la referència 17052A006000400000UB

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

No està inscrita

FINCA NÚMERO p90022

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Via de domini públic, formada per part del carrer de Santa Clara antiga carretera a Roses

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la finca li correspon la referència 17052A006090220000UE

Superfície segons cadastre i aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 3.179,04 m².

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

No està inscrita

VIALITAT.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE DE LA FINCA INCLOSA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR:

Porció de terreny destinat a camins públics situats al terme de la Castelló d'Empúries, inclosa en el Sector "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", de superfície mil dos-cents cinquanta-set amb noranta-sis metres quadrats.(2.887,07 m²)

Compren diversos camins i espais públics situats a: l'extrem sud-oest del carrer de la Mota; la part sud del carrer Santa Clara; la part sud-est de carrer del Rentador i la part sud Carrer Marin.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

Sense referència cadastral

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

No està inscrita

OPERACIONS PRÈVIES QUE SE SOL·LICITEN AL REGISTRE:

Es sol·licita la immatriculació d'aquesta finca.

**DOCUMENT III: PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES
RESULTANTS**

PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

S'adjudica a tots els propietaris les parcel·les edificables que s'indiquen a continuació.

Propietaris	NUM. Finca Plànol	FINQUES qualif urb	Coef propietat	Sup. Solar m2	Edif m2 st
Omat SL					
	1	clau 6a1	100%	581,77	378,15
	2	clau 6a1	100%	597,47	388,36
	3	clau 6a1	100%	425,61	276,65
	4	clau 6a1	100%	424,64	276,02
	5	clau 6a1	100%	521,89	339,23
	6	clau 6a1	100%	521,90	339,24
	7	clau 6a1	100%	521,91	339,24
	8	clau 6a1	100%	521,92	339,25
	9	clau 6a1	100%	484,00	314,60
	10	clau 6a1	100%	411,72	267,62
	11	clau 4 HPC	100%		1.497,00
		clau 4	100%	22.394,57	20.583,00
	12	clau 4 HPC	100%	674,06	1.620,00
	13	clau 3 HPO	100%		1.779,00
		clau 3 HPC	100%		239,00
		clau 3			2.104,00
		clau 3 pb	100%	3.006,22	3.006,00
	14	clau 3 HPO	100%		2.907,00
		clau 3 pb	100%	2.762,00	2.716,00
Ajuntament	15	clau 3 HPO	100%		3.096,00
		clau 3 pb	100%	3.078,95	3.035,00

FINCA NÚMERO 1

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 1.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al carrer Hort d'en Negre i amb una superfície de 581,77 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb el carrer Hort d'en Negre; pel front Nord, amb espais lliures de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries; pel front Oest, amb parcel·la exterior a l'àmbit de referència cadastral 6683206EG0768S0001BJ i pel front Est amb finca número 2 d'aquesta reparcel·lació. Qualificació urbanística unifamiliar ciutat jardí, clau 6a1

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 17.809,09 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 0,4614% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 2

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 2.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al carrer Hort d'en Negre i amb una superfície de 597,47 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb el carrer Hort d'en Negre; pel front Nord, amb espais lliures de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries; pel front Oest amb finca número 1 d'aquesta reparcel·lació i pel front Est amb el Passeig dels Horts. Qualificació urbanística unifamiliar ciutat jardí, clau 6a1

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 18.289,70 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 0,4739% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 3

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 3.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al carrer Hort d'en Negre i amb una superfície de 425,61 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb finca número 5 d'aquesta reparcel·lació; pel front Nord, amb el carrer Hort d'en Negre; pel front Oest amb parcel·la exterior a l'àmbit amb referència cadastral 6683208EG0768S0001GJ i en una petita part amb la de referència 6683209EG0768S0001QJ i pel front Est amb finca número 4 d'aquesta reparcel·lació. Qualificació urbanística unifamiliar ciutat jardí, clau 6a1

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 13.028,74 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional. Queda igualment afecta en el percentatge del 0,3376% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 4

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 4.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al carrer Hort d'en Negre i amb una superfície de 424,64 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb finca número 5 d'aquesta reparcel·lació; pel front Nord, amb el carrer Hort d'en Negre; pel front Oest amb finca número 3 d'aquesta reparcel·lació i pel front Est amb el Passeig dels Horts. Qualificació urbanística unifamiliar ciutat jardí, clau 6a1

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 12.999,04 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional. Queda igualment afecta en el percentatge del 0,3368% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 5

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 5.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al Passeig dels Horts i amb una superfície de 521,89 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb finca número 6 d'aquesta reparcel·lació; pel front Nord, amb finques números 3 i 4 d'aquesta reparcel·lació; pel front Oest amb parcel·la exterior a l'àmbit de referència cadastral 6683209EG0768S0001QJ i pel front Est amb el Passeig dels Horts. Qualificació urbanística unifamiliar ciutat jardí, clau 6a1

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 15.976,05 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 0,4139% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 6

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 6.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al Passeig dels Horts i amb una superfície de 521,90 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb finca número 7 d'aquesta reparcel·lació; pel front Nord, amb finca número 5 d'aquesta reparcel·lació; pel front Oest amb les parcel·les exteriors a l'àmbit de referència cadastral 6683209EG0768S0001QJ i 6683210EG0768S0001YJ i pel front Est amb el Passeig dels Horts. Qualificació urbanística unifamiliar ciutat jardí, clau 6a1

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 15.976,36 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 0,4139% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 7

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 7.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al Passeig dels Horts i amb una superfície de 521,91 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb finca número 8 d'aquesta reparcel·lació; pel front Nord, amb finca número 6 d'aquesta reparcel·lació; pel front Oest amb les parcel·les exteriors a l'àmbit de referència cadastral 6683210EG0768S0001YJ i 6683211EG0768S0001GJ i pel front Est amb el Passeig dels Horts. Qualificació urbanística unifamiliar ciutat jardí, clau 6a1

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 15.976,66 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 0,4139% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 8

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 8.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al Passeig dels Horts i amb una superfície de 521,92 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb les finques número 9 i 10 d'aquesta reparcel·lació; pel front Nord, amb finca número 7 d'aquesta reparcel·lació; pel front Oest amb les parcel·les exteriors a l'àmbit de referència cadastral 6683211EG0768S0001GJ i 6683212EG0768S0001QJ i pel front Est amb el Passeig dels Horts. Qualificació urbanística unifamiliar ciutat jardí, clau 6a1

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 15.976,97 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 0,4140% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 9

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 9.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al carrer de la Mota i amb una superfície de 484 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb el carrer de la Mota; pel front Nord, amb la finca número 8 d'aquesta reparcel·lació; pel front Oest amb la parcel·la exterior a l'àmbit de referència cadastral 6683212EG0768S0001QJ i pel front Est amb la finca número 10 d'aquesta reparcel·lació. Qualificació urbanística unifamiliar ciutat jardí, clau 6a1

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 14.816,17 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 0,3839% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 10

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 10.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al carrer de la Mota i amb una superfície de 411,72 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb el carrer de la Mota; pel front Nord, amb la finca número 8 d'aquesta reparcel·lació; pel front Oest amb la finca número 9 d'aquesta reparcel·lació i pel front Est amb el Passeig dels Horts. Qualificació urbanística unifamiliar ciutat jardí, clau 6a1

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 12.603,54 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 0,3266% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 11

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 11.- Solar de forma trapezoïdal situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al carrers: de la Mota, Rentador, carrer A i Passeig dels Horts i amb una superfície de 22.394,57 m².

Són edificables 8 blocs plurifamiliars que, comparteixen despeses comunes de tota la finca amb els percentatges següents:

Bloc 1: 10,871 %

Bloc 2: 10,871 %

Bloc 4: 13,043 %

Bloc 5: 13,043 %

Bloc 6: 13,043 %

Bloc 7: 13,043 %

Bloc 8: 13,043 %

CONFRONTA: pel front Sud, amb el carrer de la Mota; pel front Nord, amb carrer A; pel front Oest amb el Passeig dels Horts i pel front Est amb el carrer del Rentador. Qualificació urbanística de Illa oberta ciutat jardí, clau 4

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 2.490.455,07 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.

Queda igualment afecta en el percentatge del 64,5262% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 12

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 12.- Solar de forma sensiblement triangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Indivisible, amb front al carrers: de la Mota, Rentador i carrer A i amb una superfície de 674,06 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb el carrer de la Mota i carrer Rentador; pel front Nord, amb carrer A; pel front Oest amb el carrer Rentador i pel front Est amb el carrer de la Mota. Qualificació urbanística de Illa oberta ciutat jardí, clau 4

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 240.754,46 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.

Queda igualment afecta en el percentatge del 6,2378% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 13

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 13.- Solar de forma de trapezi situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Divisible, amb front al carrers: de Santa Clara, Rentador, de la Mota i carrer A amb una superfície de 3.006,22 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb el carrer A; pel front Nord, amb carrer de Santa Clara; pel front Oest amb el carrer Rentador i pel front Est amb el carrer de la Mota. Qualificació urbanística de Illa tancada, clau 3

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 569.413,38 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 14,7532% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 14

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 14.- Solar de forma de trapezi recte situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Divisible, amb front al carrers: de Santa Clara, Rentadors, carrer C i carrer A amb una superfície de 2.762 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb el carrer A; pel front Nord, amb carrer de Santa Clara; pel front Oest amb el carrer C i pel front Est amb el carrer Rentador. Qualificació urbanística de Illa tancada, clau 3

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 405.525,77 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 10,5069% de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Per subrogació real de totes les finques aportades.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat a **Omat S.L.**

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO 15

DESCRIPCIÓ: Parcel·la número 15.- Solar de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol". Divisible, amb front al carrers: de Santa Clara, Passeig dels Horts, carrer A i C amb una superfície de 3.078,95 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb el carrer A; pel front Nord, amb carrer de Santa Clara; pel front Oest amb el Passeig dels Horts i pel front Est amb el carrer C. Qualificació urbanística de Illa tancada, clau 3

AFECCIÓ: Aquesta finca queda afecta a la quantitat de 0 euros s/IVA en concepte d'afecció al compte de liquidació provisional.
Queda igualment afecta en el percentatge del 0 % de les despeses de transformació del sòl.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé patrimonial a l'**Ajuntament de Castelló d'Empúries**.

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

Zona d'equipament 1

DESCRIPCIÓ: Parcel·la d'equipament 1.- Terreny de forma rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol" envoltada per la Zona verda 3, amb una superfície de 90 m². **CONFRONTA:** per tots costats amb la zona verda 3. Qualificació urbanística com a sistema d'equipaments clau T2-T3.

AFECCIÓ: Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació definitiva.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé de domini públic a l'**Ajuntament de Castelló d'Empúries**.

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

Zona d'equipament 2

DESCRIPCIÓ: Parcel·la d'equipament 2.- Terreny en forma de pentàgon irregular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", amb una superfície de 15.181,61 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb el carrer Santa Clara i carrer Rentador; pel front Nord, amb les següents parcel·les d'equipament ja cedides de referència cadastral: 6786302EG0768N0001K, 6786303EG0768N0001RO i 17052A016001740001IP; pel front Oest amb el carrer Rentador i front Est amb el carrer B. Qualificació urbanística com a sistema d'equipaments clau E1-E5-E7.

AFECCIÓ: Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació definitiva.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé de domini públic a l'**Ajuntament de Castelló d'Empúries**.

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

Zona d'equipament 3

DESCRIPCIÓ: Parcel·la d'equipament 3.- Terreny en forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", amb una superfície de 1.882,62 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb el zona d'equipament 2 d'aquesta reparcel·lació; pel front Nord, amb el carrer Marin; pel front Oest la parcel·la d'equipament ja cedida 17052A016001740001IP i pel front Est amb el Carrer B. Qualificació urbanística com a sistema d'equipaments clau E1-E5-E7.

AFECCIÓ: Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació definitiva.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé de domini públic a l'**Ajuntament de Castelló d'Empúries**.

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

Zona verda 1

DESCRIPCIÓ: Zona verda 1.- Terreny de forma irregular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", amb una superfície de 90.644,34 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb part de la parcel·la de referència cadastral 17052A006000270000UE i amb el camí de referència cadastral 17052A006000400000UB; pel front nord amb el carrer de la Mota i carrer Santa clara; pel front Oest amb el carrer de la Mota i pel front Est amb la Mugueta de referència cadastral 17052A006090140000UR. Qualificació urbanística com a sistema d'espai lliures clau V8

AFECCIÓ: Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació definitiva.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé de domini públic a l'**Ajuntament de Castelló d'Empúries**.

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

Zona verda 2

DESCRIPCIÓ: Zona verda 2.- Terreny de forma irregular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", amb una superfície de 850,48 m².

CONFRONTA: pel front Sud, amb carrer de la Mota; pel front Nord amb les parcel·les exteriors a l'àmbit de referència cadastral 6482104EG0768S0001OJ i 6482103EG0768S0001MJ; pel front Oest amb el carrer de la Mota i pel front Est amb carrer de la Mota. Qualificació urbanística com a sistema d'espai lliures clau V7

AFECCIÓ: Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació definitiva.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé de domini públic a l'**Ajuntament de Castelló d'Empúries**.

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

Zona verda 3

DESCRIPCIÓ: Zona verda 3.- Terreny de forma sensiblement rectangular situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", amb una superfície de 2.368,04 m². Al seu interior hi ha la zona d'equipament 1.

CONFRONTA: pel front Sud, amb finques número 1 i 2 d'aquesta reparcel·lació ; pel front Nord amb el carrer Santa Clara; pel front Oest amb zona verda externa a l'àmbit i pel front Est amb Passeig dels Horts. Qualificació urbanística com a sistema d'espai lliures clau V7

AFECCIÓ: Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació definitiva.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé de domini públic a l'**Ajuntament de Castelló d'Empúries**.

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

FINCA NÚMERO p90022

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Via de domini públic, formada per part del carrer de Santa Clara antiga carretera a Roses

REFERÈNCIA CADASTRAL:

A la finca li correspon la referència 17052A006090220000UE

Superfície segons cadastre i aixecament topogràfic elaborat per a la redacció del planejament 3.179,04 m².

INSCRIPCIÓ REGISTRAL:

No està inscrita

Vials 1

DESCRIPCIÓ: Vial 1 format per: carrer B, part nord del carrer Santa Clara i una part estreta del Carrer Rentador. Situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", amb una superfície de 3.672,85 m². Qualificació urbanística com a sistema de vialitat.

AFECCIÓ: Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació definitiva.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé de domini públic a l'Ajuntament Castelló d'Empúries

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

Vials 2

DESCRIPCIÓ: Vial 2 format per la cara sud del carrer Santa Clara. Situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", amb una superfície de 2.704,27 m². Qualificació urbanística com a sistema de vialitat.

AFECCIÓ: Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació definitiva.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé de domini públic a l'Ajuntament Castelló d'Empúries

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

Vials 3

DESCRIPCIÓ: Vial 3 format parcial o totalment per: carrer Rentador; Passeig dels Horts; carrer de l'Hort d'en Negre; carrer A i carrer C. Situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", amb una superfície de 12.225,40 m². Qualificació urbanística com a sistema de vialitat.

AFECCIÓ: Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació definitiva.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé de domini públic a l'Ajuntament Castelló d'Empúries

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

Vials 4

DESCRIPCIÓ: Vial 4 format per: carrer de la Mota. Situat en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del Pla Parcial "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", amb una superfície de 8.773,03 m². Qualificació urbanística com a sistema de vialitat.

AFECCIÓ: Aquesta finca no queda afecta al compte de liquidació definitiva.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: Reparcel·lació.

ADJUDICATARI: S'adjudica en plena propietat com a bé de domini públic a l'Ajuntament Castelló d'Empúries

TRASLLAT DE CÀRREGUES: Sense càrregues.

DOCUMENT IV: COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

1- CONCEPTE DE COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El Compte de Liquidació Provisional determina l'aportació financera que ha d'imposar-se sobre les diferents parcel·les resultants com a conseqüència dels costos de l'actuació. "Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes." (art. 120.5 del TRLU-Llei 3/2012)

El Compte de liquidació provisional Inclou, d'acord amb l'establert a l'art 149 del RLU::

- la totalitat de les obres d'urbanització,
- les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per l'execució dels plans,
- les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats,
- el cost dels projectes,
- les despeses de formalització i inscripció en els registres públics,
- les despeses de gestió,
- les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals,
- les despeses generades per l'efectivitat del dret a real·lotjament.

Inclou també les compensacions que procedeixin per diferència d'adjudicació i que hagin de compensar-se en metàl·lic, d'acord amb el que disposen els arts 126.1.e del TRLU-Llei 3/2012. "Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible".

El Compte de Liquidació Provisional fixa la quota de participació en el repartiment de costos d'urbanització per a cada una de les finques resultants, així com la valoració estimativa i distribució dels esmentats costos.

2.- VALORACIÓ ECONÒMICA

Per a la determinació de la càrrega econòmica que ha de gravar les parcel·les adjudicades, és precís realitzar un càlcul previ que permeti conèixer amb suficient aproximació el cost de l'actuació urbanística, en quan al import de les obres, els honoraris professionals, el cost dels vals procedents i de les compensacions en metàl·lic.

2.1. Costos de la urbanització

El cost global de les obres d'urbanització del sector és el corresponent al pressupost de contracte del projecte d'urbanització actualment en tràmit:

Capítol	Import
Capítol 1 ENDERROCS	14.141,67
Capítol 2 MOVIMENT DE TERRES	430.886,50
Capítol 3 SANEJAMENT	444.103,85
Capítol 4 PAVIMENTS	902.553,36
Capítol 5 ENLLUMENAT	215.399,66
Capítol 6 AIGUA POTABLE	191.747,71
Capítol 7 ELECTRIFICACIÓ	183.072,45
Capítol 8 TELEFONIA	58.648,33
Capítol 9 GAS	120.624,03
Capítol 10 JARDINERIA (ACONDICIONAMENT TERRENY I PLANTACIÓ)	88.852,69
Capítol 11 JARDINERIA (REG)	3.073,44
Capítol 12 SENYALITZACIÓ	6.309,76
Capítol 13 MOBILIARI URBÀ	6.130,19
Capítol 14 EDIFICI EQUIPAMENTS	19.160,16
Capítol 15 CONTROL DE QUALITAT	28.047,20
Capítol 16 SEGURETAT I SALUT	53.936,45
Pressupost d'execució material	2.766.687,45
13% de despeses generals	359.669,37
6% de benefici industrial	166.001,25
Suma	3.292.358,07
21% IVA	691.395,19
Pressupost d'execució per contracta	3.983.753,26

Puja el pressupost d'execució per contracta a l'expressada quantitat de TRES MILIONS NOU-CENTS VUITANTA-TRES MIL SET-CENTS CINQUANTA-TRES EUROS AMB VINT-I-SIS CÈNTIMS.

2.2. Costos de connexió amb sistemes urbanístics exteriors al sector

Aigües residuals- ACA

Caldrà afegir a aquestes despeses les corresponents a la taxa de sanejament en alta de amb l' Agència Catalana de l'Aigua estimada, en espera del corresponent conveni en 400.000 €

2.3. Costos de Projectes

Es consideren com a costos de projectes els honoraris professionals de redacció del projecte i topografia així com els costos d'acreditació notarial i de Registre de la Propietat.

Costos projectes	Honoraris
Aixecament topogràfic	2.500 €
Pla Parcial	57.350 €
Projecte d'Urbanització	68.908 €
D.O projecte d'Urbanització	29.600 €
Reparcel·lació	8.885 €
Costos Gestoria estimats	4.000 €
Cost Notari i registre estimats	25.000,00 €
	167.243,0 €

2.4. Compensacions en metàl·lic

La diferència de valors entre el sostre adjudicat i el que correspondria com a adjudicació teòrica, vindrà compensat en el compte de liquidació provisional.

El càlcul d'aquesta diferència s'efectua a partir de les unitats de valor teòriques que correspondrien a cada propietari i les que finalment se li adjudiquen.

Atès que hi ha zones d'aprofitament privat que tenen diferent qualificació urbanística, s'ha adoptat com a criteri ponderar les zones d'aprofitament privat mitjançant els corresponents coeficients d'homogeneïtzació per obtenir el nombre d'unitats de valor relatiu de cada parcel·la d'acord amb la seva qualificació urbanística.

El total de unitats de valor particulars resultants de tot el sector és 35.027,72 u.v.

Del quadre de valors homogeneïtzats,

Valor econòmic de cada u.v (segons quadre)	309,04 €/u.v
Repercussió de la urbanització per unitat de valor	
3.859.601 € / 35.027,72 u.v	-110,19 €/u.v
Diferència d'aprofitament	198,85 €/u.v

Olot, juny 2022-maig 2025

land | up
Miquel Capdevila i Bassols / arquitecte

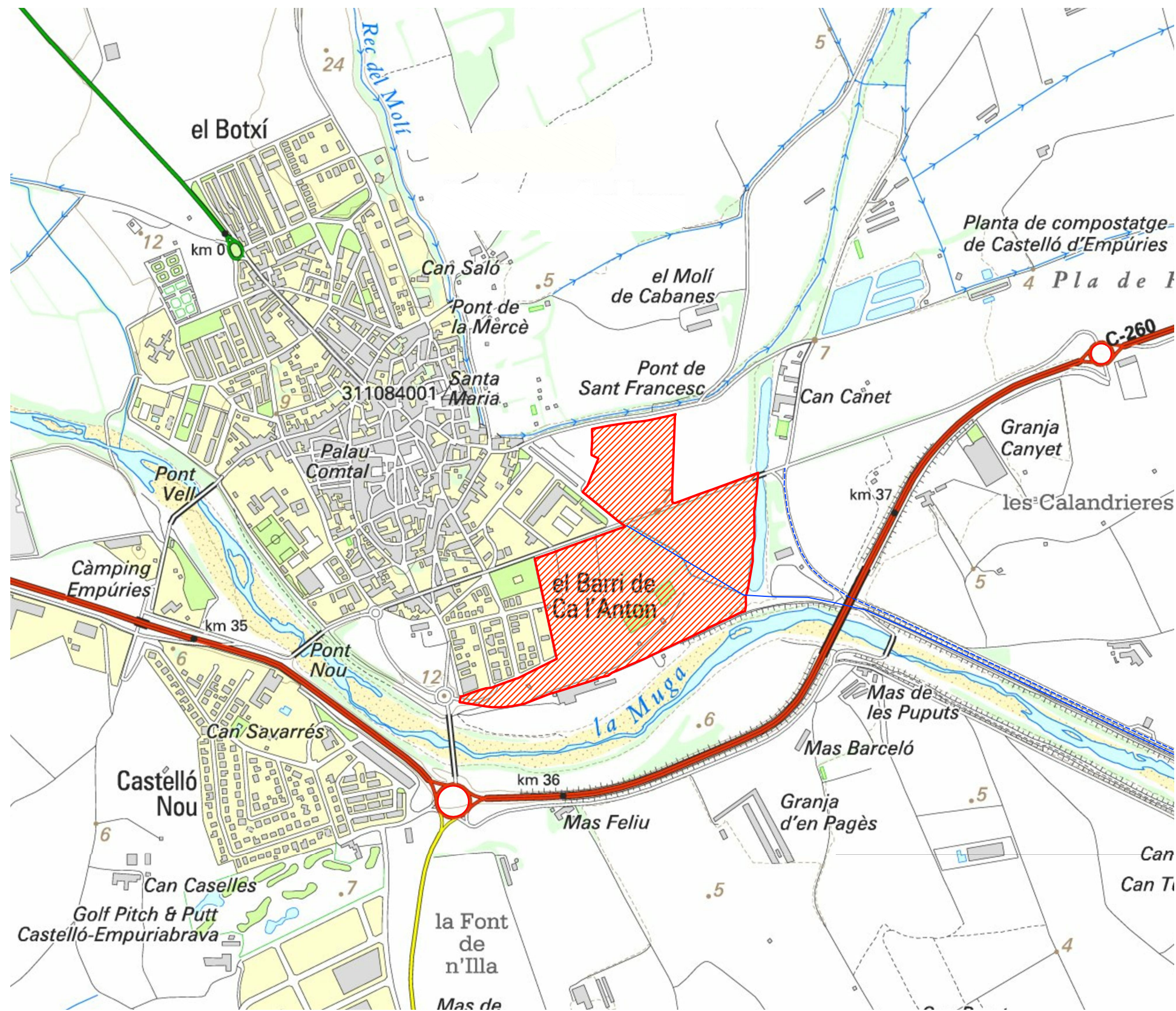
3. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

De conformitat amb el disposat en l'article 149, i d'acord amb els pactes i amb el contingut en els quadres precedents, l'aportació financera que ha d'imputar-se a cada parcel·la resultant, amb indicacions del seu titular, és continguda en el següent quadre:

FINQUES ADJUDICADES				COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL					
NUM. FINQUES				VALOR DIF. APROFITAMENT			REPARTIMENT DE COSTOS URBANITZACIÓ I PROJECTES		COMPTE
Finca qualif QUOTA URB				Diferència apr	PROJECTES	URBANITZACIÓ	CONNEXIO EXT.	LIQUIDACIÓ	
Plànol urb %				U. V.	Euros	Euros	Euros	Euros	
Propietaris									
Omat SL				1	clau 6a1	0,4614%			
				2	clau 6a1	0,4739%			
				3	clau 6a1	0,3376%			
Drets				4	clau 6a1	0,3368%			
Omat SL				5	clau 6a1	0,4139%			
				6	clau 6a1	0,4139%			
				7	clau 6a1	0,4139%			
				8	clau 6a1	0,4140%			
				9	clau 6a1	0,3839%			
				10	clau 6a1	0,3266%			
				11	clau 4 HPC				
					clau 4	64,5262%			
				12	clau 4 HPC	6,2378%			
				13	clau 3 HPO				
					clau 3 HPC				
					clau 3				
					clau 3 pb	14,7532%			
				14	clau 3 HPO	10,5069%			
					clau 3 pb				
						100,00%			

DOCUMENT V: PLÀNOLS

1.-	Situació.	1/10.000
2.-	Planejament- Zonificació	1/2.000
3.-	Planejament- Ordenació volums	1/1.000
4.-	Topogràfic	1/2.000
5.-	Finques Aportades	1/2.500
6.-	Adjudicació de finques.	1/2.500
7.-	Finques aportades + resultants	1/2.500



PROMOTOR
Omat S.L.

TÍTOL DEL PROJECTE
REPARCEL·LACIÓ "PPU-2 HORT D'EN NEGRE / TIÀ DE L'ESTANYOL"
- CASTELLÓ D'EMPÚRIES -

CLAU
1374

land up
Plaça Clarà, 10, 4rt, 1ª-17800 OLOT/ email: miquel.capdevila@land-up.net/ Telèfon 972 26 29 01

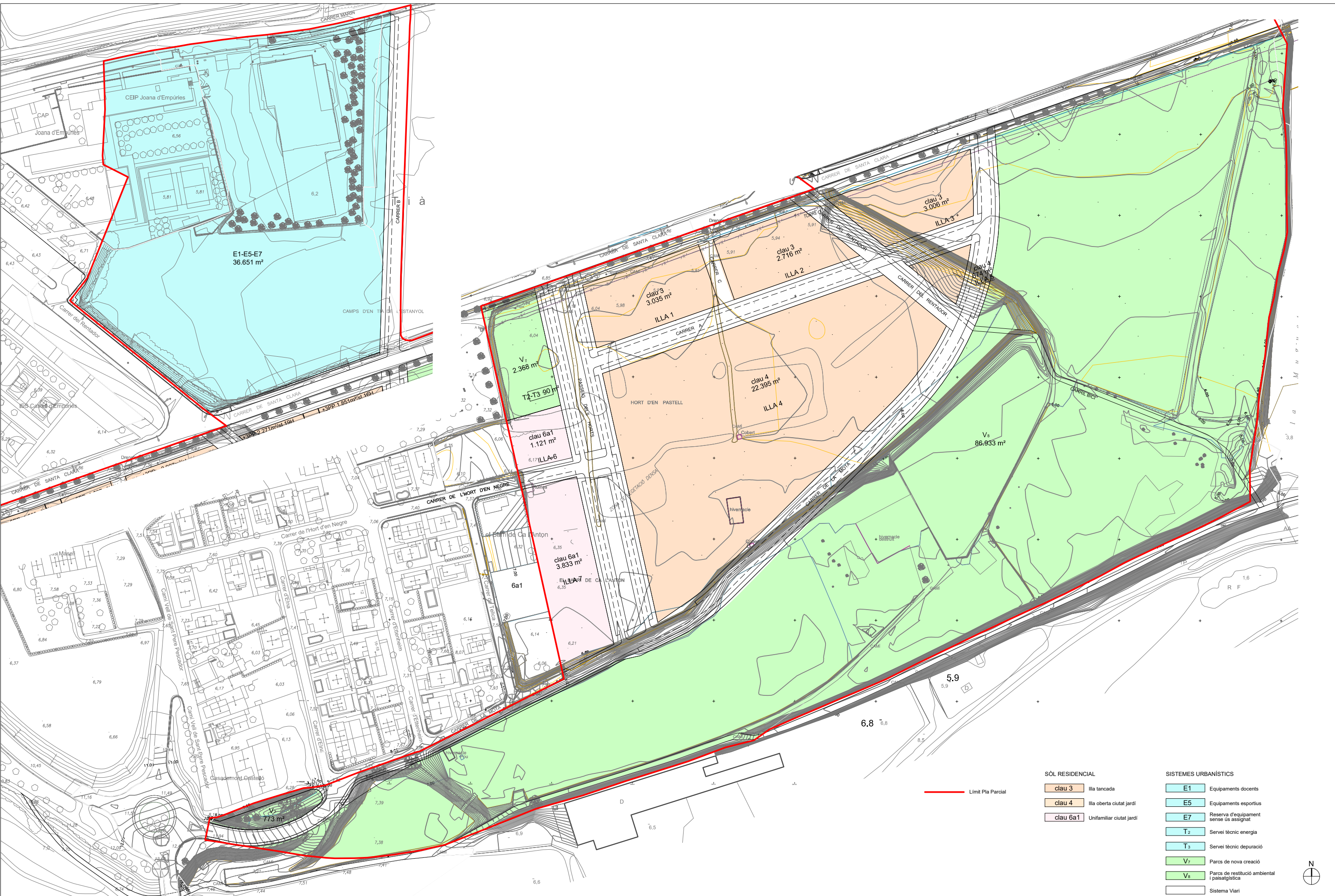
miquel capdevila bassols / arqte
neus roca cambras / arqta col·laboradora

ESCALA A3
1/10000

SITUACIÓ

ARXIU: P.P./1374 Situacio.dwg

Nº DEL PLÀNOL
59
1
DATA
JUNY-22
DESEM.-24



SÒL RESIDENCIAL

- clau 3 Illa tancada
- clau 4 Illa oberta ciutat jardí
- clau 6a1 Unifamiliar ciutat jardí

SISTEMES URBANÍSTICS

- E1 Equipaments docents
- E5 Equipaments esportius
- E7 Reserva d'equipament sense ús assignat
- T2 Servei tècnic energia
- T3 Servei tècnic depuració
- V7 Parcs de nova creació
- V8 Parcs de restitució ambiental i paisatgística
- Sistema Viari



PROMOTOR
Omat S.L.

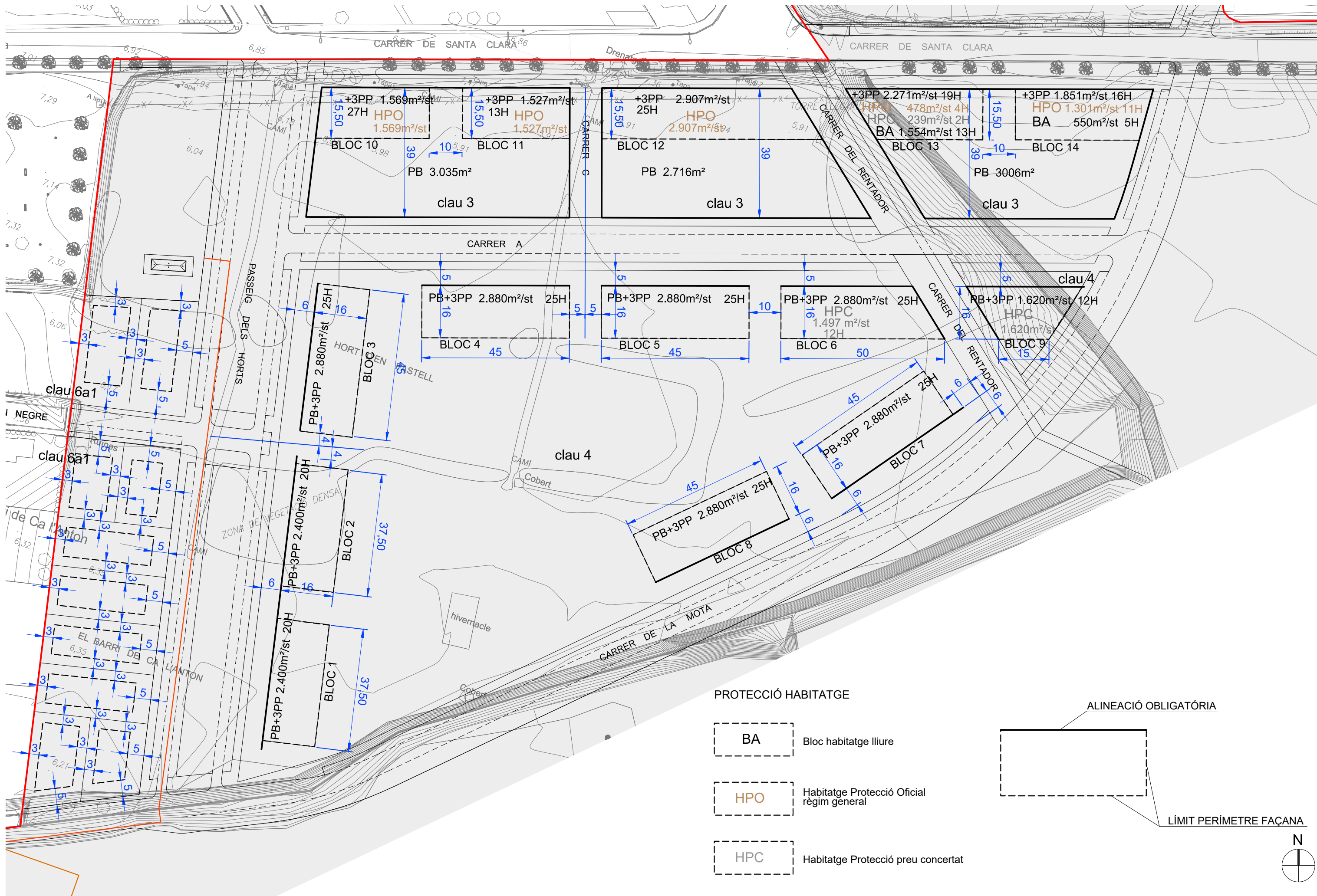
TÍTOL DEL PROJECTE
REPARCEL·LACIÓ "PPU-2 HORT D'EN NEGRE / TIA DE L'ESTANYOL"
- CASTELLÓ D'EMPÚRIES -

CLAU
1374
land up
Plaça Clarà, 10, 4art, 1ª-17800 OLOT/ email: miquel.capdevila@land-up.net/ Teléfono 972 26 29 01

ESCALA A3
1/2000

ZONIFICACIÓ
ARXIU: 1374 PlaParcial 2019_Reparcelacio

Nº DEL PLÀNOL
60 2
DATA
JUNY-22
DESEM-24



PROMOTOR
Omat S.L.

TÍTOL DEL PROJECTE
REPARCEL·LACIÓ "PPU-2 HORT D'EN NEGRE / TIÀ DE L'ESTANYOL"
- CASTELLÓ D'EMPÚRIES -

CLAU
1374

land | up
Plaça Clarà, 10, 4art, 1ª-17800 OLOT/ email: miquel.capdevila@land-up.net/ Teléfono 972 26 29 01

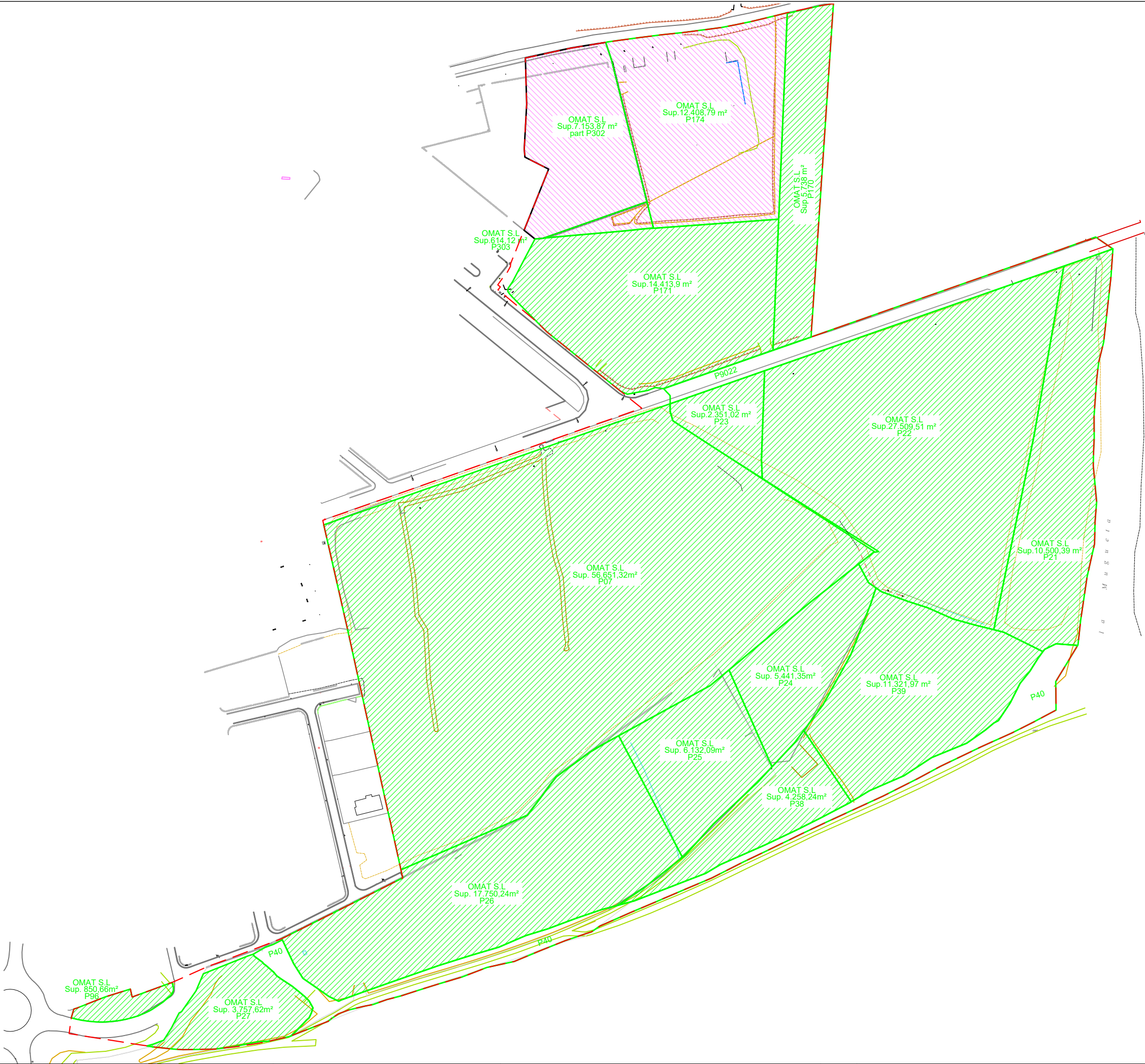
ESCALA A3
1/1000

ORDENACIÓ DE VOLUMS
ARXIU: 1374 Pla Parcial 2019.dwg

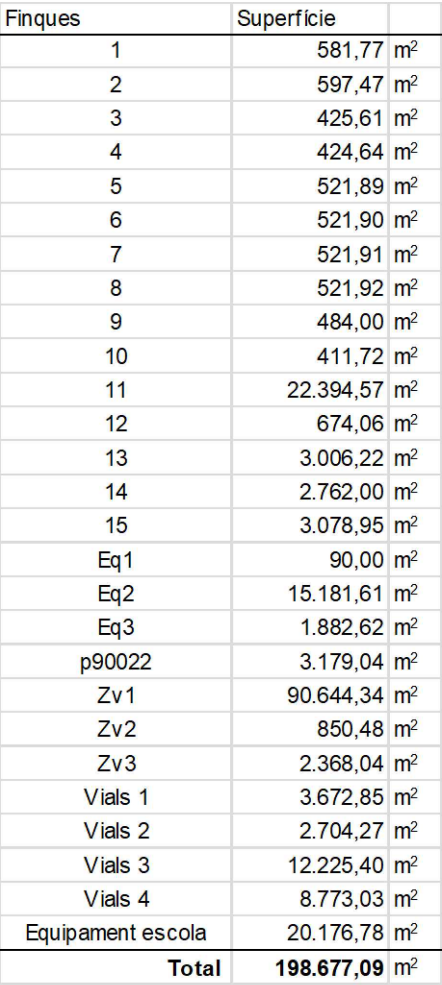
Nº DEL PLÀNOL
61 3
DATA
JUNY-22
DESEM.-24

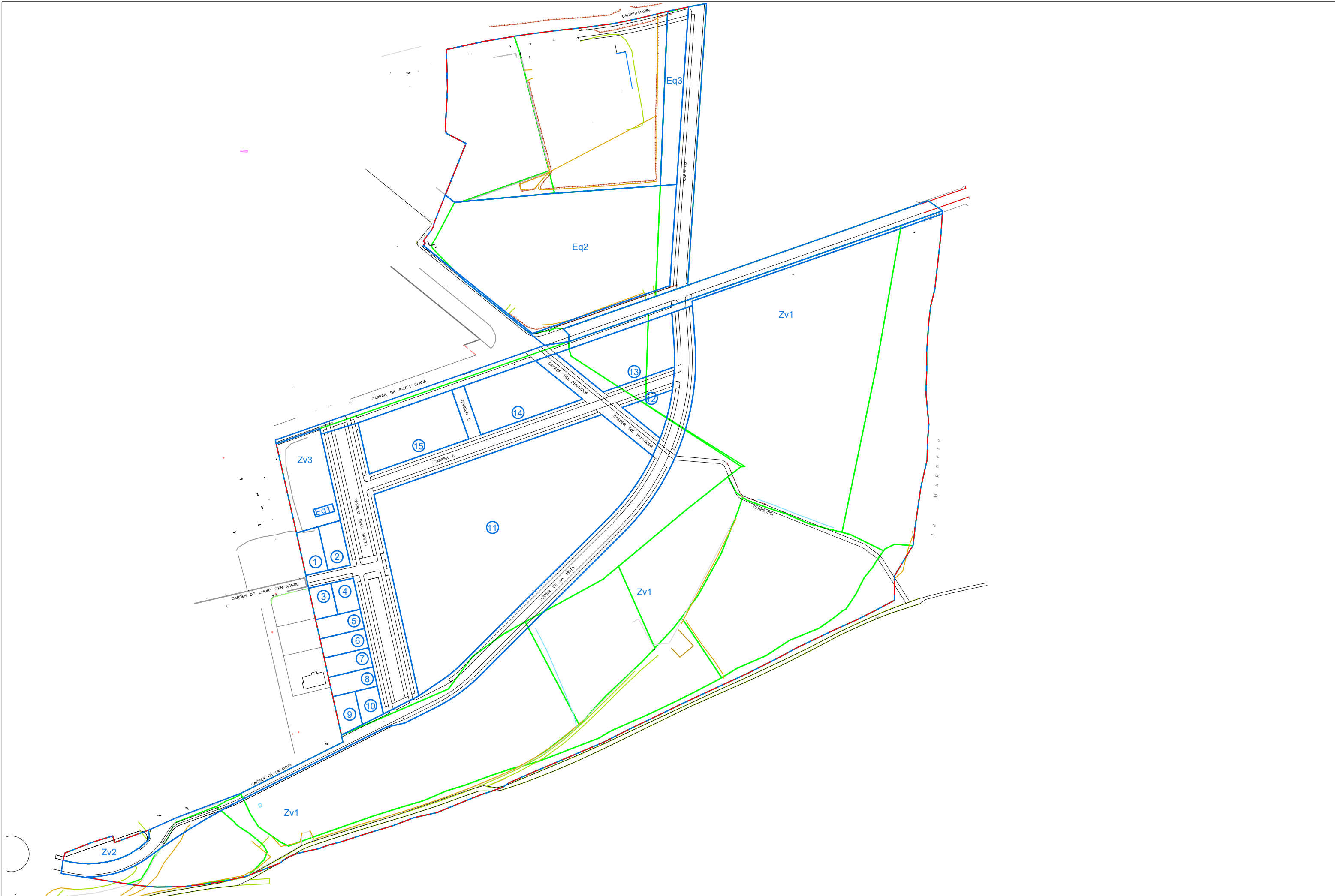


	PROMOTOR	TÍTOL DEL PROJECTE	CLAU	 miquel capdevila bassols / arqte neus roca cambras / arqta col·laboradora Plaça Clarà, 10, 4art, 1ª-17800 OLOT/ email: miquel.capdevila@land-up.net/ Teléfono 972 26 29 01	ESCALA A3 1/2000	TOPOGRÀFIC	Nº DEL PLÀNOL	DATA
	Omat S.L.	REPARCEL·LACIÓ "PPU-2 HORT D'EN NEGRE / TIÀ DE L'ESTANYOL" - CASTELLÓ D'EMPÚRIES -	1374			ARXIU: 1374 PlaParcial 2019_Reparcelacio	62 4	JUNY-22 DESEM.-24



Finques	Superfície	
Agrupació instrumental	166.676,10 m²	
p174p303 part p302	20.176,78 m²	
p40	5.758,62 m²	
p90022	3.179,04 m²	
vialitat	2.887,07 m²	
Total	198.677,61 m²	





	PROMOTOR Omat S.L.	TÍTOL DEL PROJECTE REPARCEL·LACIÓ "PPU-2 HORT D'EN NEGRE / TIÀ DE L'ESTANYOL" - CASTELLÓ D'EMPÚRIES -	CLAU 1374	land up Plaça Clarà, 10, 4art, 1ª-17800 OLOT/ email: miquel.capdevila@land-up.net/ Telèfon 972 26 29 01	miquel capdevila bassols / arqte neus roca cambras / arqta col·laboradora ESCALA A3 1/2500	PARCEL·LES APORTADES + ADJUDICADES	Nº DEL PLÀNOL 65	DATA JUNY-22
						ARXIU: 1374 Base Urbanitzacio.dwg	7	MAIG -25