

R E P A R C E L · L A C I Ó
P . A . U . 8 " C A L C I U R Ó

Propietaris: J o s e p F o n t C o r o m i n a s

Situació: C / . S a n t A d j u t o r i

Municipi: O l o s t - (B C N)

Arquitecte: R a m o n P u j o l D a l m a u

Arquitecte Tècnic: R a m o n P u j o l P e r e r n a u

I.- MEMÒRIA

ÍNDEX

I.- MEMÒRIA	3
1.1.- DADES GENERALS	3
1.1.1.- <i>identificació i objecte de la memòria</i>	3
1.1.2.- <i>Agents del projecte</i>	3
1.2.- ANTECEDENTS I PLANEJAMENT OBJECTE D'EXECUCIÓ	4
1.2.1.- <i>Objecte del projecte</i>	4
1.2.2.- <i>Antecedents</i>	4
1.2.3.- <i>Planejament general</i>	5
1.2.4.- <i>Planejament derivat</i>	5
1.2.6.- <i>Àmbit d'actuació</i>	5
1.2.7.- <i>Iniciativa i sistema d'actuació</i>	6
1.3.- IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE	6
1.3.1.- <i>Descripció de la finca matriu</i>	6
1.3.2.- <i>Unitat reparcel·lable – segregació</i>	7
1.3.3.- <i>Identificació i superfície</i>	7
1.3.4.- <i>Estructura de la propietat</i>	7
1.3.5.- <i>Participació en l'aprofitament urbanístic</i>	7
1.4.- CRITERIS UTILITZATS PER A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I LES RESULTANTS	8
1.4.1.- <i>Criteris de valoració dels drets inicials</i>	8
1.4.2.- <i>Criteris per a la valoració de les finques resultants</i>	8
1.4.3.- <i>Criteris de valoració dels bens i drets incompatibles amb el planejament</i>	8
1.4.4.- <i>Identificació els elements indemnitzables</i>	9
1.4.5.- <i>Drets d'arrendament i activitats indemnitzables</i>	9
1.5.- CRITERIS APLICATS PER A LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES	9
1.5.1.- <i>Criteris d'adjudicació</i>	9
1.5.2.- <i>Criteris sobre la participació dels bens de domini públic</i>	9
1.5.3.- <i>Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a l'administració actuant</i>	9
1.5.4.- <i>Criteris sobre la imputació de despeses d'urbanització sobre les parcel·les de resultat</i>	10
1.6.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	10
1.6.1.- <i>Despeses d'urbanització i de gestió</i>	10
1.7.- ELEMENTS I DRETS QUE NO S'HAN D'INDEMNITZAR	10
1.7.1.- <i>Edificacions</i>	10
1.7.2.- <i>Drets inscrits</i>	10
II.- FINQUES APORTADES	11
2.1.- PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT	11
2.1.1.- <i>Propietaris</i>	11
2.1.2.- <i>Altres persones interessades</i>	11
2.2.- CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES	11
2.2.1.- <i>Informació i supòsits de discrepància</i>	11
2.2.2.- <i>Descripció de les finques aportades</i>	11
III.- FINQUES RESULTANTS	13
3.1.- PROPOSTA DE REPARCEL·LACIÓ	13
3.2.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS - FITXES	13
IV.- ADJUDICACIÓ DE FINQUES	19
4.1.- ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	19
4.1.1.- <i>Criteris d'adjudicació de les finques resultants</i>	19
V.- QUADRES	19

5.1.- QUANTIFICACIÓ DELS DRETS DELS PROPIETARIS.....	19
5.2.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	20
5.3.- VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ	21
6.- ANNEXES	21
6.1.- DEFINICIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	21
6.1.1.- Execució obres urbanització.....	21
6.1.2.- Valoració de càrregues externes INCORPORADES	22
6.1.3.- Pressupost de gestió	22
6.1.4.- Indemnitzacions	23
6.1.5.- Resum de la valoració del compte de liquidació provisional.....	23
6.2.- VALORACIÓ CESSIÓ SOLAR DEL PAU 8.....	23
6.2.1.- IDENTIFICACIÓ.....	23
6.2.2.- FINALITAT.....	23
6.2.3.- FINCA REGISTRAL	23
6.2.4.- LOCALITAT I ENTORN	24
6.2.4.1.- Creixement de la població	24
6.2.4.2.- Definició de l'entorn	24
6.2.4.3.- Anàlisi elemental sobre el desenvolupament, consolidació, antiguitat i renovació.....	24
6.2.5.- CARACTERÍSTIQUES DEL TERRENY	25
6.2.5.1.- Planejament vigent	26
6.2.5.2.- Classificació urbanística	26
6.2.6.- GESTIÓ URBANÍSTICA.....	26
6.2.7.- TERMINIS I LLEI DEL SÒL 8/2007	27
6.2.8.- GESTOR DE TESTIMONIS CASES AÏLLADES EN OFERTA	27
6.2.9.- GESTOR DE TESTIMONIS DE SOLARS EN OFERTA.....	29
6.2.10.- JUDICI CRÍTIC SOBRE LA SITUACIÓ DEL MERCAT, EXPECTATIVES DE VENDA, DADES I COMENTARIS ADDITIONALS	30
6.2.11.- HIPÒTESIS DEL PRODUCTE IMMOBILIARI A DESENVOLUPAR SOBRE EL TERRENY VALORAT PER EL CÀLCUL DEL V. RESIDUAL DINÀMIC.....	30
6.2.13.- USOS AUTORIZATS	31
6.2.13.- CÀLCUL VALOR DEL SÒL PEL MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL DINÀMIC	31
6.2.14.- DADES REFERIDES L'ÀMBIT	33
6.2.15.- CALCULO DE VALORES.....	33
6.3.- DOCUMENTS	33
6.3.1.- FITXA CADASTRAL	33
7.- ANNEXES	45
8.- PLÀNOLS	47
8.1.- PLÀNOL SITUACIÓ	47
8.2.- EMPLAÇAMENT	47
8.3.- ORDENACIÓ – PLANEJAMENT URBANÍSTIC	47
8.4.- PLÀNOL FINCA MATRIU I SEGREGACIÓ.....	47
8.5.- PLÀNOL FINQUES APORTADES	47
8.6.- PLÀNOL FINQUES RESULTANTS	47
8.7.- PLÀNOL FINQUES ADJUDICADES	47
8.8.- SUPERPOSICIÓ FINQUES APORTADES I FINQUES ADJUDICADES	47

I.- MEMÒRIA

1.1.- DADES GENERALS

1.1.1.- IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DE LA MEMÒRIA

Títol del projecte: REPARCEL·LACIÓ CAL CIURÓ, PAU-8

a l'emplaçament següent:

Adreça:	Carrer Sant Adjutori	Núm.:	---
Municipi:	Olost	Codi Postal:	08516
Població:	Olost	Comarca:	Osona
Ref. Cadastral:	08148A007000390000JU, 08148A007000390001KI, 08148A007000410000JZ, 08148A007000410001KX, 4985103DG2448N0001KB,		

1.1.2.- AGENTS DEL PROJECTE

PROMOTOR:

Nom:	Josep Font Corominas	NIF:	38.165.710-Q
Correu electrònic:	llomanera@hotmail.com	Telèfon:	608 288 323 – 93 888 03 44
Adreça:	Mas Cal Ciuró	Núm.:	s/n
Municipi:	Olost	Codi Postal:	08516

REDACTORS:

Arquitecte:	Ramon Pujol Dalmau	NIF:	47.715.737-Y
Nº Col·legiat:	61224/8		
Correu electrònic:	rpd.arq@gmail.com	Telèfon:	93 417 99 02
Adreça:	C/. Bertran	Núm.:	19-21
Municipi:	Barcelona	Codi Postal:	08023

Arquitecte Tècnic:	Ramon Pujol Perernau	NIF:	77.726.679-L
Nº Col·legiat:	4663		
Correu electrònic:	ramonpujoltinsa@gmail.com	Telèfon:	93 417 99 02

Barcelona, octubre 2017

El promotor

L'arquitecte

1.2.- ANTECEDENTS I PLANEJAMENT OBJECTE D'EXECUCIÓ

1.2.1.- OBJECTE DEL PROJECTE

El present projecte de reparcel·lació té per objecte el desenvolupament del PAU-8 d'acord amb les previsions del POUM, a més de l'execució de les previsions de la Modificació Puntual del POUM per a la reducció de l'amplada d'un vial, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central en sessió del dia 26 d'octubre del 2016 i publicada en el DOGC del dia 28 de març del 2017.

L'àmbit del present PAU també ajusta els seus límits en la part corresponent al lateral del vial per tal de no incloure un nou propietari.

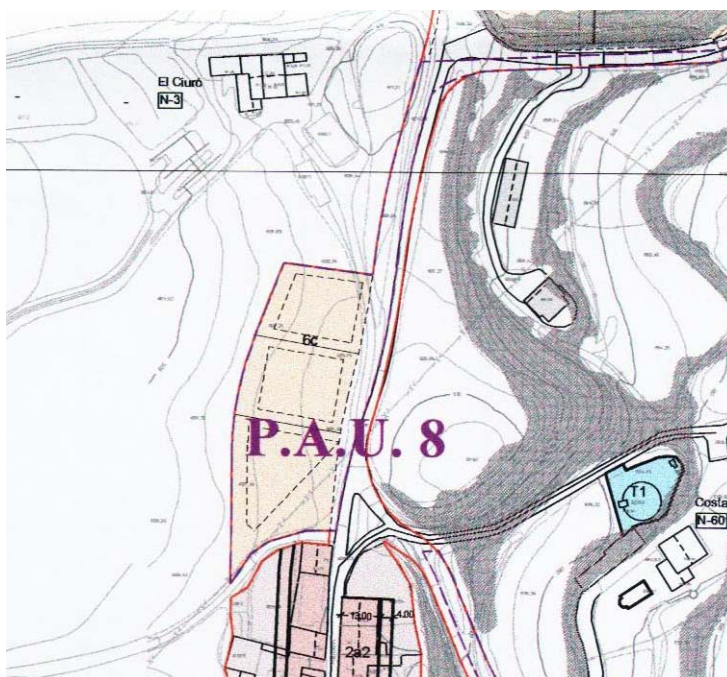
La totalitat de la finca inclosa en l'àmbit PAU-8 és propietat del Sr. Josep Font Corominas amb NIF: 38.165.710-Q, exceptuant la part dels camins existents actualment dins del perímetre del PAU, que són de titularitat pública, i per tant, és d'aplicació l'establert a l'article 167 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Com que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació pertanyen a un sol propietari, exceptuant la part de camins de titularitat pública, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest reglament per les reparcel·lacions voluntàries. L'objecte principal del projecte de reparcel·lació consisteix, per tant, en la regularització de la finca afectada per adaptar la seva configuració a les exigències de planejament i la situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic.

1.2.2.- ANTECEDENTS

L'àmbit de reparcel·lació que ens ocupa i el seu entorn no ha estat afectat per cap tipus de planejament urbanístic ni per actuacions a les infraestructures generals de caire més integral. Actualment, hi ha un vial existent, amb accés per a vianants i vehicles asfaltat, d'uns 4,00 m. d'amplada aproximadament que uneix el carrer Berga amb el Santuari de Sant Adjutori. Aquest carrer no disposa dels serveis mínims urbanístics.

El Pla Actuació Urbanística Cal Ciuró que s'executa mitjançant la present reparcel·lació, té com objectius la reordenació per objectius fonamentals del sòl per tal de donar una major cohesió i integració urbana a aquest sector amb el seu entorn. Alhora, ha de permetre disposar de sòl edificable que permeti actuacions residencials encaminades a millorar l'accés a l'habitatge pel conjunt de la població i reconvertir en via urbana el carrer Sant Adjutori.

El PAU. del sector Cal Ciuró delimita un únic polígon d'actuació i s'estableix el sistema de reparcel·lació a la seva modalitat de compensació bàsica. A tal afecte l'article 178 PAU. 8 - Polígon d'actuació urbanística Cal Ciuró.



1.2.3.- PLANEJAMENT GENERAL

El planejament general vigent actualment al municipi d'Olost és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió del dia 20 d'octubre del 2010 i publicat als efectes d'executivitat en el DOGC del dia 30 de setembre del 2011 essent, també, d'aplicació la modificació puntual del POUM aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió del dia 26 d'octubre del 2017.

En el present POUM aprovat definitivament, figura delimitat el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 "Cal Ciuró", objecte del present projecte de reparcel·lació.

L'objectiu urbanístic és la modificació puntual del POUM que aprova l'amplada del vial a 8 m, respecte els 10 m inicials. Aquesta modificació es degut al baix trànsit rodat de la zona.

1.2.4.- PLANEJAMENT DERIVAT

El planejament derivat vigent actualment en l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 "Cal Ciuró" és la modificació puntual per a la reducció de l'amplada d'un vial, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 26 d'octubre de 2016 i publicat als efectes de la seva executivitat en el DOGC del dia 27 de març del 2017

Els paràmetres urbanístics definits en l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 "Cal Ciuró", s'estructuren de la forma següent:

1.- Divisió del sòl: sistemes i zones

Sistemes

Sistema de vial a cedir Josep Font Corominas	1.064,00 m ²
Total sòl destinat a sistemes	1.064,00 m ² (25,68%)

Zones de l'ordenació

habitatges aïllats clau 6c	3.080,00 m ²
Total sol ordenat per al sector	3.080,00 m ² (74,32%)

2.- Sostre màxim

Edificabilitat bruta màxima segons modificació POUM	0,409 m ² sostre/m ² sol
Total sostre màxim edificable : 4.144 *0,409	1.694,00 m ²

3.- Aprofitament urbanístic

L'edificabilitat del sòl, i d'acord amb el que es fixa en la legislació urbanística correspon amb els següents percentatges:

Aprofitament privat : 90%	1.524,60 m ²
Aprofitament mitjà de cessió : 10%	169,40 m ²
Total edificabilitat	1.694,00 m ²

1.2.6.- ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació corresponent al present projecte de reparcel·lació es el delimitat pel Polígon d'actuació Urbanística núm. 8 "Cal Ciuró" que figura en la Modificació Puntual del POUM; d'Olost aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió del

dia 26 d'octubre de 2016, un cop a l'ajustament dels límits de mateix per tal d'adequar l'àmbit als límits de propietat.

Els límits d'aquest àmbit d'actuació son:

Oest: carrer Sant Adjutori

Nord: Terrenys de la finca mas Ciuró propietat del Sr. Josep Font Corominas

Est: Terrenys de la finca mas Ciuró propietat del Sr. Josep Font Corominas

Sud: finca propietat del Sr. Josep Font Corominas a través d'un camí

La superfície total del l'àmbit un cop ajustats els límits, és de 4.144,00 m2

1.2.7.- INICIATIVA I SISTEMA D'ACTUACIÓ

El present projecte de reparcel·lació es realitza per iniciativa privada mitjançant el sistema de compensació bàsica.

En el present cas, la iniciativa l'emprèn el Sr. Josep Font Corominas amb NIF: 38.165.710-Q i domicili al mas Ciuró del municipi d'Olost (08516), formulant el present projecte de reparcel·lació i fent explícita la seva voluntat de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues amb subjecció al contingut del present projecte de reparcel·lació que se sotmet a l'acceptació de l'Ajuntament d'Olost, per tal de que aquest actuï i es pronunciï en qualitat d'administració actuant.

1.3.- IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

1.3.1.- DESCRIPCIÓ DE LA FINCA MATRIU

L'àmbit d'actuació urbanística està inclòs dins de la finca rústica denominada Cal Ciuró, actualment propietat del Sr. Josep Font Corominas.

Segons descripció registral, inscrita al registre de la propietat de Vic número 1, volum 684, llibre 10 d'Olost, foli 24, finca número 283 inscripció 2a, descriu:

*La finca situada al terme municipal d'Olost, està composta per la casa denominada Cal Ciuró formada pel baixos i un pis, enclavada dintre del terreny que integra dita finca, i de les terres ella annexades de cabuda **cinc quarteres de cultiu equivalent a una hectàrea, vuitanta-una àrea i trenta-cinc centiàrees i tretze quarteres d'erm i roques equivalents a quatre hectàrees, setanta-una àrea i cinquanta-una centiàrees**; tota la finca llinda pel Nord i Oest amb el Mas Gabarresa; pel Sud amb el Mas Costa Roja i terreny de Josep Griera i per l'est amb el Mas Codinach i amb el hort del Carrer Sant Adjutori.*

Excés de CABUDA:

- I. En Josep Font Corominas **DECLARA** que la superfície real de la finca descrita en l'apartat anterior, és **NOU HECTÀREES VINT-I CINC ÀREES I VUIT CENTIÀREES** que acredita, amb certificat cadastral, descriptiva i gràfica.
- II. Declarat l'excés de cabuda, la descripció de la finca inscrita en el registre de la propietat és la següent:

RÚSTICA: Mas denominat Cal Ciuró situat en el terme municipal d'Olost, composta d'una casa denominada Cal Ciuró, construïda per una planta baixa i un pis, situada dintre del terreny que integra dita propietat, i que les terres a ella annexades de cabuda **NOU HECTÀREES VINT-I CINC ÀREES I VUIT CENTIÀREES** de cultiu de secà; llinda tot junt pel Nord i Oest amb el Mas Gabarresa; pel Sud amb el Mas Costa Roja i terreny de Josep Griera i per l'est amb el Mas Codinach i amb el hort del Carrer Sant Adjutori.

1.3.2.- UNITAT reparcel·lable – SEGREGACIÓ

La unitat reparcel·lable està formada per l'àmbit delimitat pel PAU núm. 8 "Cal Ciuró" que figura en la Modificació del POUM d'Olost actualment en vigència.

Atès que l'àmbit corresponent a la present unitat reparcel·lable forma part de la finca registral de major superfície descrita en l'apartat anterior, procedeix a la segregació de la unitat reparcel·lable de superfície 4.144 m² corresponent a la superfície delimitada pel PAU núm. 8 "Cal Ciuró" objecte del present projecte de reparcel·lació, de la finca matriu de la que forma part.

1.3.3.- IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE

L'àmbit del present polígon d'actuació urbanística és de forma irregular amb una superfície, segons planejament urbanístic vigent, de 4.144 m², i limita, a Nord-oest amb el camp propietat de Josep Font Corominas, a Nord-est amb el carrer de Berga, a Sud-est amb els camp propietat de Josep Font Corominas, i amb el Sud-oest amb el camí particular Cal Ciuró i carrer Gelada.

La superfície total de l'àmbit reparcel·lable és de 4.144 m²

1.3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat de l'àmbit objecte del present projecte de reparcel·lació és la següent:

Josep Font Corominas.....	3.974,18 m ²	(95,90%)
Ajuntament d'Olost	169,82 m ²	(4,10%)
Total	4.144,00 m²	(100,00%)

1.3.5.- PARTICIPACIÓ EN L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

L'art. 126.4 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme especifica que únicament participen en el repartiment de beneficis i càrregues els bens de domini públic en el cas que s'hagin obtingut per expropiació o qualsevol altre títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

Per tant en el present cas el vial titularitat de l'Ajuntament d'Olost no donarà lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular.

Per tant, la participació global en aquest sector serà:

Propietat	superfície en m2 sol	dret inicial
Josep Font Corominas	3.974,18 m2	90,00%
part vial públic incorporat	169,82 m2	00,00%
Ajuntament Olost	000,00 m2	10,00%
Total polígon	4.144,00 m2	100,00%

1.4.- CRITERIS UTILITZATS PER A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I LES RESULTANTS

1.4.1.- CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS INICIALS

La definició dels drets dels propietaris es realitza segons el que disposa l'article 118.2 i 120.1.a. del TRLUC, i l'article 133 del RLUC.

En el supòsit de discrepància entre els títols i la realitat física de les finca, d'acord amb l'article 132.2 del RLUC, 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.

L'àmbit de la present reparcel·lació és de propietari únic, en aquest cas el Sr. Josep Font Corominas, el qual actua a la vegada com a administració actuant. Per tant, com a propietari, aporta el 100% dels terrenys.

Els drets aportats es descriuen en l'apartat 5.1 d'aquest document i en els plànols de reparcel·lació, i per la seva determinació s'ha tingut en compte la superfície real (realitat física) que resulta de l'amidament de les mateixes.

En aquest aspecte, atès que es tracta d'un projecte de reparcel·lació de propietari únic, no és necessari efectuar el càlcul dels drets que corresponen a la finca aportada sobre la totalitat de l'àmbit del polígon d'actuació, atès que el 100% dels drets corresponen al Sr. Josep Font Corominas.

1.4.2.- CRITERIS PER A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Els criteris de valoració de les finques resultants s'han d'ajustar a l'article 140 del RLUC.

"140. 1. 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."

En aquest sentit, aquesta valoració no és necessària, donat que no hi ha repartiment de beneficis i càrregues i per tant tampoc hi ha compensacions entre propietaris per excés o defecte d'adjudicacions. Si que és necessari per establir el valor de la cessió del 10% de l'aprofitament.

Aquesta valoració, només a realitzarà amb la superfície resultant residencial que correspongui al 10 % d'aprofitament mig del sòl que es cedirà a l'ajuntament.

En l'annex corresponent de la present memòria s'estudia amb detall la valoració de les finques , així com la valoració total del polígon als efectes també de fixar la compensació econòmica que rebrà l'Ajuntament d'Olost

Les dades bàsiques son:

Total sostre sector	1.694,00 m ²
Valor total polígon (urbanitzat)	271.688,76 €

1.4.3.- CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BENS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

Seran objecte d'indemnització a favor del seu propietari tots els bens i drets preexistents al sector que, o bé resultin radicalment incompatibles amb la ordenació o bé sigui necessària la seva eliminació per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla o bé que estiguin situats dins de la superfície que no s'adjudiqui a tal propietari.

No consten bens ni drets constituïts que calgui declarar incompatibles amb l'ordenació establerta en el sector.

1.4.4.- IDENTIFICACIÓ ELS ELEMENTS INDEMNITZABLES

Dins d'aquest àmbit i d'acord amb els criteris seguits en aquest projecte de reparcel·lació es constata que no hi ha cap element que sigui indemnitzable.

1.4.5.- DRETS D'ARRENDAMENT I ACTIVITATS INDEMNITZABLES

També es constata que dins de l'àmbit no existeixen dret d'arrendament ni activitats que estiguin subjectes a indemnització.

1.5.- CRITERIS APLICATS PER A LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

1.5.1.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Atès que la present reparcel·lació és d'un únic propietari, no cal l'aplicació de cap criteri per a l'adjudicació de les parcel·les resultants ja que el propietari rep la totalitat de les parcel·les resultants i atès que no existeixen edificacions que no es puguin conservar, tampoc no es requereix determinar cap tipus de criteri per a la seva indemnització.

Els criteris d'adjudicació del present PAU compleixen amb les previsions de l'art. 138.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com amb l'art. 45.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, procedint a la substitució de la cessió de sòl d'obligat compliment per l'equivalent del seu valor econòmic, atès que resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir.

1.5.2.- CRITERIS SOBRE LA PARTICIPACIÓ DELS BENS DE DOMINI PÚBLIC

De conformitat amb el que s'exposa a l'apartat 1.2.4.1 queden palseus les justificacions relatives a la no participació dels bens de domini públic preexistents al present sector sobre els beneficis i les càrregues derivades de l'actuació urbanística

1.5.3.- CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT

Se cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic segons les disposicions de l'article 43 de la Llei d'urbanisme i concordants del seu Reglament.

Per tant, l'aprofitament mitjà del 10% del sòl privat l'hi correspon 308,00 m², amb una edificabilitat neta de 0,55 m² sostre / m² sòl, i una edificabilitat màxima de 169,40 m².

Segons el P. O. U. O. la zona qualificada amb, clau 6c, la parcel·la mínima és de 600,00 m² > 308,00 m².

Com que el solar de cessió obligatòria no compleix la superfície exigida en les ordenances, la cessió per compensació serà substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic. Article 43, apartat 3. (S'aporta valoració econòmica annexa).

1.5.4.- CRITERIS SOBRE LA IMPUTACIÓ DE DESPESES D'URBANITZACIÓ SOBRE LES PARCEL·LES DE RESULTAT

De conformitat amb l'art. 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, l'administració actuant no participa de les despeses d'urbanització que li corresponen en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

1.6 .- JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

1.6.1.- DESPESES D'URBANITZACIÓ I DE GESTIÓ

Les despeses d'urbanització i de gestió es reparteixen entre les persones adjudicatàries en proporció a llurs adjudicacions. Aquestes despeses es desglossen en els següents capítols:

a) Moviment de terres.....	15.591,68 €
b) Sanejament i canalitzacions.....	20.613,45 €
c) Xarxa subministrament aigua.....	28.019,90 €
d) Enllumenat públic.....	8.927,00 €
e) Paviments.....	172.329,97 €
f) Telefonia i serveis.....	6.856,76 €
g) Instal·lacions elèctriques.....	8.600,00 €
h) Seguretat i salut.....	10.750,00 €

Total obres imputables al sector.....271.688,76 €

Gestió i honoraris tècnics.....18.005,83 €

TOTAL DESPESES SEGONS CAPÍTOLS PRECEDENTS289.694,59 €

En aquesta valoració no hi ha inclòs l'IVA

1.7.- ELEMENTS I DRETS QUE NO S'HAN D'INDEMNITZAR

1.7.1.- EDIFICACIONS

Atès que la present reparcel·lació és de propietari únic, no es necessari definir els criteris per possibles indemnitzacions en compensació bàsica per diferències d'adjudicació, ja que el propietari rep la totalitat del que li correspon. I atès que no existeixen edificacions que no es puguin conservar, tampoc no es requereix determinar criteris per la seva indemnització.

1.7.2.- DRETS INSCRITS

De conformitat amb allò que estableix l'article 121.c) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprovació del Projecte de reparcel·lació produeix la subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues per les noves parcel·les. Per tant, en els casos de subrogació real, les càrregues constituïdes sobre la finca aportada que sigui compatible amb el planejament, continuaran subsistint sobre les finques resultants adjudicades al titular corresponent.

L'article 148.1 a) del RLUC estableix:

"148.1. A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finca aportada i adjudicada, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

- Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la

indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.”

D'acord amb l'establert anteriorment, es declaren incompatibles amb el planejament les següents càrregues:

- La servitud de pas de línies conductores d'energia elèctrica, d'alta i baixa tensió que **NO CONSTA INSCRITA** sobre la finca a reparcel·là.

En virtut del present projecte de reparcel·lació, no dona lloc a cap indemnització.

II.- FINQUES APORTADES

2.1.- PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT

2.1.1.- PROPIETARIS

Al tractar-se d'un polígon amb un sol propietari, l'única persona interessada en el present expedient és el Sr. Josep Font Corominas amb NIF: 38.165.710-Q i domicili al Mas Can Ciuró d'Olost.

2.1.2.- ALTRES PERSONES INTERESSADES

A part del Sr. Josep Font Corominas l'altre interessat en el present expedient és l'Ajuntament d'Olost, com a titular del vial actual a Sant Adjutori i com a Administració receptora del 10% de l'aprofitament mig i que ha de procedir a l'aprovació del present expedient.

2.2.- CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES

2.2.1.- INFORMACIÓ I SUPÒSITS DE DISCREPÀNCIA

L'article 133.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme especifica que en cas de discrepància entre el títols i la realitat física, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el que estableix la legislació aplicable sobre inscripció e el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

En el present projecte de reparcel·lació s'aplicaran les mides reals d'acord amb els mesuraments topogràfics recents.

2.2.2.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Les dades que es reflecteixen en les següents fitxes, que es tracta de dues finques aportades, són les que s'estimen actuals i segons nota registral i mesuraments topogràfics recents:

FINQUES APORTADA AJUNTAMENT OLOST

Superfície Aportada (Vials domini públic)	169,82 m ²
---	-----------------------

FINQUES APORTADA JOSEP FONT COROMINAS

Finca Registral Matriu	283
Referencies Cadastrals	08148A007000410000JZ 08148A007000410001KX 08148A007000390000JU 08148A007000390001KI 08148A007000310000JR 08148A007000310001KT
Superfície Registral Finca Matriu	92.580 m ²
Superfície Aportada (Residencials+ Vials)	(3.080 m ² + 894,18 m ²) = 3.974,18 m ²

Descripció

Superfície aportada al Pla d'Actuació Urbanístic: **3.974,18 m²**

La finca segregada de superfície 3.974,18 m² s'ubica a Sud-Est de la finca matriu inicial de 92.580,00 m². Presenta una forma poligonal amb una prolongació superior seguint el camí actualment existent. Limita pel costat Est amb el carrer Sant Adjutori, pel costat Sud, amb camí particular de "Cal Ciuró", i pels costats Oest i Nord amb finca matriu de la que es segrega.

La finca s'inclou, parcialment, en el polígon d'actuació PAU. 8 i la descripció de la porció afectada per l'actuació, del qual es sol·licita la segregació és la següent:

PRIMERO.- Que don José Font Corominas es propietario de la **nuda propiedad** de la siguiente,

FINCA:

RÚSTICA.- Heredad denominada CAL CIURÓ situada en el término de Olost, compuesta de la casa que lleva el nombre del Manso, formada por bajos y un piso que mide ocho metros de ancho por dieciséis de fondo, enclavada dentro del terreno que integra dicha heredad, y de las tierras a ella anexas de cabida cinco cuarteras de cultivo equivalentes a una hectárea ochenta y una áreas treinta y cinco centiáreas y trece cuarteras de yermo y rocales equivalentes a cuatro hectáreas setenta y una áreas cincuenta y una centiáreas; lindante en junto por Norte y Oeste con el Manso Gabarresa, por Sur, con el Manso Costarrosa y con terreno de José Giera, y por el Este, con el Manso Codinachs y huerto de la calle de San Adjutorio del Pueblo de Olost.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vic, número 1, Tomo 684, Libro 100 de Olost, Folio 241, Finca número 283, Inscripción 2a.

TÍTULO.- Le pertenece la nuda propiedad por herencia de su madre doña María Corominas Sucarrats, según escritura autorizada por el Notario de Prats de Lluçanés, don Iván-Emilio Robles Caramazana, el día 23 de enero de 2.000, número anterior de Protocolo.

CARGAS.- Gravada con un usufructo a favor de don Jaime Font Salvans y sustitución fideicomisaria impuesta a don José Font Corominas para el caso de fallecer sin hijos o hijas uno o más que tengan o alcancen después la edad de testar.

Libre de demás cargas según manifiesta el compa-reciente.

II.- Con cuyos antecedentes,

OTORGA:

PRIMERO.- EXCESO DE CABIDA.

I.- Don José Font Corominas, DECLARA que la superficie real de la finca descrita en el apartado anterior de exposiciones es NUEVE HECTÁREAS VEINTICINCO ÁREAS Y OCHO CENTIÁREAS lo que se me acredita mediante certificación catastral, descriptiva y gráfica y que incorporo a esta matriz por testimonio.

A efectos fiscales se valora el exceso de cabida en QUINIENTAS MIL PESETAS (3.005,06 EUROS).

II.- Declarado el exceso de cabida, la descripción de la finca cuya inscripción en el Registro de la Propiedad se solicita, es la siguiente:

RUSTICA.- Heredad denominada CAL CIURÓ situada en el término de Olost, compuesta de la casa que lleva el nombre del Manso, formada por bajos y un piso que mide ocho metros de ancho por dieciséis de fondo, enclavada dentro del terreno que integra dicha heredad, y de las tierras a ella anexas de cabida NUEVE HECTÁREAS VEINTICINCO ÁREAS Y OCHO CENTIÁREAS de cultivo secano; lindante en junto por Norte y Oeste con el Manso Gabarresa, por Sur, con los Mansos Costarroja, Cabanes y con terreno de José Grieria, y por el Este, con el Manso Codinachs y con huertos de la calle de San Adjutorio del Pueblo de Olost.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

Hago al compareciente las advertencias y reservas legales, y en especial todas las que afectan a las obligaciones tributarias de las partes y a las derivadas de la inexactitud de las declaraciones contenidas en esta escritura, a cuya matriz queda incorporada su liquidación arancelaria que se reproducirá en todas sus copias.

Leo esta escritura al compareciente, previa advertencia de su derecho a hacerlo por sí, al que renuncia. La encuentra conforme y firma conmigo tras ratificarse en su contenido.

De todo lo contenido en este instrumento extendido en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 3C, números 9411571, 9411572, y el presente, yo, el Notario,

DOY FE.= Sigue firma ilegible. Signado: Iván-Emilio Robles Caramazana. Rubricado. Está el sello de la Notaría.

III.- FINQUES RESULTANTS

3.1.- PROPOSTA DE REPARCEL·LACIÓ

El present projecte proposa la parcel·lació de la finca portada en tres finques resultants:

01 Sup. Parcel·la 01: 1.235,83 m²

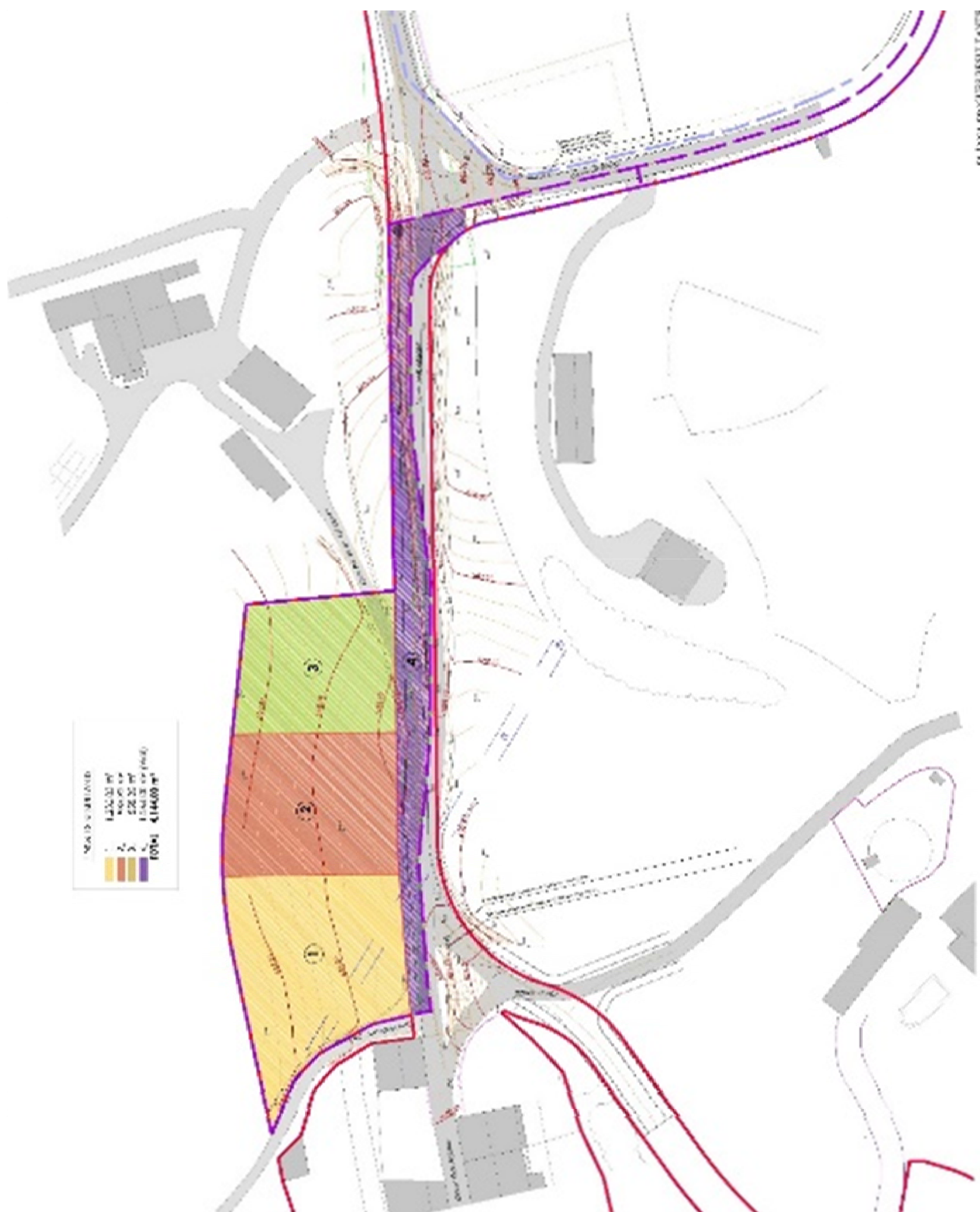
02 Sup. Parcel·la 02: 985,82 m²

03 Sup. Parcel·la 03: 858,35 m²

A part de les tres finques resultants descrites del present projecte de reparcel·lació resulta una quarta finca resultant destinada a vial públic amb una superfície de 1.064,00 m². Aquesta superfície s'obté de la cessió gratuïta per Josep Font Corominas de 894,18 m² i dels 169,82m² del vial de domini públic existent.

3.2.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS - FITXES

A continuació es procedeix a efectuar la descripció de les parcel·les resultants:



FINCA RESULTANT PARCEL·LA 01 - Front al Carrer Sant Adjutori Àmbit PAU - 8

Adjudicatari: Sr. Josep Font Corominas.

DESCRIPCIÓ:

Superfície: 1.235,83 m²

Parcel·la 01 del projecte de Reparcel·lació PAU - 8 del POUM d'Olost.

URBANA. INDIVISIBLE: Solar edificable, parcel·la 01, del projecte de reparcel·lació, situat al carrer Sant Adjutori, s/n del terme municipal d'Olost, de figura trapezoïdal, de superfície de 1.235,83 m². Limita a l'Est, en el carrer de Sant Adjutori, s/n., en una longitud aproximada de 28,52 ml; al Nord, en parcel·la 02, en una longitud ≈ 35,55 ml; al Sud, en pas / camí privat propietat del Sr. Josep Font Corominas, en una línia de doble corba de longitud ≈ 39,10 ml; i l'Oest, en finca propietat del Sr. Josep Font Corominas, en una longitud ≈ 52,82 ml.

Qualificació urbanística: Zona de cases aïllades Clau 6c (parcel·la mínima 600 m²).

Títol: S'adjudica al Sr. Josep Font Corominas per títol de subrogació real de la totalitat de la finca parcel·la 01 aportada al Projecte de Reparcel·lació de propietari únic (finca matriu 283 inscripció 2a).

Càrregues:

Servitud de línia elèctrica aèria, per el pas d'electricitat a Olost i altre municipis, que ocupa una extensió total de ≈ 49,55 metres de longitud, que no es valora.

La totalitat de la superfície de la urbanització del carrer de Sant Adjutori, inclòs el vial de domini públic dintre i fora de l'àmbit, és de 1.382,00 m². L'àmbit de la superfície del vial enfront a les parcel·les 01, 02 i 03, dins del projecte d'urbanització PAU - 8, és de ≈ 461,56 m². El percentatge dels costos del pressupost d'execució material de les tres parcel·les és de 33,40 %.

Longitud façana parcel·la 01:..... **28,52 ml**

Coefficient de participació individual de la parcel·la 01: **13,40 %**

L'import afectat d'acord amb el compte de liquidació provisional és a determinar per la corporació municipal. Tot i així es considera un cost hipotètic d'urbanització de 35.535,87 €¹.

Edificabilitat: Li correspon 0,55 m²s/m²s, que equival a una superfície construïda màxima de 679,70 m² amb una ocupació màxima de la parcel·la del 30 %.

Número màxim d'habitatges: Li correspon un habitatge, de tipus casa unifamiliar aïllada, de renda lliure.

¹ Aquest resultat s'ha obtingut aplicant, el percentatge mitjà, de la longitud de façana i el coeficient de participació de la parcel·la.

*** Veure annexes Georeferenciació Parcel·la 01 i Informe Georeferenciació Finca.**

FINCA RESULTANT PARCEL·LA 02 - Front al Carrer Sant Adjutori Àmbit PAU - 8

Adjudicatari: Sr. Josep Font Corominas.

DESCRIPCIÓ:

Superfície: 985,82 m²

Parcel·la 02 del projecte de Reparcel·lació PAU - 8 del POUM d'Olost.

URBANA. INDIVISIBLE: Solar edificable, parcel·la 02, del projecte de reparcel·lació, situat al carrer Sant Adjutori, s/n del terme municipal d'Olost, de figura rectangular, de superfície de 985,82 m². Limita a l'Est, en el carrer de Sant Adjutori, s/n., en una longitud aproximada de 28,52 ml; al Nord, en parcel·la 03, en una longitud ≈ 33,05 ml; al Sud, en parcel·la, 01, en una longitud ≈ 35,55 ml; i a l'Oest, en finca propietat del Sr. Josep Font Corominas, en una longitud ≈ 28,61 ml.

Qualificació urbanística: Zona de cases aïllades Clau 6c (parcel·la mínima 600 m²).

Títol: S'adjudica al Sr. Josep Font Corominas per títol de subrogació real de la totalitat de la finca parcel·la 02 aportada al Projecte de Reparcel·lació de propietari únic (finca matriu 283 inscripció 2a).

Càrregues:

La totalitat de la superfície de la urbanització del carrer de Sant Adjutori, inclòs el vial de domini públic dintre i fora de l'àmbit, és de 1.382,00 m². L'àmbit de la superfície del vial enfront a les parcel·les 01, 02 i 03, dins del projecte d'urbanització PAU - 8, és de ≈ 461,56 m². El percentatge dels costos del pressupost d'execució material de les tres parcel·les és de 33,40 %.

Longitud façana parcel·la 02:..... **28,52 ml**

Coeficient de participació individual de la parcel·la 02: **10,69 %**

L'import afectat d'acord amb el compte de liquidació provisional és a determinar per la corporació municipal. Tot i així es considera un cost hipotètic d'urbanització de 31.610,51 €¹.

Edificabilitat: Li correspon 0,55 m²s/m²s, que equival a una superfície construïda màxima de 542,20 m² amb una ocupació màxima de la parcel·la del 30 %.

Número màxim d'habitatges: Li correspon un habitatge, de tipus casa unifamiliar aïllada, de renda lliure.

¹ Aquest resultat s'ha obtingut aplicant, el percentatge mitjà, de la longitud de façana i el coeficient de participació de la parcel·la.

*** Veure annexes Georeferenciació Parcel·la 01 i Informe Georeferenciació Finca.**

FINCA RESULTANT PARCEL·LA 03 - Front al Carrer Sant Adjutori Àmbit PAU - 8

Adjudicatari: Sr. Josep Font Corominas.

DESCRIPCIÓ:

Superfície: 858,35 m²

Parcel·la 03 del projecte de Reparcel·lació PAU - 8 del POUM. d'Olost.

URBANA. INDIVISIBLE: Solar edificable, parcel·la 03, del projecte de reparcel·lació, situat al carrer Sant Adjutori, s/n del terme municipal d'Olost, de figura rectangular, de superfície de 858,35 m². Limita a l'Est, en el carrer de Sant Adjutori, s/n., en una longitud aproximada de 28,53 ml; al Nord, en finca propietat del Sr. Josep Font Corominas, en una longitud ≈ 29,80 ml; al Sud, en parcel·la, 02, en una longitud ≈ 33,05 ml; i a l'Oest, en finca propietat del Sr. Josep Font Corominas, en una longitud ≈ 26,32 ml.

Qualificació urbanística: Zona de cases aïllades Clau 6c (parcel·la mínima 600 m²).

Títol: S'adjudica al Sr. Josep Font Corominas per títol de subrogació real de la totalitat de la finca parcel·la 03 aportada al Projecte de Reparcel·lació de propietari únic (finca matriu 283 inscripció 2a).

Càrregues:

La totalitat de la superfície de la urbanització del carrer de Sant Adjutori, inclòs el vial de domini públic dintre i fora de l'àmbit, és de 1.382,00 m². L'àmbit de la superfície del vial enfront a les parcel·les 01, 02 i 03, dins del projecte d'urbanització PAU - 8, és de ≈ 461,56 m². El percentatge dels costos del pressupost d'execució material de les tres parcel·les és de 33,40 %.

Longitud façana parcel·la 02:..... **28,53 ml**

Coefficient de participació individual de la parcel·la 02: **9,31 %**

L'import afectat d'acord amb el compte de liquidació provisional és a determinar per la corporació municipal. Tot i així es considera un cost hipotètic d'urbanització de 29.611,61 €¹.

Edificabilitat: Li correspon 0,55 m²s/m²s, que equival a una superfície construïda màxima de 472,09 m² amb una ocupació màxima de la parcel·la del 30 %.

Número màxim d'habitatges: Li correspon un habitatge, de tipus casa unifamiliar aïllada, de renda lliure.

¹ Aquest resultat s'ha obtingut aplicant, el percentatge mitjà, de la longitud de façana i el coeficient de participació de la parcel·la.

*** Veure annexes Georeferenciació Parcel·la 01 i Informe Georeferenciació Finca.**

FINCA RESULTANT VIAL - Carrer Sant Adjutori Àmbit PAU - 8

Adjudicatari: Ajuntament d'Olost.

DESCRIPCIÓ:

Superfície: 1.064,00 m²

Vial carrer Santa Adjutori del projecte de Reparcel·lació PAU. 8 del POUM. d'Olost.

VIAL: Porció de terreny de forma rectangular, amb la forma i dimensions que apareixen en els plànols de reparcel·lació PAU - 8, que integra una part del vial propietat de l'ajuntament i una altra part (ampliació vial) propietat del Sr. Josep Font Corominas. La superfície total de la cessió, segons plànols és:

- per l'ampliació del vial propietat Josep Font Corominas és de 894,18 m²
- i vial de domini públic existent és de 169,82 m²

Qualificació urbanística: Sistema viari Clau X.

Títol: S'adjudica a l'Ajuntament d'Olost per cessió obligatòria i gratuïta l'ampliació del vial que corresponen 894,18 m², integrant-se a la superfície del vial existent de domini públic, del carrer Sant Adjutori, de 169,82 m², amb un superfície total de 1.064,00 m²

Aquesta finca manté el seu caràcter de domini públic, si bé amb una nova configuració derivada de les determinacions del planejament que s'executa.

Càrregues:

La totalitat de la superfície de la urbanització del carrer de Sant Adjutori, inclòs el vial de domini públic dintre i fora de l'àmbit, és de 1.382,00 m². L'àmbit de la superfície del vial enfront a les parcel·les 01, 02 i 03, dins del projecte d'urbanització PAU - 8, és de ≈ 461,56 m² amb un percentatge de 33,40% de la seva totalitat. El percentatge del cost, aplicat a la corporació municipal, del nou vial de domini públic és de 66,60 %.

Longitud Vial:..... ≈ **160,00 m**

Coefficient de participació vial: **66,60 %**

L'import afectat d'acord amb el compte de liquidació provisional és a determinar per la corporació municipal. Tot i així es considera un cost hipotètic d'urbanització de 192.936,60 €.

¹ Aquest resultat s'ha obtingut aplicant, el percentatge mitjà, de la longitud de façana i el coeficient de participació de la parcel·la.

IV.- ADJUDICACIÓ DE FINQUES

4.1.- ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

4.1.1.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

El planejament vigent defineix únicament tres parcel·les amb aprofitament amb qualificació de zona de cases aïllades amb parcel·la mínima 600 m², (clau 6c).

En aquest sentit se segueixen els criteris que defineix l'art. 118 del TRLUC i el RLUC a l'article 130.b com a objecte de la reparcel·lació:

"118. 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."

"130.b. La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament. "

Les zones resultants amb aprofitament privat es parcel·laran seguint les determinacions i els criteris fixats als articles 43 i 139 del RLUC, en finques que siguin coherents amb la seva qualificació, d'acord amb les condicions d'edificació proposades pel pla (condicions d'edificació i ús).

Atès que la present reparcel·lació és de propietari únic i la titularitat dels terrenys és del Sr. Josep Font Corominas, totes les parcel·les resultants amb aprofitament s'han d'adjudicar al Sr. Josep Font Corominas. Es cedirà el 10 % de l'aprofitament urbanístic segons la disposició de l'article 43 de la llei d'urbanisme i concordants del seu reglament. També serà de cessió gratuïta els terrenys afectats per l'ampliació del vial del Carrer Sant Adjutori.

CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Els criteris de valoració de les finques resultants s'han d'ajustar a l'article 140 del RLUC.

"140. 1. 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."

En aquest sentit, aquesta valoració no és necessària, donat que no hi ha repartiment de beneficis i càrregues i per tant tampoc hi ha compensacions entre propietaris per excés o defecte d'adjudicacions. Si que és necessari per establir el valor de la cessió del 10% de l'aprofitament.

Aquesta valoració, només a realitzarà amb la superfície resultant residencial que correspongui al 10 % d'aprofitament mig del sòl que es cedirà a l'ajuntament.

V.- QUADRES

5.1.- QUANTIFICACIÓ DELS DRETS DELS PROPIETARIS

Tot i que les finques resultants del present projecte de reparcel·lació pertanyen a un únic propietari s'adjunta quadre comparatiu amb els drets de les parcel·les resultants als efectes de les càrregues urbanístiques que haurà de gravar cada una de les parcel·les.

PARCEL·LES RESULTANTS SEGONS REPARCEL·LACIÓ				
PARCEL·LES	SUPERFÍCIES M ²	CESSIÓ	OCUPACIÓ MÀX.	EDIFICABILITAT
01	1.235,83 m ²	10 %	30 %	0,55 m ² s/m ² s.
02	985,82 m ²	10 %	30 %	0,55 m ² s/m ² s.
03	858,35 m ²	10 %	30 %	0,55 m ² s/m ² s.
TOTAL	3.080, 00 m ²	308,00 m ²		

5.2.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Segons el PAU 8, en el sector objecte del present projecte de reparcel·lació es poden desenvolupar habitatges unifamiliars en parcel·la aïllada, amb un total de tres habitatges i un sostre edificable màxim de 1.694,00 m² de sostres residencial.

Per a la realització de la present valoració s'ha plantejat la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats amb una superfície mitjana de 300,00 m² en base, principalment, a que aquest tipus d'habitatges són els més habituals a la zona.

La present valoració no es pot realitzar pel mètode de comparació al no haver-hi suficients comparables de solars en aquesta zona.

S'ha aplicat, per tant, per a la present valoració el mètode d'actualització i el mètode residual dinàmic.

Nivell 1

Aprofitament Urbanístic 1.064,00 m²

Aprofitament Susceptible de Apropiació900, 00 m²

Valores referits al Terreny

Valor Unitari obtingut: 38,636 €/m²

Valor unitari del terreny: 38,636 €/m²

VALOR DE TAXACIÓ.....119.000,00 €

Valor de taxació 10 % d'aprofitament

mig corresponent al Valor Residual11.899,80 €

Valores referits a l'edificabilitat sobre el terreny

Valor Unitari obtingut.....132,22 € m²/sostre

Valor unitari m² sol/sostre 132,22 €/m²

Límit mínim del valor de mercat per

posar a la venda el terreny: 10.000 €

Límit màxim del valor de mercat per

posar a la venda el terreny: 13.000 €

El límit inferior de la banda de valors ha de coincidir amb el preu que s'obtindria del terreny que suposant fos necessari vendre'l ràpidament (Màxim 3 mesos).

*** S'aporta taxació annexa.**

5.3.- VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

D'acord amb les indicacions de l'Ajuntament d'Olost les càrregues d'urbanització s'aplicaran pel sistema de metres lineals de façana, i mitja de superfícies de parcel·la atès que les parcel·les resultants disposen de la mateixa qualificació urbanística.

Els valors aplicats a cada parcel·la es corresponen amb els metres lineals i superfície solar de cada una de les parcel·les resultants, per tant:

Import total despeses projecte urbanització Total..... **289.694,59 €**

Costos urbanització front de les parcel·les dintre àmbit del PAU – 8, amb un percentatge del 33,40% de la seva totalitat serà..... $289.694,59 \times 0.334 =$ **96.757,99 €**

Costos urbanització corporació municipal, amb un percentatge de 66,60 %
..... $289.694,59 \times 0.666 =$ **192.936,60 €**

Metres lineals de façana de les 3 parcel·les : 85,57 ml.

Cost per metre lineal: $96.757,99 : 85,57 = 1.130,746 \text{ €/ml}$

Parcel·la núm.: 1 ; 28,52 ml, sup. 1.235,83 m² 35.535,87 €¹

Parcel·la núm.: 2 ; 28,52 ml, sup. 985,82 m² 31.610,51 €¹

Parcel·la núm.: 3 ; 28,53 ml, sup. 858,35 m² 29.611,61 €¹

No s'ha considerat cap tipus d'afectació a cap de les tres parcel·les resultants.

S'adjunta annex amb el mètode emprat per la valoració, els càlculs del paràmetres bàsics per la valoració, el càlcul del valor de venda mitja i de repercussió , així com el càlcul de participació en les càrregues d'urbanització.

¹ Aquest resultat s'ha obtingut aplicant, el percentatge mitjà, de la longitud de façana i el coeficient de participació de la parcel·la.

6.- ANNEXES

6.1.- DEFINICIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

6.1.1.- EXECUCIÓ OBRES URBANITZACIÓ

Les obres d'urbanització afectes al present projecte de reparcel·lació comprenen la realització de les partides d'obra següents:

- Explanació i moviment de terres
- Xarxa de clavegueram
- Xarxa aigua potable
- Enllumenat públic
- Baixa tensió
- Pavimentació
- Voreres i vorades

Les principals característiques del vial a executar es realitzaran segons les indicacions dels Serveis Tècnics Municipals i que es detallen:

Pavimentació

- Amplada total vial: 8 metres en plataforma única. Recollida d'aigües pluvials en l'eix del vial.
- Amplada i acabat voreres: 1,80 metres d'amplada, acabat amb paviment a base de llambordes de la casa Breinco model llosa Vulcano de 30x20x10 cm, o similar, color a escollir.
- La vorera se separarà del paviment de la calçada col·locant una filada longitudinal de 20 cm de gruix amb peça indicada anteriorment. El paviment de la vorera es col·locarà en sentit perpendicular a aquella filada longitudinal.
- Calçada central amb acabat de paviment de formigó, rigola central de morter de ciment de color blanc, de 30x30x10 cm, i franja transversal a base de llambordí de la casa Breinco model llosa Vulcano de 30x10x10 cm o similar, color a escollir, col·locat cada 5 – 6 metres.

Enllumenat

- Columnes de ferro fos tipus noucentista, model Naranjo de la casa Novatilu o similar, de 3,60 metres d'altura, amb interdistància de 22 – 23 metres, col·locades en una única banda del vial, al costat oest, propera a la línia de façana per no crear obstacles.
- Luminària òptica ornamental vuitcentista a quatre cares model Villa IG de la casa Novatilu o similar, amb LED de potència màxima 30W i temperatura de color inferior a 3.000k.
- Eficàcia del conjunt superior a 100 lm/W.
- Grau d'estanquitat de l'equip i el grup òptic IP66 o superior.
- Grau de resistència a l'impacte IK08 o superior.
- Regulació driver: programable multinivell amb comunicació 1-10V o DALI.

Clavegueram

- Xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals, amb dimensionat dels col·lectors a justificar.
- Punts de connexió de la xarxa:
- Part central i sud del PAU8, es connectarà en la cruïlla del carrer Sant Adjutori amb la cruïlla del carrer de les Parres, a pous actualment en construcció, a una profunditat de 2,20 metres. Xarxa aigües pluvials existent: col·lector ø 500 mm. Xarxa aigües residuals existent: col·lector ø 315 mm. Totes les aigües residuals del PAU8 es connectaran en aquest punt.
- Part nord del PAU8, les aigües pluvials es connectaran a claveguera unitària existent del carrer Berga, que arriba fins a l'anomenada "pujada de Cal Ciuró".
- S'adjunta croquis dels punts de connexió.

6.1.2.- VALORACIÓ DE CÀRREGUES EXTERNES INCORPORADES

En aquest cas cal considerar si es valora la línia elèctrica que afecta al solar més gran.

6.1.3.- PRESSUPOST DE GESTIÓ

Honoraris de projecte de reparcel·lació	3.500,00 €
Honoraris projecte d'urbanització.....	8.599,55 €
Honoraris direcció d'obres.....	3.685,52 €
Honoraris Estudi de Seguretat i Salut	921,38 €
Honoraris Coordinador Seguretat i Salut	921,38 €
Honoraris Control de Qualitat.....	378,00 €
TOTAL PRESSUPOST GESTIÓ (sense IVA).....	18.005,83 €

6.1.4.- INDEMNITZACIONS

El present projecte de reparcel·lació afecta a un únic propietari i no està subjecte a cap tipus d'indemnització.

6.1.5.- RESUM DE LA VALORACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Obres urbanització 271.688,76 €
Carregues incorporades i gestió 18.005,83 €
TOTAL RESUM VALORACIÓ 289.694,59 €

6.2.- VALORACIÓ CESSIÓ SOLAR DEL PAU 8

6.2.1.- IDENTIFICACIÓ

Parcel·la situada dintre el PAU 8 del carrer Sant Adjutori.

6.2.2.- FINALITAT

Com que el solar de cessió obligatòria no compleix la superfície exigida en les ordenances, la cessió per compensació serà substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

Els criteris i els mètodes de valoració emprats són comparació, utilitzant el mètode residual dinàmic, d'acord amb la normativa ECO/805/2003, de 27 de març de 2003, sobre normes de valoració del bens i immobles, Circular 8/2012 Banco de España.

No existeix concessió ni dret de superfície en la possessió del terreny de Plena Propietat.

No existeixen altres drets reals sobre l'immoble.

No es tracte d'un terreny per un edifici destinat a produir rendes.

No es valora la parcel·la exclusivament per el mètode de comparació. S'utilitza el mètode residual dinàmic per calcular el valor del sòl.

Finalitat de la Taxació:.....Assessorament en Compravenda

Titular Cadastral:Josep Font Corominas

Titular Registral:Josep Font Corominas

S'ha aportat documentació registral suficient per identificar l'immoble (escriptura finca matriu) i segons projecte de reparcel·lació.

Esta tot el immoble a valorar inclòs en la finca o finques de les que s'ha aportat document complet i llegible

6.2.3.- FINCA REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIETAT: Vic 1

INSCRIPCIÓ: 2a

FINCA: 283 Tomo: 684 Llibre: 100 Folio: 241 N° Finca: **283**

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: Veure Capítol 6.1 d'aquesta memòria.

Ha estat possible comprovar termenals.

	En documentació reg.	Cadastral	Comprovada	Adoptada
Sup. Terreny:	92.580 m ²	82.011 m ²	4.152,18 m ²	(4,152,18 m ²)*

* Superfície aportada al pla d'actuació urbanístic residencials més vials.

Part valorada:

Solar: 3.080,00 m².

Cessió gratuïta a l'ajuntament: 308,00 m².

6.2.4.- LOCALITAT I ENTORN

Tipus de nucli:

Municipi de petites dimensions-

Ocupació laboral i renda:

Ocupació agrícola i industrial y el nivell de renda mitjà.

Població:

Segons el padró en l'any 2014, 1.186 habitants.

Superfície municipi:24.60 Km²

Altitud:572 m

Evolució i densitat de la població:

La densitat de la població i de l'entorn, és baixa

Característiques especials de la localitat:

Municipi de la comarca d'Osona

6.2.4.1.- CREIXEMENT DE LA POBLACIÓ

El creixement de la població està estabilitzat.

6.2.4.2.- DEFINICIÓ DE L'ENTORN

L'entorn en que es troba el solar és agrícola.

6.2.4.3.- ANÀLISIS ELEMENTAL SOBRE EL DESENVOLUPAMENT, CONSOLIDACIÓ, ANTIGUITAT I RENOVACIÓ

No ha sofert cap tipus de desenvolupament ni consolidació.

Els edificacions de l'entorn tenen una antiguitat mitja de 50 anys.

El grau de desenvolupament es baix.

Grau de consolidació de l'entorn un 10 %.

Els graus de conservació i califat de les infraestructura es la següent:

INFRAESTRUCTURA EXISTENTS QUALITAT GRAU DE CONSERVACIÓ:

ENLLUMENAT NO
SUBMINISTRAMENT SI BAIX BAIX
CLAVEGUERAM NO
VIES PÚBLICAS SI BAIX BAIX

EQUIPAMENTS:

L'equipament ESCOLAR, RELIGIÓS, ASSISTENCIAL, COMERCIAL, LÚDIC I ESPORTIU, es pot considerar suficient.

Els equipaments APARCAMENTS I ZONES VERDES es consideren suficients.

Les comunicacions interurbanes poden considerar-se NORMALS.

Comunicacions Interurbanes: Suficients

Ubicació relativa del barri o zona dintre del municipi: Nivell Mig

Ubicació relativa del terreny dintre del barri o zona: Nivell Mig

6.2.5.- CARACTERÍSTIQUES DEL TERRENY

Superfície del terreny adoptada 3.080,00 m²

No existeix cap edificació sobre el terreny.

Es desconeix si existeixen problemes en el terreny que exigeixin fonamentacions especials.

No existeixen pendents i rasants que dificulti el seu aprofitament.

Medi Ambient i Pol·lució del Sòl

No es considera que el sol estigui contaminat.

No s'ha detectat pol·lució en el terrenys veïns.

No es creu recomanable aconsellar la realització d'un estudi sobre el grau de contaminació i els seu efectes sobre el terreny.

Documents utilitzats:

Projecte de reparcel·lació PAU 8. (En tràmit)

Documents de comprovació d'alineacions i rasants. (En tràmit)

Ordenances municipals del POUM d'Olost.

Us majoritari al que es destina el terreny

1^a Residencia

2^a Residencia

El terreny no té cap limitació legal, urbanística o de protecció d'habitatge públic que limiti directa o indirectament el seu preu de venda, i no està afectat a la edificació de subjecta a algun regim de PROTECCIÓ PÚBLICA.

Per tant, No està afectat per cap limitació legal.

No existeixen terminis de desenvolupament, execució o edificació establerts.

6.2.5.1.- PLANEJAMENT VIGENT

Els terrenys es troba qualificat en el Pla d'Actuació Urbanística 8 "Cal Ciuró", en l'àmbit del terme municipal d'Olost, aprovat definitivament per la comissió territorial d'urbanisme de la Catalunya Central en sessió 20 d'octubre del 2010 i acordada la seva publicació a efecte d'executivitat en sessió 13 d'abril del 2011.

Modificació Puntual del POUM per a la reducció de l'amplada d'un vial, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central en sessió del dia 26 d'octubre del 2016 i publicada en el DOGC del dia 28 de març del 2017.

6.2.5.2.- CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA

Com a zona d'ordenació, està classificada, com clau 6c, planta baixa més planta pis.

El terreny de la valoració NO és un solar, NO és un parcel·la resultant i NO es un sector dividit en més d'una unitat de gestió/execució.

NO es possible començar l'edificació sobre el terreny abans dels 12 mesos.

Classe de sòl: Urbà no consolidat.

Tipus de sòl: Urbà no consolidat.

Tipus de Sòl CIR 8/2012 Bde: Sòl urbà no consolidat.

Proximitat respecte el nucli urbà: Sòl urbà

Situació urbanística actual del sector: Pendent de reparcel·lació i projecte urbanístic.

Situació del sòl urbà no consolidat: Dintre del PAU 8 Cal Ciuró.

6.2.6.- GESTIÓ URBANÍSTICA

Iniciativa privada no expropiatòria. Sistema de compensació bàsica.

Compensació i Reparcel·lació: No està aprovat el projecte de compensació i reparcel·lació.

Projectes d'urbanització: No està aprovat el projecte d'urbanització i les obres no estan iniciades.

Proposta dels terminis d'inici d'urbanització:

S'estima una data possible del començament de la urbanització des de la data de l'informe el 2 de novembre del 2016, també es possible, amb la mateixa data l'inici de la construcció o edificació.

SUPERFÍCIES

Superfície total sector incloses Xarxes Viaries y Generales.....4.322,00 m²

Superfície del sector sense Xarxes Viaris.....3.080,00 m²

Superfície del sector que genera drets3.080,00 m²

La superfície adoptada del terreny valorat és el 10% de l'aprofitament mig del sector.....308,00 m²

APROFITAMENTS URBANÍSTICS

Aprofitament Unitari

Cessió d'aprofitament lucratiu 10 % aprofitament mig del sector

Us global de l'àmbitResidencial

Edificabilitat Bruta.....0,39 m²s/m²s

Edificabilitat Neta.....0,55 m2s/m2s
Edificabilitat màxima dins unitat actuació.....1.694,00 m2
Ocupació.....30 %

Número Habitatges

Nº màxim habitatges de renda lliure.....3
Nº màxim habitatges de VPO.....0

La superfície màxima real sobre el càlcul d'edificabilitat és la que figura en el PAU 8, 1.694,00 m² de sostre edificable.

Les tres parcel·les resultants compleixen la el mínim establert de 600 m².

6.2.7.- TERMINIS I LLEI DEL SÒL 8/2007

Tipus de sòl:Urbà no consolidat
Iniciativa de la Gestió:PRIVADA ó Pública NO Expropiatori.
Situació del Sòl Urbà No consolidat:Dintre d'una Unitat d'execució
El ser un sòl urbà no consolidat no es preveu terminis vinculants de desenvolupament del sector.
Tipus de Valor aplicable:Valor de Mercat segons el criteri ECO/805/2003, amb base de càlcul d'aprofitament urbanístic amb la metodologia ECO.

TERRENY VINCULAT A VPO

El terreny NO està vinculat a la construcció d'habitatges de protecció pública.
Actualment el terreny està dedicat a l'activitat agropecuària.

6.2.8.- GESTOR DE TESTIMONIS CASES AÏLLADES EN OFERTA

Carrer Anicet Salvans	Població: Olost (08516)
Superfície: 345,00 m ²	Oferta: 550.000,00 Euros
Parcel·la: 1.457,00 m ²	Euros/m ² : 1.594,20
Antiguitat aproximada: 15 anys	
Reformat: 4 anys	Data: 19--09-2017

Plaça Major, nº 10	Població: Olost (08516)
Superfície: 190,00 m ²	Oferta: 300.000,00 Euros
Parcel·la: 267,00 m ²	Euros/m ² : 1.578,94

Antiguitat aproximada: 65 anys	
Reformat: 15 anys	Data: 19-09-2017

Carrer Segadors, nº 6	Població: Orís (08573)
Superfície: 280,00 m ²	Oferta: 410.000,00 Euros
Parcel·la: 500,00 m ²	Euros/m ² : 1.464,28
Antiguitat aproximada: 5 anys	
Reformat: 0 anys	Data: 19-09-2017

Carrer Països catalans	Població: St. Hipòlit de Voltregà(08512)
Superfície: 214,00 m ²	Oferta: 260.000,00 Euros
Parcel·la: 300,00 m ²	Euros/m ² : 1.214,95
Antiguitat aproximada: 28 anys	
Reformat: 2 anys	Data: 19-09-2017

Carrer Vespella, s/n	Població: Gurb (08518)
Superfície: 370,00 m ²	Oferta: 330.000,00 Euros
Parcel·la: 500,00 m ²	Euros/m ² : 891,69
Antiguitat aproximada: 0 anys	
Reformat: Nova	Data: 19-9-2017

Carrer Arquitecte Gaudí	Població: Artés (08271)
Superfície: 329,00 m ²	Oferta: 4000.000,00 Euros
Parcel·la: 750,00 m ²	Euros/m ² : 1.215,80
Antiguitat aproximada: 10 anys	Data: 19-09-2017
Reformat: 0 anys	

Carrer Sant Victor, nº 36	Població: Artés (08271)
----------------------------------	-------------------------

Superfície: 400,00 m ²	Oferta: 400.000,00 Euros
Parcel·la: 600,00 m ²	Euros/m ² : 1.000
Antiguitat aproximada: 28 anys	
Reformat: 10 anys	Data: 19-09-2017

Al no detectar suficients comparables a la població s'han aportat testimonis de les poblacions més properes.

S'ha de tenir en compte que els testimonis aportats corresponen a ofertes en curs i no a valors reals de compravenda.

En el moment actual, els compradors tenen molta més força per negociar els preus de las ofertes, i aconseguixen rebaixes importants, cosa, que s'ha tenir en compte en la homogeneïtzació.

6.2.9.- GESTOR DE TESTIMONIS DE SOLARS EN OFERTA

Carrer Canigó, s/n	Població: Olost (08516)
Superfície Parcel·la: 660,00 m ²	Oferta: 150.000,00 Euros
	Euros/m ² : 227,27
	Data: 19-09-2017

Carrer Tramuntana	Població: Gurb (08518)
Superfície Parcel·la: 525 m ²	Oferta: 91.803,00 Euros
	Euros/m ² : 174,86
	Data: 19-09-2017

Carrer Alzina, s/n	Població: Alpens (08589)
Sup. Parcel·la: 539,00 m ²	Oferta: 52.000,00 Euros
	Euros/m ² : 96,47
	Data: 19-09-2017

Carrer de la Roca, s/n	Població: Perafita (08589)
Sup. Parcel·la: 1.160,00 m ²	Oferta: 106.000,00 Euros

	Euros/m ² : 91,37
	Data: 19-09-2017

Al no detectar suficients comparables a la població s'han aportat testimonis de les poblacions més properes.

S'ha de tenir en compte que els testimonis aportats corresponen a ofertes en curs i no a valors reals de compravenda.

En el moment actual, els compradors tenen molta més força per negociar els preus de las ofertes, i aconseguen rebaixes importants, cosa, que s'ha de tenir en compte en la homogeneïtzació.

Tot i així, como que no s'han trobat sis comparables, en ofertes, de solars el mètode utilitzat serà el residual dinàmic, segons ECO.

La mitja ponderada del preu del habitatges és de 1.279,98 €/m²

La mitja ponderada del preu dels solars és de 147,49 €/m²

6.2.10.- JUDICI CRÍTIC SOBRE LA SITUACIÓ DEL MERCAT, EXPECTATIVES DE VENDA, DADES I COMENTARIS ADDICIONALS

Des del segon semestre de l'any 2007, i després d'una dècada de creixement continuat, el sector residencial ha deixat de ser un dels motors principals de l'economia. El mercat immobiliari ha viscut els últims anys marcats per la desacceleració generalitzada del sector i la crisi econòmica, el que en el 2007 va començar com una crisi hipotecària s'ha estès a tots els sectors econòmics i de forma global al llarg del 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 i tot el 2014.2015,2016 La situació econòmica ha passat a ser més pessimista respecte al cicle alcista dels últims anys, i així ho manifesten els indicadors macroeconòmics de la nostra economia. L'oferta ha crescut en la totalitat de l'àmbit de l'àrea metropolitana de Barcelona, i la demanda ha experimentat un clar descens des del segon semestre del 2007, s'ha vist dràsticament influenciada per les restriccions de finançament, la caiguda del consum i la incertesa futura. A més s'ha produït un descens dels preus dels habitatges, existint una certa dispersió en els preus de segona mà en oferta. A dia d'avui, la valoració del nivell d'activitat es caracteritza per una clara tendència a la baixa, amb el risc de sobre - oferta. Donades les expectatives de reculada financera i econòmica a nivell nacional, es preveu una continuació d'escassetat de demanda real. Les perspectives dels pròxims mesos es basen en una incertesa del mercat, i més concretament per part de la demanda.

6.2.11.- HIPÒTESIS DEL PRODUCTE IMMOBILIARI A DESENVOLUPAR SOBRE EL TERRENY VALORAT PER EL CÀLCUL DEL V. RESIDUAL DINÀMIC

Segons el PAU 8, en el sector es poden desenvolupar habitatges unifamiliars en parcel·la aïllada, amb un total de 3 habitatges i un sostre edificable màxim de 1.694,00 m² de sostre residencial.

En el present informe es planteja la construcció de 3 cases unifamiliar amb una superfície mitja de 300,00 m², degut principalment, que habitatges amb més superfície seria molt difícil realitzar una transacció immediata o a curt termini.

TERRENY

No es pot realitzar el mètode de comparació per no haver-hi suficients comparables de solars.

S'aplica el mètode d'actualització i el mètode residual dinàmic.

Per realitzar la anàlisi s'ha suposat que es recomprant les cessions obligatòries l' Ajuntament.

Les dades per l'aplicació del mètodes del valor residual dinàmic estan referides a unitats monetàries en la data de valoració Constants

Les dades a introduir en el MVR estan referides a Edificabilitat (m²e)

6.2.13.- USOS AUTORITZATS

Us Lucratiu	Tipologia	Tipus	Sup. Edificable màxima m ²	unitats	Superfície construïble sobre el terreny m ²	Cost Construcció €/m ²
Habitatge	Unif.Aïllada	Lliure	1.694,00	3	900	725

NO s'ha disposat del pressupost del contracte de les obres d'urbanització.

Les obres d'infraestructura no s'han realitzat en projecte.

Clavegueram0% Vies Públiques.....0%

Subministrament aigua0% Electricitat0%

Cost de les obres d'infraestructura total de la fase: Estimativa: 99.185,00 €

Percentatge estimatiu d'obra executada de la fase: 0%

Cost de les obres de infraestructura pendents de la fase: 99.185,00 €

Termini pel començament de les obres d'infraestructura de se l'origen: 12 mesos

Termini de l'acabament de les obres de de l'origen: 27 mesos

Cost de gestió urbanística pendent: 6.000 €

Termini pel començament de la gestió urbanística des de l'origen: 3 mesos

Termini per la finalització de la gestió urbanística des de l'origen: 12 mesos

Honoraris i altres despeses: 20 %

6.2.13.- CÀLCUL VALOR DEL SÒL PEL MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL DINÀMIC

Nº de mesos pel pagament del projecte (a contar des de l'origen): 8 mesos

Tipus del crèdit hipotecari: 5,50 %

Nº de mesos per la concessió de la llicència (a contar des de l'origen): Límit inferior: 10 mesos

..... Límit superior: 12 mesos

Nº de mesos pel començament de l'obra (a contar des de l'origen): Límit inferior: 12mesos

Límit superior: 14 mesos

Duració de les obres en mesos (a contar des del començament de l'obra): ... Límit inferior: 14 mesos

Límit superior: 16 mesos

Taxa d'actualització: Límit inferior: 18 %

Límit superior: 20 %

Pagament de les certificacions mensuals: A 90 dies

Sistema de comercialització: API o comissionista

Unitat monetària: Constants

RESIDUAL DINÁMICO (con financiación ajena)

Superficie (m2e)		900				
		GASTOS				
Años	Urbanización	Gestión		edificación		Suma
		Tipo actualización coste urbanización (€/m2)	Gestión (€/m2)	Unitario construcción 110,21 OGN	20% gastos financieros 56%	
1	39.674,00	2.400,00	0,00	0,00	0,00	42.074,00
2	59.511,00	3.600,00	261.000,00	52.200,00	8.497,72	390.388,72
3	0,00	0,00	391.500,00	78.300,00	21.334,30	496.714,30
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	99.185,00	6.000,00	652.500,00	130.500,00	29.832,02	929.177,02
PLAZOS EN %						
1	40,00%	40,00%	0,00%			42.074,00
2	60,00%	60,00%	40,00%			390.388,72
3	0,00%	0,00%	60,00%			280.371,10
4	0,00%	0,00%	0,00%			302.315,66
Total	100,00%	100,00%	100,00%			618.342,69

		INGRESOS		Subrogaciones			
		Valor mercado Crédito	1.240,00	56,00% señalizaciones	20,00% Plazos promotor	9,00%	15,00%
Años	Préstamo	Señalizaciones		Plazos promotor		Actualización	
		Señalizaciones	0,00	subrogaciones	Suma	Actualización	
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	249.984,00	156.240,00	108.810,00	20.088,00	535.122,00	384.316,29	
3	374.976,00	66.960,00	58.590,00	75.330,00	575.856,00	350.483,74	
4	0,00	0,00	0,00	5.022,00	5.022,00	2.590,29	
Total	624.960,00	223.200,00	167.400,00	100.440,00	1.116.000,00	737.390,32	
PLAZOS EN %							
1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
2	40,00%	70,00%	65,00%	20,00%			
3	60,00%	30,00%	35,00%	75,00%			
4	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%			
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			
VAN		119.047,63					
VALOR CON REDONDEO		119.000 €					

6.2.14.- DADES REFERIDES L'ÀMBIT

Topografia:Pla
Parcel·la mínima:.....600,00 m²
Urbanització:.....Sobre sòl
Uso predominant polígon:Residencial unifamiliar
Qualitat urbanització:.....Mitja

6.2.15.- CALCULO DE VALORES

Nivell 1

Aprofitament Urbanístic: 1.064,00 m²
Aprofitament Susceptible de Apropiació: 900, 00 m²

Valores referits al Terreny

Valor Unitari obtingut: 38,636 €/m²
Valor unitari del terreny: 38,636 €/m²

VALOR DE TAXACIÓ..... 119.000,00 €

Valor de taxació 10 % d'aprofitament
mig corresponent al Valor Residual Dinàmic: 11.900,00 €

Valores referits a l'edificabilitat sobre el terreny

Valor Unitari obtingut: 132,22 €/m²
Valor unitari m² sol/sostre: 132,22 €/m²

Límit mínim del valor de mercat per posar a la venda el terreny: 10.000 €

Límit màxim del valor de mercat per posar a la venda el terreny: 13.000 €

El límit inferior de la banda de valors ha de coincidir amb el preu que s'obtidria del terreny que suposant fos necessari vendre'l ràpidament (Máximo 3 meses).

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

Mètode de valoració utilitzat segons l'ús majoritari plantejat en el Residual Dinàmic

Mètodes utilitzats

- MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL DINÀMIC (amb finançament aliè)

6.3.- DOCUMENTS

6.3.1.- FITXA CADASTRAL

Són les següents:

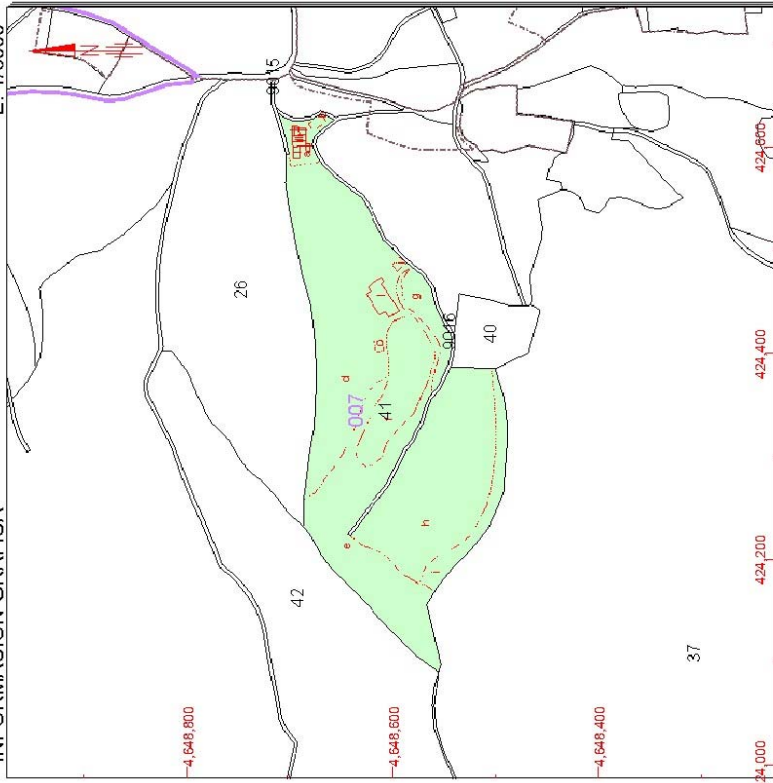
08148A007000410000JZ

DS CAL CIURÓ Polígono:7 Parcela:41 Paraje:C CIURÓ Z.
Concentración:0

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de OLOST Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000



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

Viernes, 13 de Noviembre de 2015

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



Sede Electrónica
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
08148A007000410000JZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS CAL CIURÓ Polígono 7 Parcela 41
C CIURÓ. 08516 OLOST [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1960

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
705

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
DS CAL CIURÓ Polígono 7 Parcela 41 001502800DG24G
C CIURÓ. OLOST [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
1,066

SUPERFICIE SUELO [m²]
61,163

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO	3	00	01	71
AGRARIO	3	00	02	21
AGRARIO	4	00	01	613

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	I-	Improductivo	00	0,0981
b	I-	Improductivo	00	0,0127
c	I-	Improductivo	00	0,0082
d	C-	Labor o Labradío secoano	02	1,9718
e	MM	Pinar maderable	02	1,3136
f	C-	Labor o Labradío secoano	02	0,5180
g	C-	Labor o Labradío secoano	02	0,2030

Continúa en ANEXO II

08148A007000410001KX

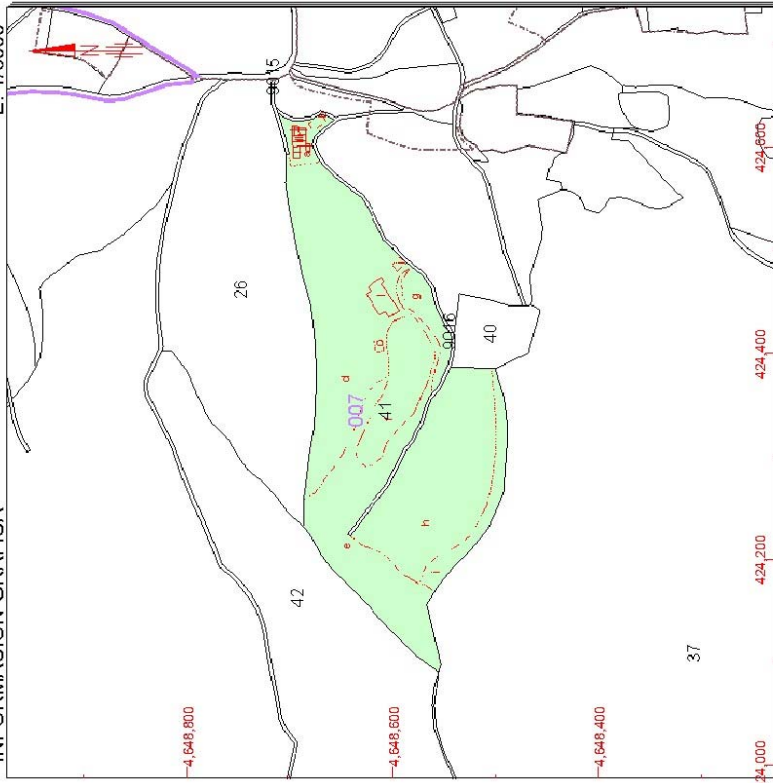
DS CAL CIURÓ 001502800DG24G Polígono:7 Parcela:41 Paraje:C
CIURÓ Z. Concentración:0

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de OLOST Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/6000



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

Viernes, 13 de Noviembre de 2015

- 424,600 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- 424,600 Límite de Manzana
- 424,600 Límite de Parcela
- 424,600 Límite de Construcciones
- 424,600 Mobiliario y aceras
- 424,600 Límite zona verde
- 424,600 Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
08148A007000410001KX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	DS CAL CIURO Polígono 7 Parcela 41 001502800DG24G	
	C CIURO. 08516 OLOST [BARCELONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN 1960
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 361

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	DS CAL CIURO Polígono 7 Parcela 41 001502800DG24G	
	C CIURO. OLOST [BARCELONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	1,066	SUPERFICIE SUELO (m²) 61,163
TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal		

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

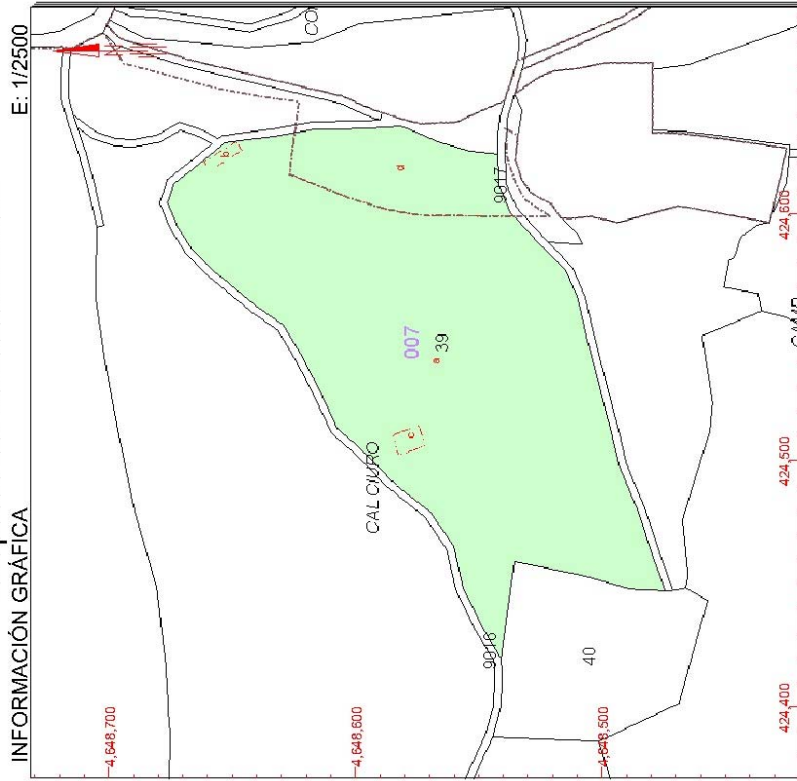
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	79
VIVIENDA	1	01	01	79
APARCAMIENTO	2	00	01	44
APARCAMIENTO	2	00	02	25
VIVIENDA	1	00	02	67
VIVIENDA	1	01	02	67

08148A007000390000JU

Polígono:7 Parcela:39 Paraje:C CIURÓ Z. Concentración:0

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de OLOST Provincia de BARCELONA



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

Viernes, 13 de Noviembre de 2015

424,600 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
424,500 Límite de Manzana
424,400 Límite de Parcela
424,300 Límite de Construcciones
424,200 Mobiliario y aceras
424,100 Límite zona verde
424,000 Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
08148A007000390000JU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 7 Parcela 39
C CIURO. OLOST [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 7 Parcela 39
C CIURO. OLOST [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0

SUPERFICIE SUELO [m²]
20.848

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

SUBPARCELAS

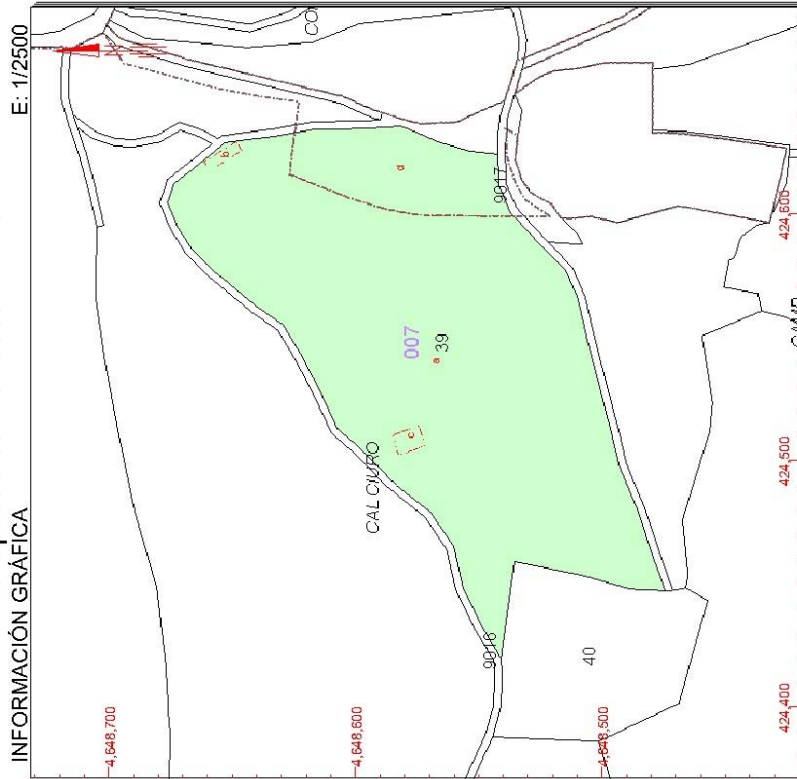
Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [ha]
a	C-	Labor o Labradío seco	02	1,8290
b	I-	Improductivo	00	0,0066
c	I-	Improductivo	00	0,0100

08148A007000390001KI

Polígono:7 Parcela:39 Paraje:C CIURÓ Z. Concentración:0

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de OLOST Provincia de BARCELONA



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

Viernes, 13 de Noviembre de 2015

424,600 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
08148A007000390001KI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 7 Parcela 39		
	C CIURO. OLOST [BARCELONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edit.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	Polígono 7 Parcela 39		
	C CIURO. OLOST [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	0	SUPERFICIE SUELO (m²)	20,848
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar		

08148A007000310000JR

Polígono:7 Parcela:31



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

08148A007000310000JR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 7 Parcela 31

C CIURO. OLOST [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Agrario [Labor o Labradío secoano 03]

ANO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 7 Parcela 31

C CIURO. OLOST [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

2.724

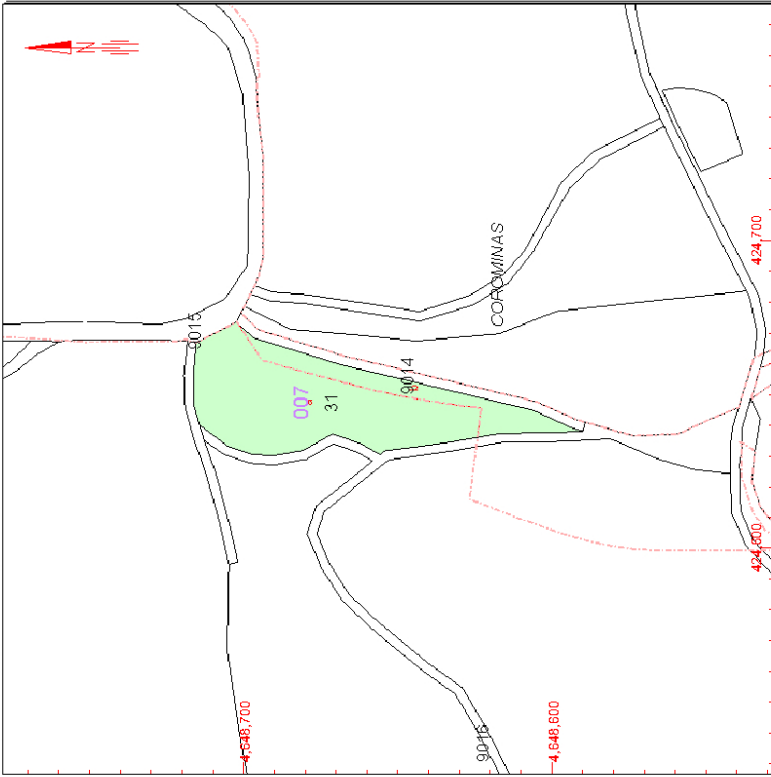
TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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

424,700

Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Miércoles, 26 de Julio de 2017

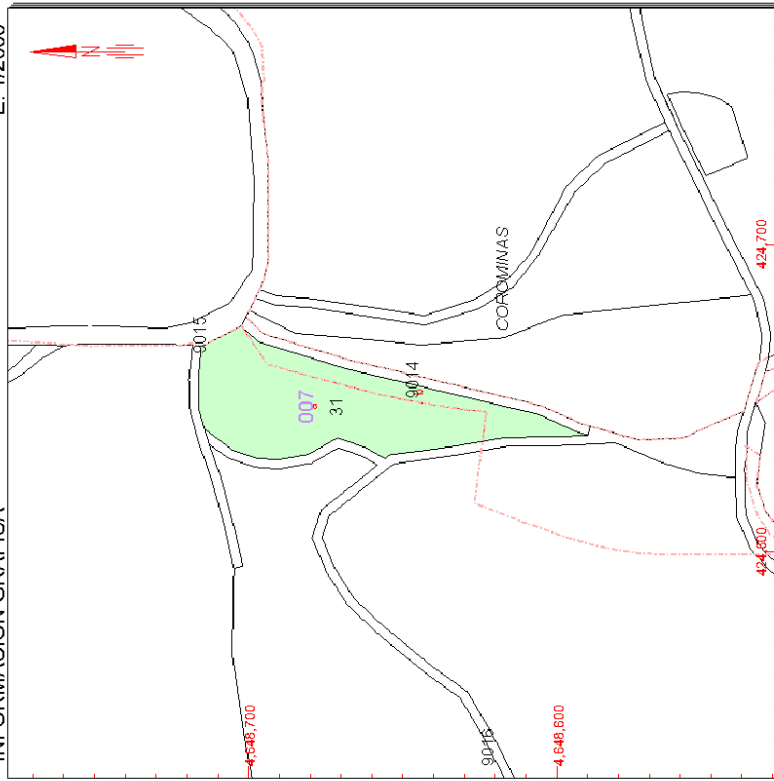
08148A007000310001KT

Polígono:7 Parcela:31

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/2000

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

Miércoles, 26 de Julio de 2017

424,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO
DE ESPAÑA



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
08148A007000310001KT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 7 Parcela 31		
	C CIURO. OLOST [BARCELONA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edit.	ANO CONSTRUCCIÓN	
		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		
	100,000000		

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 7 Parcela 31		
	C CIURO. OLOST [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	2.724
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

6.3.2.- DADES REGISTRALS

PRIMERO.- Que don José Font Corominas es propietario de la nuda propiedad de la siguiente,-----

-----FINCA:-----

RUSTICA.- Heredad denominada CAL CIURO situada en el término de Olost, compuesta de la casa que lleva el nombre del Manso, formada por bajos y un piso que mide ocho metros de ancho por dieciséis de fondo, enclavada dentro del terreno que integra dicha heredad, y de las tierras a ella anexas de cabida cinco cuarteras de cultivo equivalentes a una hectárea ochenta y una áreas treinta y cinco centiáreas y trece cuarteras de yermo y rocales equivalentes a cuatro hectáreas setenta y una áreas cincuenta y una centiáreas; lindante en junto por Norte y Oeste con el Manso Gabarresa, por Sur, con el Manso Costarroja y con terreno de José Griera, y por el Este, con el Manso Codinachs y huerto de la calle de San Adjutorio del Pueblo de Olost.-----

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vic, número 1, Tomo 684, Libro 10º de Olost, Folio 241, Finca número 283, Inscripción 2ª.-

TITULO.- Le pertenece la nuda propiedad por herencia de su madre doña Maria Corominas Sucarrats, según escritura autorizada por el Notario de Prats

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



3C9411708

de Lluçanès, don Iván-Emilio Robles Caramazana, el día 23 de enero de 2.000, número anterior de Protocolo.-----

CARGAS.- Gravada con un usufructo a favor de don Jaime Font Salvans y sustitución fideicomisaria impuesta a don José Font Corominas para el caso de fallecer sin hijos o hijas uno o más que tengan o alcancen despues la edad de testar.-----

Libre de demás cargas según manifiesta el compareciente.-----

II.- Con cuyos antecedentes,-----

-----OTORGA:-----

PRIMERO.- EXCESO DE CABIDA.-----

I.- Don José Font Corominas, DECLARA que la superficie real de la finca descrita en el apartado anterior de exposiciones es **NUEVE HECTAREAS VEINTICINCO AREAS Y OCHO CENTIAREAS** lo que se me acredita mediante certificación catastral, descriptiva y gráfica y que incorporo a esta matriz por testimonio.--

A efectos fiscales se valora el exceso de cabida

en QUINIENTAS MIL PESETAS (3.005,06 EUROS).-----

II.- Declarado el exceso de cabida, la descripción de la finca cuya inscripción en el Registro de la Propiedad se solicita, es la siguiente:-----

RUSTICA.- Heredad denominada CAL CIURO situada en el término de Olost, compuesta de la casa que lleva el nombre del Manso, formada por bajos y un piso que mide ocho metros de ancho por dieciséis de fondo, enclavada dentro del terreno que integra dicha heredad, y de las tierras a ella anexas de cabida **NUEVE HECTAREAS VEINTICINCO AREAS Y OCHO CENTIAREAS** de cultivo seco; lindante en junto por Norte y Oeste con el Manso Gabarresa, por Sur, con los Mansos Costarroja, Cabanes y con terreno de José Grieria, y por el Este, con el Manso Codinachs y con huertos de la calle de San Adjutorio del Pueblo de Olost.-----

- - - - - OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:-----

Hago al compareciente las advertencias y reservas legales, y en especial todas las que afectan a las obligaciones tributarias de las partes y a las derivadas de la inexactitud de las declaraciones contenidas en esta escritura, a cuya matriz queda incorporada su liquidación arancelaria que se reproducirá en todas sus copias.-----

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

3C9411709



Leo esta escritura al compareciente, previa advertencia de su derecho a hacerlo por sí, al que renuncia. La encuentra conforme y firma conmigo tras ratificarse en su contenido.-----

De todo lo contenido en este instrumento extendido en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 3C, números 9411571, 9411572, y el presente, yo, el Notario,-----

DOY FE.= Sigue firma ilegible. Signado: Iván-Emilio Robles Caramazana. Rubricado. Está el sello de la Notaría.-----

DOCUMENTOS UNIDOS:-----

7.- ANNEXES

8.- PLÀNOLS

8.1.- PLÀNOL SITUACIÓ

8.2.- EMPLAÇAMENT

8.3.- ORDENACIÓ – PLANEJAMENT URBANÍSTIC

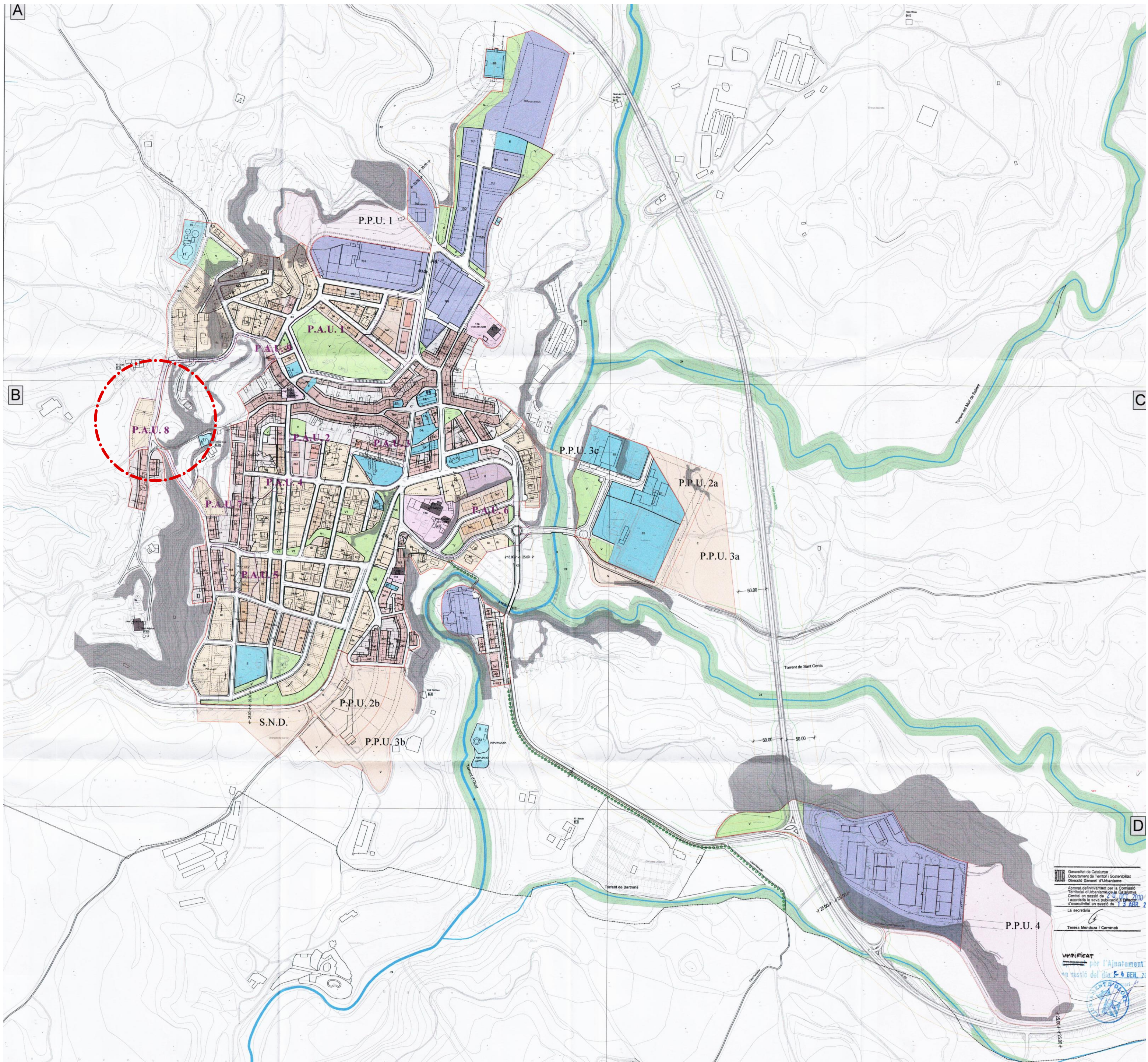
8.4.- PLÀNOL FINCA MATRIU I SEGREGACIÓ

8.5.- PLÀNOL FINQUES APORTADES

8.6.- PLÀNOL FINQUES RESULTANTS

8.7.- PLÀNOL FINQUES ADJUDICADES

8.8.- SUPERPOSICIÓ FINQUES APORTADES I FINQUES ADJUDICADES



PLÀNOL SITUACIÓ

Projecte Bàsic i Executiu:

REPARCEL·LACIÓ
P . A . U . 8
"CAL CIURÓ"

Situació:

C/. Sant Adjutori

Població:

Olost

Contingut:

Plànol Situació

Propietari:

Josep Font Corominas

Arquitecte:

Ramon Pujol Dalmau

Arquitecte Tècnic:

Ramon Pujol Perernau



Escala:

1/5000

Data:

Octubre 2017

Nº:

REP_01



Projecte Bàsic i Executiu:

REPARCEL·LACIÓ
P . A . U . 8
"CAL CIURÓ"

Situació:
C/. Sant Adjutori

Població:
Olost

Contingut:
Emplaçament

Propietari:
Josep Font Corominas

Arquitecte:
Ramon Pujol Dalmau

Arquitecte Tècnic:
Ramon Pujol Perarnau

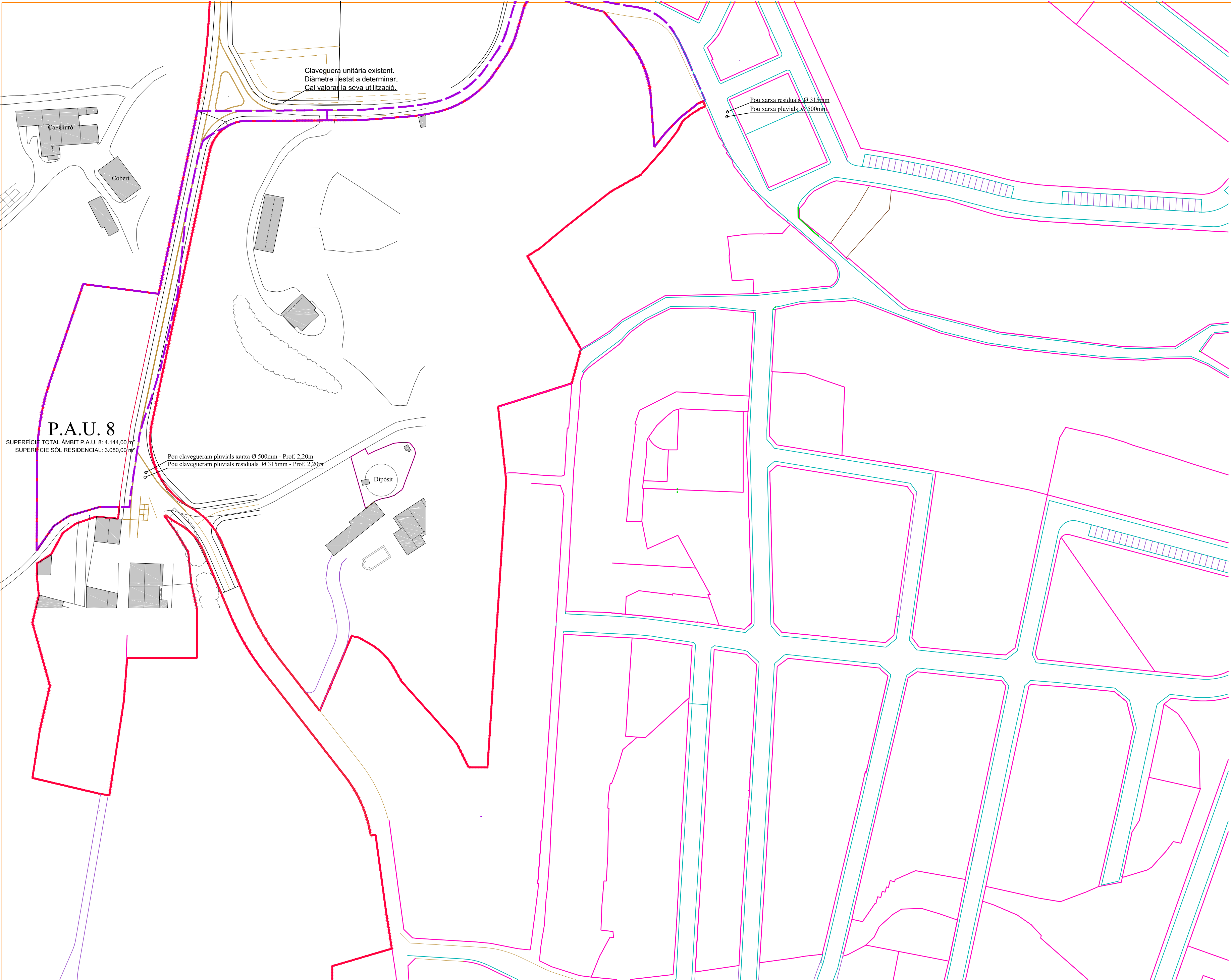


Escala:
1/2500

Data:
Octubre 2017

Nº:
REP_02

EMPLAÇAMENT



Projecte Bàsic i Executiu:

REPARCEL·LACIÓ
P . A . U . 8
" CAL CIURÓ "

Situació:

C/. Sant Adjutori

Plaçació:

Olost

Contingut:

Ordenació
Plantejament Urbanístic

Propietari:

Josep Font Corominas

Arquitecte:

Ramon Pujol Dalmau

Arquitecte Tècnic:

Ramon Pujol Perernau



Escala:

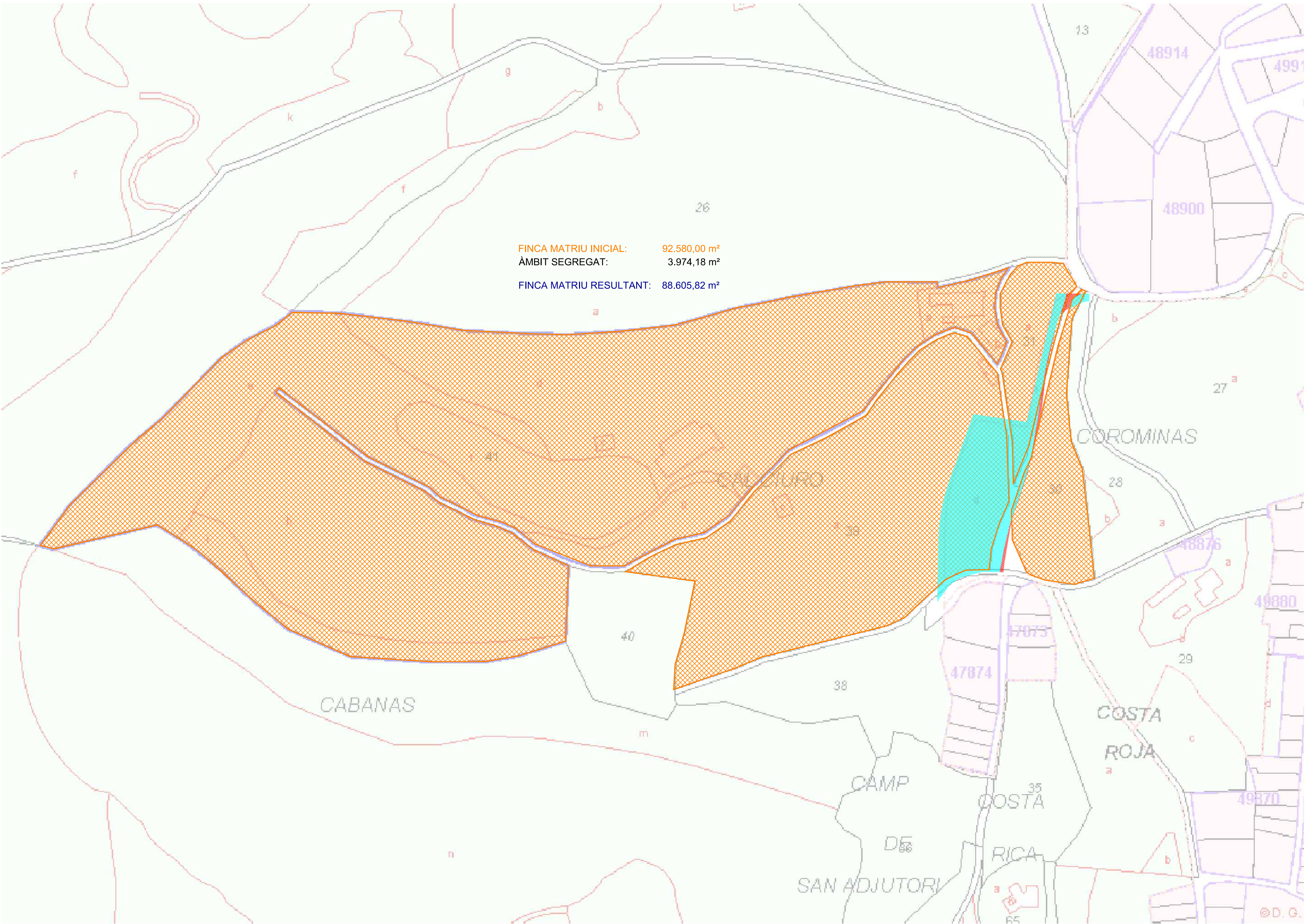
1/1000

Data:

Octubre 2017

Nº:

REP_03



Projecte Bàsic i Executiu:

REPARCEL·LACIÓ
P . A . U . 8
"CAL CIURÓ"

Situació:

C/. Sant Adjutori

Població:

Olost

Contingut:

Plànol Finca Matriu i
Segregació

Propietari:

Josep Font Corominas

Arquitecte:

Ramon Pujol Dalmau

Arquitecte Tècnic:

Ramon Pujol Perernau



Escala:

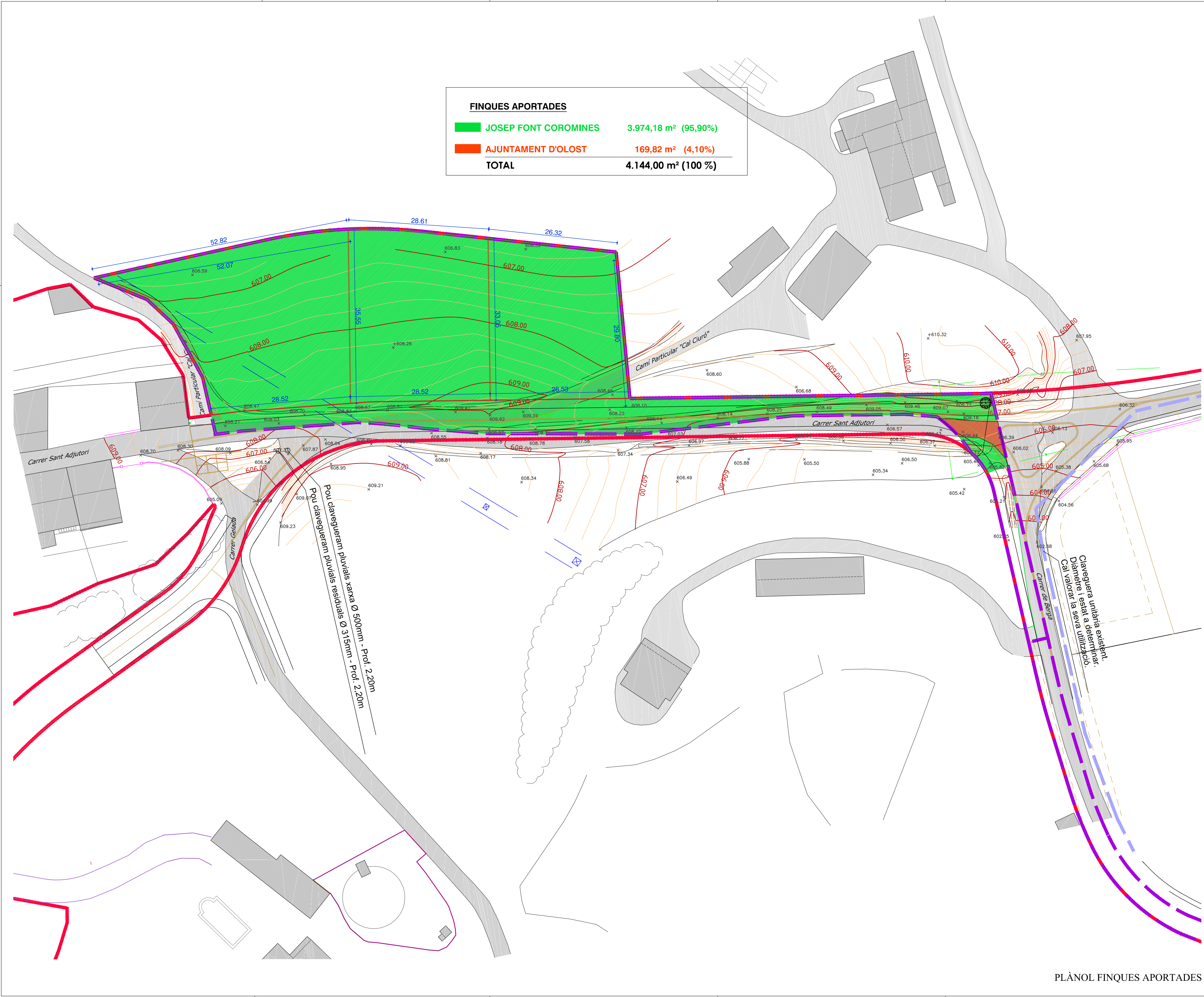
1/500

Data:

Octubre 2017

Nº:

REP_04



- Llegenda:**
- Aglomerat
 - Formigó
 - Poste
 - Corba de Nivell Mestre
 - Corba de Nivell Normal
 - Equidistància entre les corbes de nivell de 0.25m
 - 609.10 Punt Mesurat
 - Mur
 - Edificació
 - Cuneta formigó
 - Camí
 - Cap Talús
 - Línia Telèfon
 - Línia Elèctrica
- Proposta Vial P.A.U. 8
- Límit Sòl Urbà
- Límit Sòl Urbà No Consolidat

Projecte Bàsic i Executiu:

REPARCEL·LACIÓ P . A . U . 8 "CAL CIURÓ"

Situació:

C/. Sant Adjutori

Població:

Olost

Contingut:

Plànol Finques Aportades

Propietari:

Josep Font Corominas

Arquitecte:

Ramon Pujol Dalmau

Arquitecte Tècnic:

Ramon Pujol Perernau



Escala:

1/500

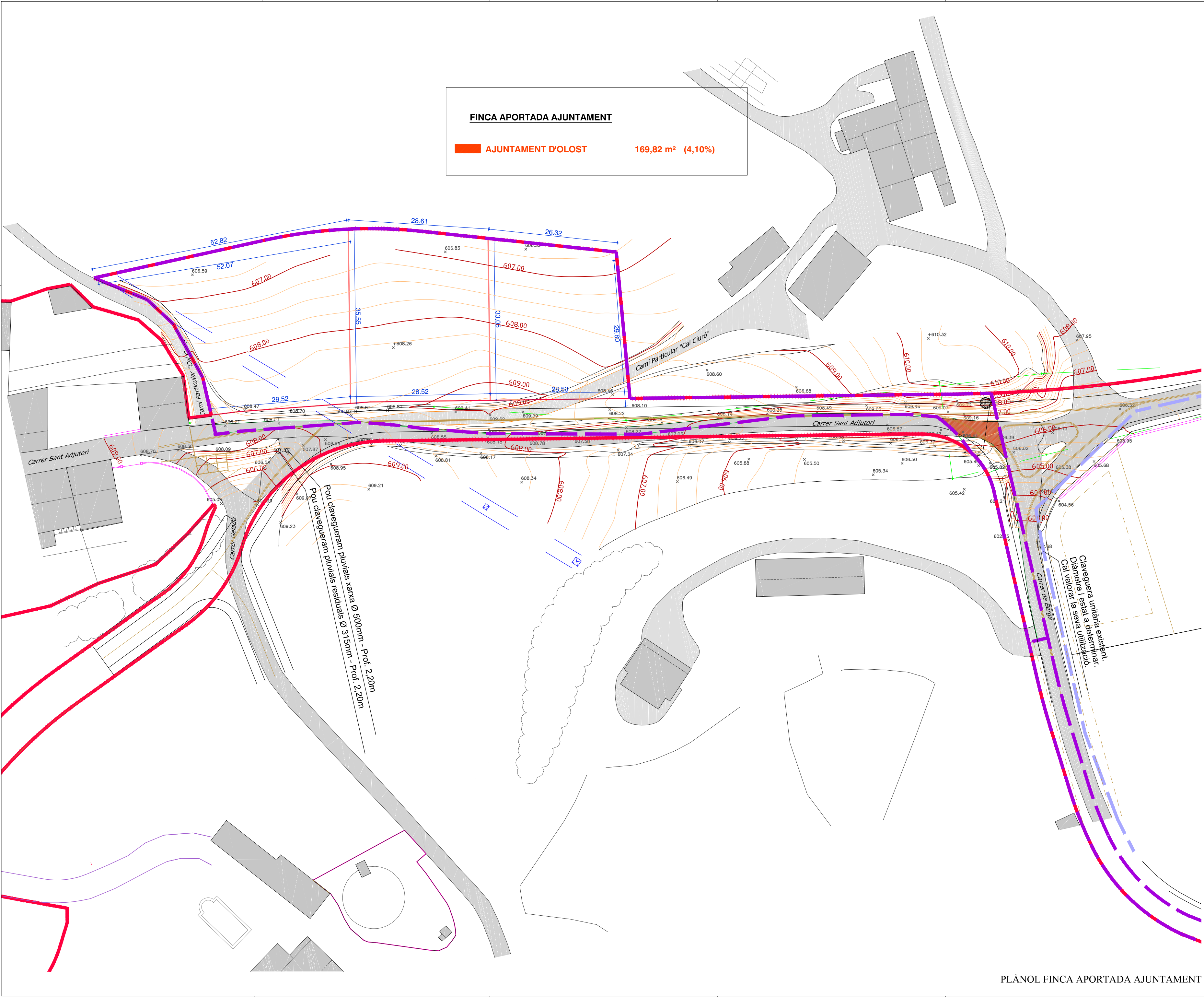
Data:

Octubre 2017

Nº:

REP_05

PLÀNOL FINQUES APORTADES



- Llegenda:**
- Aglomerat
 - Formigó
 - Poste
 - Corba de Nivell Mestre
 - Corba de Nivell Normal
 - Equidistància entre les corbes de nivell de 0.25m
 - 609.10 Punt Mesurat
 - Mur
 - Edificació
 - Cuneta formigó
 - Camí
 - Cap Talús
 - Línia Telèfon
 - Línia Elèctrica
- Proposta Vial P.A.U. 8
- Límit Sòl Urbà
- Límit Sòl Urbà No Consolidat

Projecte Bàsic i Executiu:

**REPARCEL·LACIÓ
P . A . U . 8
"CAL CIURÓ"**

Situació:
C/. Sant Adjutori

Població:
Olost

Contingut:
Plànol Finca
Aportada Ajuntament

Propietari:
Josep Font Corominas

Arquitecte:
Ramon Pujol Dalmau

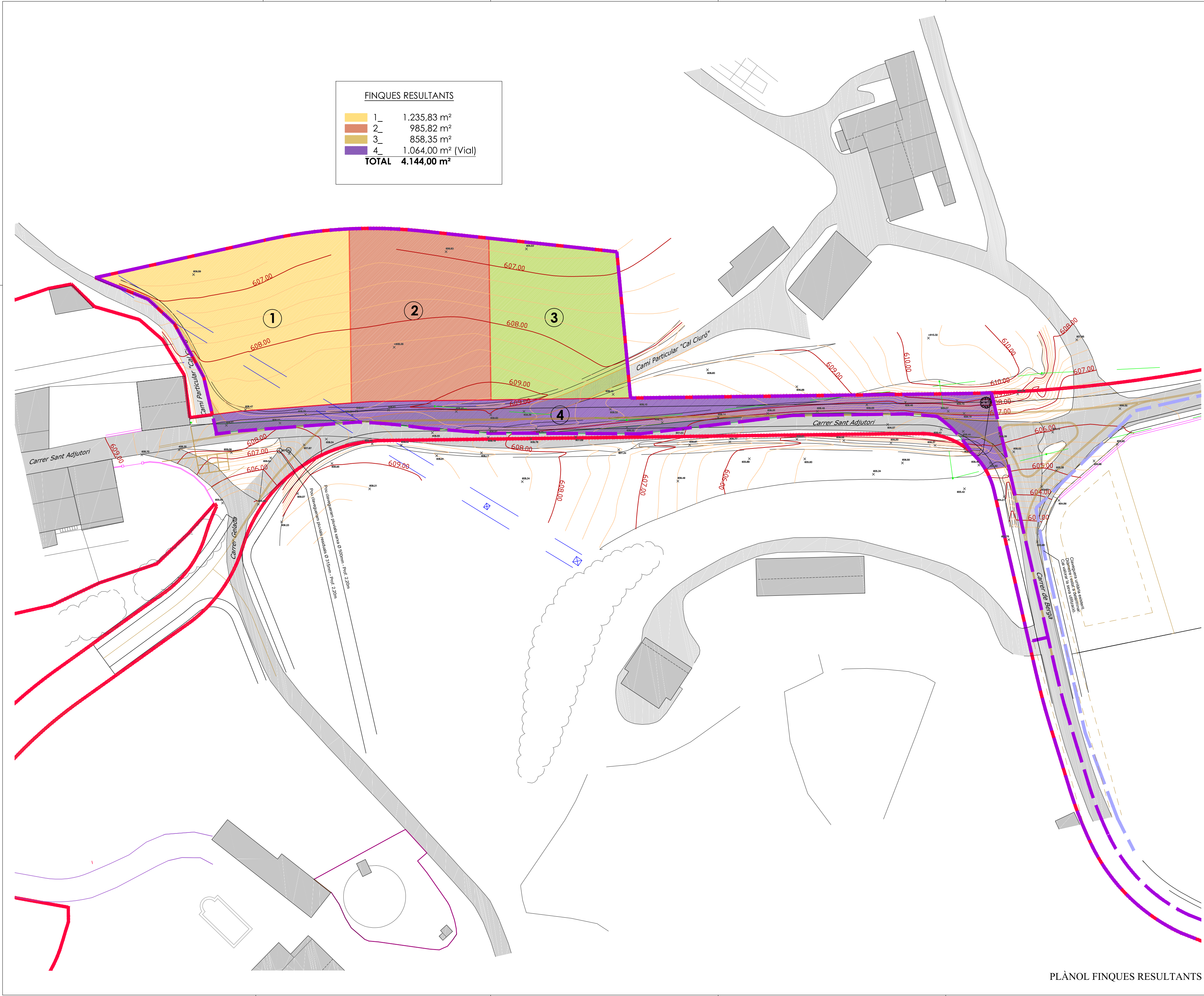
Arquitecte Tècnic:
Ramon Pujol Perernau



Data:
Octubre 2017

Escala:
1/500

Nº:
REP_06



FINQUES RESULTANTS		
1_	1.235,83 m²	
2_	985,82 m²	
3_	858,35 m²	
4_	1.064,00 m² (Vial)	
TOTAL		4.144,00 m²

- Llegenda:
- Aglomerat
 - Formigó
 - Poste
 - Corba de Nivell Mestre
 - Corba de Nivell Normal
 - Equidistància entre les corbes de nivell de 0.25m
 - 609.10 Punt Mesurat
 - Mur
 - Edificació
 - Cuneta formigó
 - Camí
 - Cap Talús
 - Línia Telèfon
 - Línia Elèctrica
 - Proposta Vial P.A.U. 8
 - Límit Sòl Urbà
 - Límit Sòl Urbà No Consolidat

Projecte Bàsic i Executiu:

REPARCEL·LACIÓ
P . A . U . 8
"CAL CIURÓ"

Situació:

C/. Sant Adjutori

Poplació:

Olost

Contingut:

Plànol Finques Resultants

Propietari:

Josep Font Corominas

Arquitecte:

Ramon Pujol Dalmau

Arquitecte Tècnic:

Ramon Pujol Perernau



Escala:

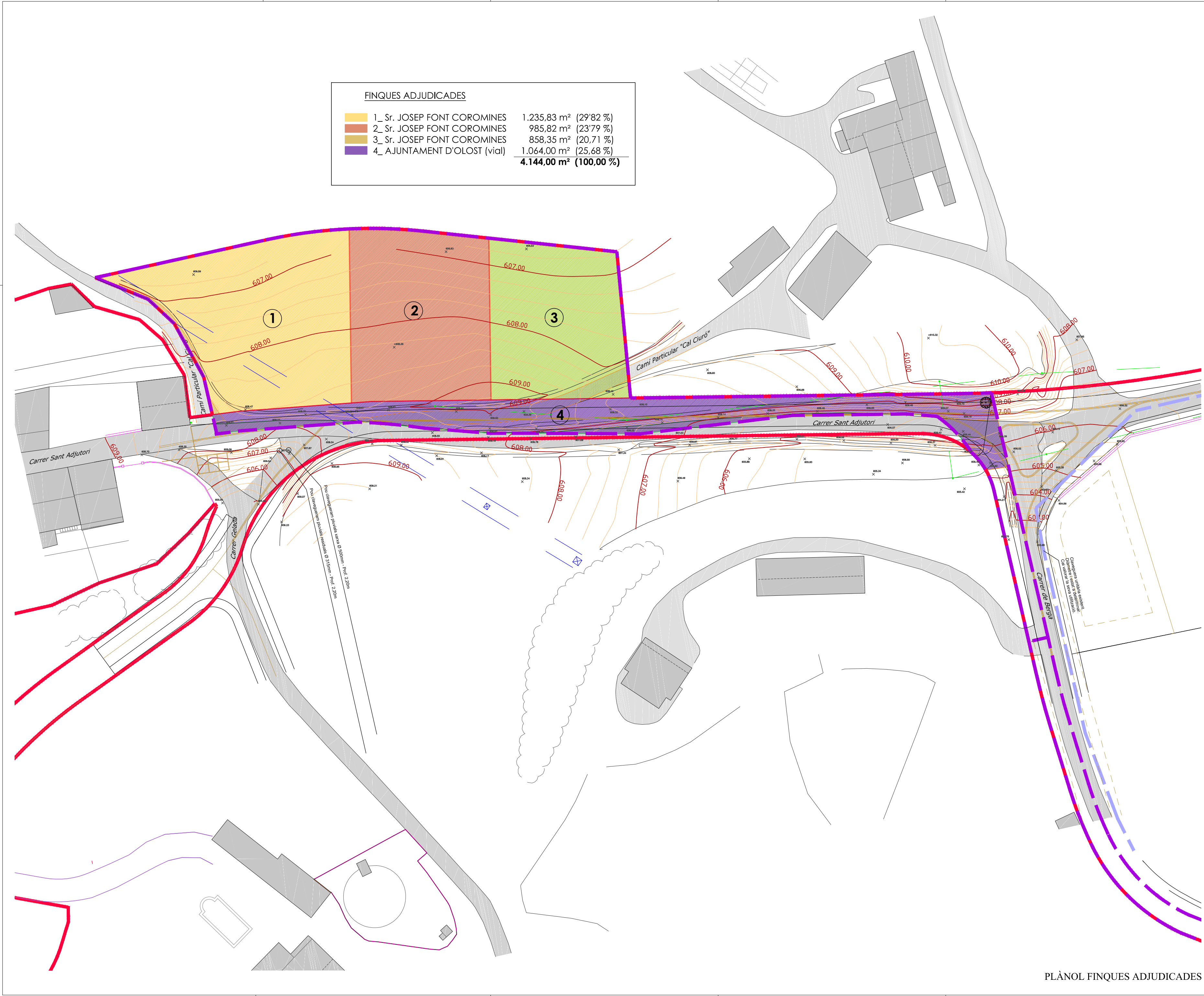
1/250

Data:

Octubre 2017

Nº:

REP_07



FINQUES ADJUDICADES		
1_ Sr. JOSEP FONT COROMINES	1.235,83 m²	(29'82 %)
2_ Sr. JOSEP FONT COROMINES	985,82 m²	(23'79 %)
3_ Sr. JOSEP FONT COROMINES	858,35 m²	(20,71 %)
4_ AJUNTAMENT D'OLOST (vial)	1.064,00 m²	(25,68 %)
		4.144,00 m² (100,00 %)

- Llegenda:
- Aglomerat

Formigó

Poste

Corba de Nivell Mestre

Corba de Nivell Normal

Equidistància entre les corbes de nivell de 0.25m

609.10

Punt Mesurat

Mur

Edificació

Cuneta formigó

Camí

Cap Talús

Línia Telèfon

Línia Elèctrica
- Proposta Vial P.A.U. 8

Límit Sòl Urbà

Límit Sòl Urbà No Consolidat

Projecte Bàsic i Executiu:

REPARCEL·LACIÓ
P . A . U . 8
"CAL CIURÓ"

Situació:

C/. Sant Adjutori

Població:

Olost

Contingut:

Plànol Finques Adjudicades

Propietari:

Josep Font Corominas

Arquitecte:

Ramon Pujol Dalmau

Arquitecte Tècnic:

Ramon Pujol Perernau



Escala:

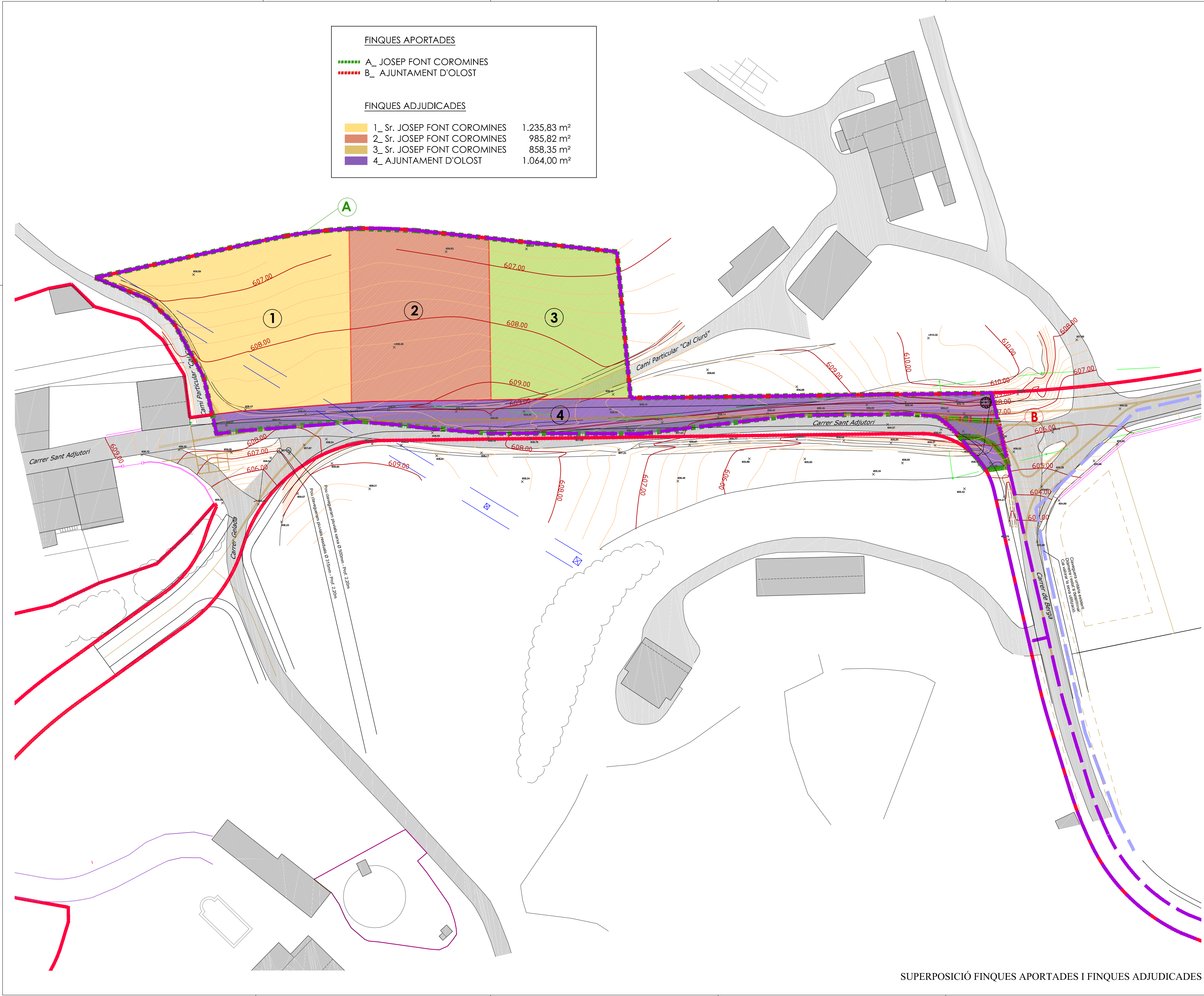
1/250

Data:

Octubre 2017

Nº:

REP_08



FINQUES APORTADES		
■■■■■	A_ JOSEP FONT COROMINES	
■■■■■	B_ AJUNTAMENT D'OLOST	
FINQUES ADJUDICADES		
■	1_ Sr. JOSEP FONT COROMINES	1.235,83 m²
■	2_ Sr. JOSEP FONT COROMINES	985,82 m²
■	3_ Sr. JOSEP FONT COROMINES	858,35 m²
■	4_ AJUNTAMENT D'OLOST	1.064,00 m²

- Llegenda:
- Aglomerat
 - Formigó
 - Poste
 - Corba de Nivell Mestre
 - Corba de Nivell Normal
 - Equidistància entre les corbes de nivell de 0.25m
 - 609.10 Punt Mesurat
 - Mur
 - Edificació
 - Cuneta formigó
 - Camí
 - Cap Talús
 - Línia Telèfon
 - Línia Elèctrica
 - Proposta Vial P.A.U. 8
 - Límit Sòl Urbà
 - Límit Sòl Urbà No Consolidat

Projecte Bàsic i Executiu:

REPARCEL·LACIÓ
P . A . U . 8
"CAL CIURÓ"

Situació:
C/. Sant Adjutori

Població:
Olost

Contingut:
Superposició finques
aportades i finq. adjudicades

Propietari:
Josep Font Corominas

Arquitecte:
Ramon Pujol Dalmau

Arquitecte Tècnic:
Ramon Pujol Perernau



Data:
Octubre 2017

Escala:
1/250

Nº:
REP_09