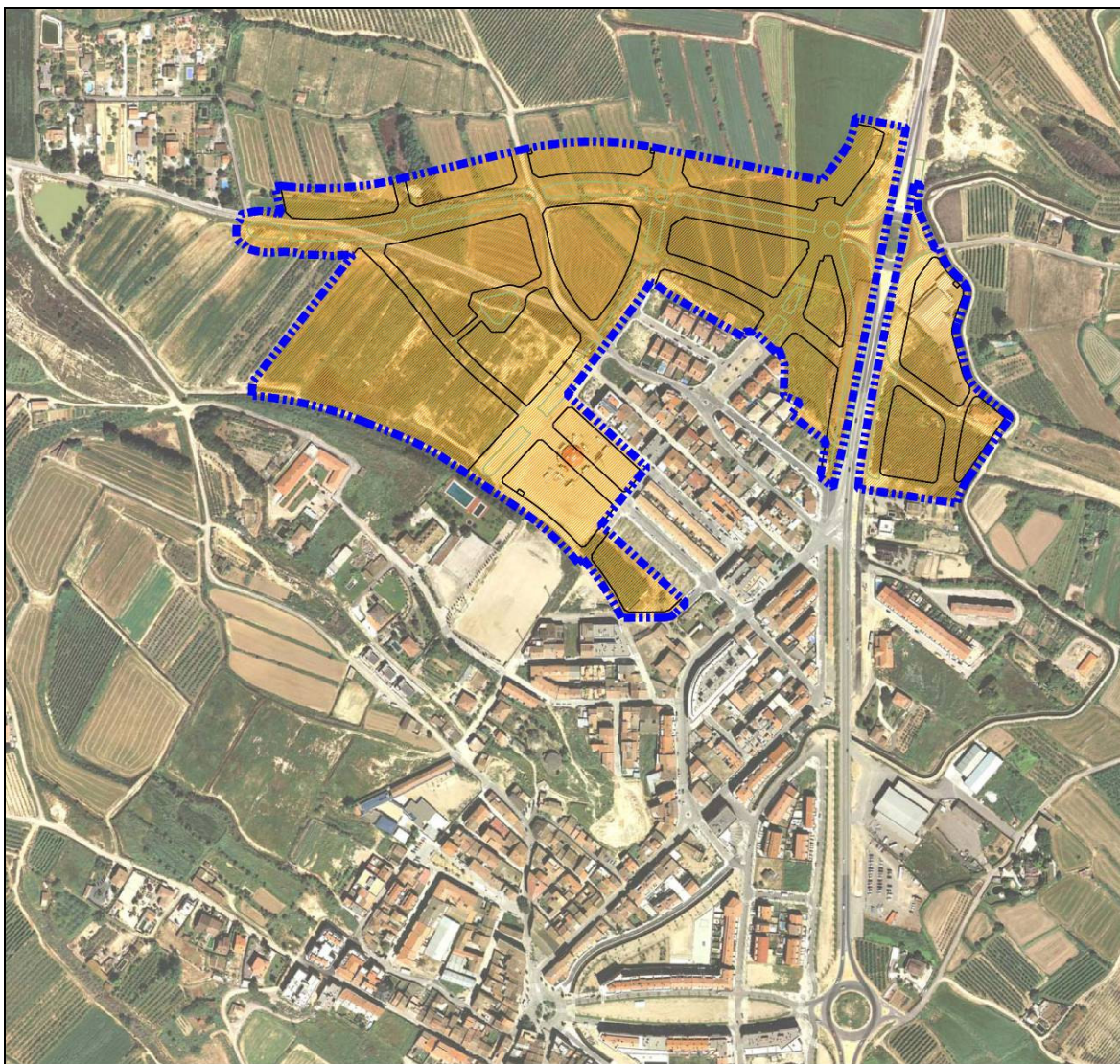


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL *Sector SUD- 1,* *"Costa dels Carros",* DE ROSSELLÓ

JUNTA DE COMPENSACIÓ

TEXT APROVACIÓ INICIAL -- OCTUBRE 2011



- 1. MEMÒRIA**
- 2. RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS AMB EXPRESSIÓ DE LA NATURALES A I QUANTIA DEL SEU DRET**
- 3. TAXACIÓ DELS DRETS, EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS O CULTIUS QUE HAN D'EXTINGIR-SE O SUBSTITUIR-SE**
- 4. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS SEGONS ÚS PORMENORITZAT**
- 5. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

Documents del

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL

Sector SUD- 1,
"Costa dels Carros",

DE ROSSELLÓ

- DOC. 1. MEMÒRIA**
- DOC. 2. RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS AMB EXPRESSIÓ DE LA NATURALESA I QUANTIA DEL SEU DRET**
- DOC. 3. TAXACIÓ DELS DRETS, EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS O CULTIUS QUE HAN D'EXTINGIR-SE O SUBSTITUIR-SE**
- DOC. 4. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS SEGONS US PORMENORITZAT**
- DOC. 5. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**
- DOC. 6. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS**
- DOC. 7. PLÀNOLS**

1. MEMÒRIA

1. Circumstàncies que motiven la reparcel·lació
 - 1.1. Objecte i antecedents
 - 1.2. Bases legals
 - 1.3. Planejament vigent a executar
 - 1.4. Contingut
2. Descripció de la unitat reparcel·lable
 - 2.1. Ordenació urbanística del sector
 - 2.2. Normes urbanístiques
 - 2.3. Quadres resum de l'ordenació urbanística
3. Proposta de parcel·lació
 - 3.1. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada d'habitatges de protecció pública, clau 2a3hpp
 - 3.2. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3
 - 3.3. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar d'habitatges de protecció pública, clau 2b2hpp
 - 3.4. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2
 - 3.5. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a
 - 3.6. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona de serveis terciaris, subzona d'edificació aïllada, clau 6a
4. Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets dels afectats
 - 4.1. Criteris per a determinar els interessats i titulars dels drets
 - 4.2. Circumstàncies de les finques aportades
 - 4.3. Criteris de definició i valoració dels drets aportats
 - 4.3. Criteris adoptats respecte a altres drets i càrregues
5. Criteris de valoració de les finques resultants
6. Criteris d'adjudicació de les finques resultants
7. Compte de liquidació provisional

2. RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS AMB EXPRESSIÓ DE LA NATURALSA I QUANTIA DEL SEU DRET

1. Quadre resum de les finques aportades
2. Descripció dels termenals del conjunt de la reparcel·lació
3. Fitxes de les finques aportades

3. TAXACIÓ DELS DRETS, EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS O CULTIUS QUE HAN D'EXTINGIR-SE O SUBSTITUIR-SE

1. Criteris adoptats
2. Quadre resum de les indemnitzacions previstes
3. Fitxes de taxació de les indemnitzacions previstes

4. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS SEGONS ÚS PORMENORITZAT

1. Despeses totals d'execució de la unitat reparcel·lable
 - 1.1. Despeses de planejament i reparcel·lació
 - 1.2. Despeses d'indemnitzacions
 - 1.3. Despeses d'urbanització
 - 1.4. Despeses totals d'execució de la unitat reparcel·lable
2. Aprofitament urbanístic
 - 2.1. Valoració dels solars en funció de les condicions urbanístiques
 - 2.2. Distribució de les despeses d'urbanització entre els solars
 - 2.3. Valor total del 90% dels solars sense urbanitzar
3. Valoració dels solars resultants
4. Quadre de valoració dels solars resultants

5. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

1. Proposta d'adjudicació de les finques resultants
 - 1.1. Adequació dels drets inicials als drets adjudicats
 - 1.2. Adjudicació de finques resultants en un lloc proper a les finques aportades
 - 1.3. Finques aportades de petites dimensions, que per les condicions d'ordenació dels seu entorn no fan possible la coincidència o proximitat de les finques adjudicades amb les finques aportades
 - 1.4. Adjudicació de finques resultants a les finques aportades afectades per sistemes, que per les condicions d'ordenació dels seu entorn no es fa possible la coincidència o proximitat de les finques adjudicades amb les finques aportades
 - 1.5. Adjudicació de finques en indivís
 - 1.6. Substitució de l'adjudicació de finques per una indemnització en metàl·lic
 - 1.7. Adjudicació de finques resultants destinades a habitatges de protecció pública
 - 1.8. Adjudicació del 10% d'aprofitament urbanístic a l'ajuntament
2. Compte de liquidació provisional
3. Quadre d'adjudicació de les finques resultants i compte de liquidació provisional

6. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

7. PLÀNOLS

- 1a. Emplaçament
- 1b. Fotoplànol emplaçament
- 1c. Topogràfic sector
- 1d. Fotoplànol sector
- 1e. Planejament vigent. Pla parcial urbanístic sector SUD-1

- 2a. Finques aportades
- 2b. Finques aportades. Indemnitzacions

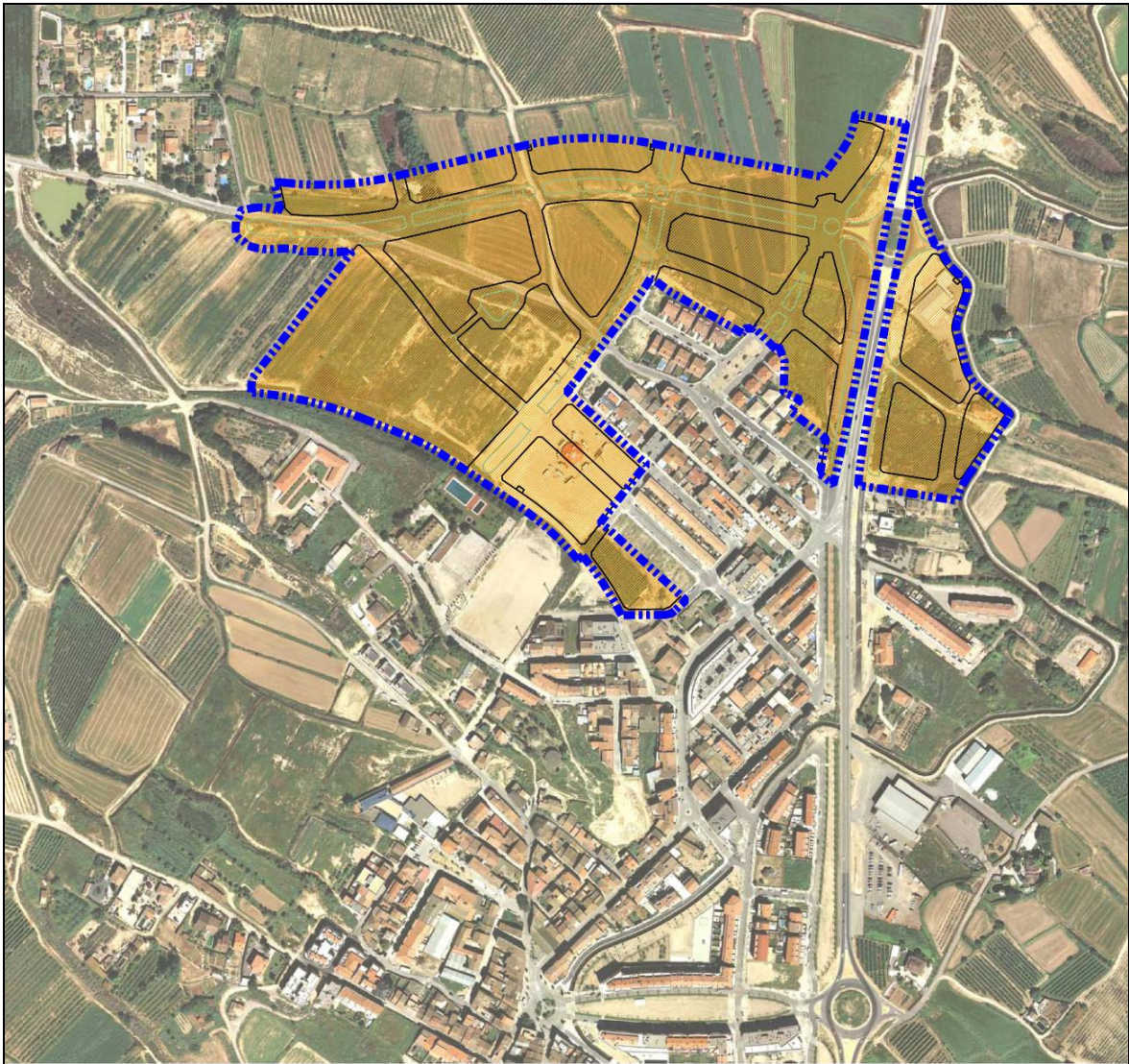
- 3. Finques resultants

- 4. Finques aportades i finques resultants

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL
Sector SUD- 1,
"Costa dels Carros",
DE ROSSELLÓ

JUNTA DE COMPENSACIÓ

TEXT APROVACIÓ INICIAL -- OCTUBRE 2011



1. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1. Circumstàncies que motiven la reparcel·lació
 - 1.1. Objecte i antecedents
 - 1.2. Bases legals
 - 1.3. Planejament vigent a executar
 - 1.4. Contingut
2. Descripció de la unitat reparcel·lable
 - 2.1. Ordenació urbanística del sector
 - 2.2. Normes urbanístiques
 - 2.3. Quadres resum de l'ordenació urbanística
3. Proposta de parcel·lació
 - 3.1. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada d'habitatges de protecció pública, clau 2a3hpp
 - 3.2. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3
 - 3.3. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar d'habitatges de protecció pública, clau 2b2hpp
 - 3.4. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2
 - 3.5. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a
 - 3.6. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona de serveis terciaris, subzona d'edificació aïllada, clau 6a
4. Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets dels afectats
 - 4.1. Criteris per a determinar els interessats i titulars dels drets
 - 4.2. Circumstàncies de les finques aportades
 - 4.3. Criteris de definició i valoració dels drets aportats
 - 4.3. Criteris adoptats respecte a altres drets i càrregues
5. Criteris de valoració de les finques resultants
6. Criteris d'adjudicació de les finques resultants
7. Compte de liquidació provisional

1. MEMÒRIA

1. Circumstàncies que motiven la reparcel·lació

1.1. Objecte i antecedents

El present Projecte de reparcel·lació del sector SUD-1, "Costa dels Carros", de Rosselló, atenent a l'article 124.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 i a l'article 130 del Reglament de la Llei d'urbanisme, té per objecte la distribució dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística determinada pel pla parcial urbanístic vigent, en l'àmbit esmentat, amb les següents finalitats:

- a) *La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
- b) *La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
- c) *La situació sobre les parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.*
- d) *La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament.*
- e) *La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

Pla parcial urbanístic

El present projecte de reparcel·lació desenvolupa les determinacions del **Pla parcial urbanístic del sector SUD-1**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 29 de novembre de 2007. Amb l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida donarà per complerta la condició d'executivitat i publicarà l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a l'efecte de la seva executivitat immediata, en compliment de l'art. 106 del TRLU.

Polígon d'actuació i sistema d'actuació urbanística

El pla parcial del sector en l'article 8 de les normes urbanístiques estableix que el sector es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació, i assenjala el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de cooperació per al seu desenvolupament.

A petició de la Junta de Compensació Urbanística Provisional i per Resolució de l'Alcaldia de 18 de febrer de 2008, publicada al BOP núm. 35, de 6 de març de 2008, el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de cooperació es va substituir per la modalitat de compensació bàsica.

Constitució de la Junta de compensació provisional i definitiva

El 12 de novembre de 2007 es va signar l'Acta constitutiva de la Junta de Compensació urbanística provisional del sector, amb l'objecte de "*facilitar i agilitar la constitució definitiva de la Junta de Compensació Urbanística, mitjançant la formulació de la documentació necessària (estatuts i bases d'actuació) i la sol·licitud de les tramitacions adients. Podrà encarregar i formular també els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, els quals hauran d'ésser aprovats en el seu moment per la Junta de Compensació definitiva.*"

Per Resolució de l'Alcaldia de 18 de febrer de 2008, publicada al BOP núm. 35, de 6 de març

de 2008, es va aprovar la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora provisional de la Junta de Compensació del Pla Parcial Urbanístic SUD-1, sector residencial "Costa dels Carros".

L'escriptura de Constitució definitiva de la Junta de Compensació es va atorgar davant del Notari de Lleida Sr. Luis Prados Ramos, el 10 de març de 2009.

Estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació

Els Estatuts i Bases d'actuació per a la gestió del sector SUD-1, es van aprovar inicialment per Resolució de l'Alcaldia de 24 d'octubre de 2008, publicat al BOP núm. 153 d'1 de novembre de 2008, i es van aprovar definitivament per Resolució de l'Alcaldia de 29 de desembre de 2008, publicada al BOP núm. 13, de 24 de gener de 2009.

Inici de l'expedient de reparcel·lació

L'inici de l'expedient de reparcel·lació es va produir amb l'aprovació definitiva del pla parcial el 29 de novembre de 2007. La Junta de Compensació va acordar sol·licitar del Registre de la Propietat la corresponent informació sobre titularitat i càrregues de totes les finques incloses en el polígon d'actuació.

1.2. Bases legals

El present Projecte de reparcel·lació es redacta i tramet d'acord amb la següent normativa urbanística:

- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya** (en endavant TRLUC)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya** (en endavant RLUC)
- Decreto legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei de Sòl** (en endavant TRLS)
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "**Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística**" (en endavant RD 1093/97)
- La resta de legislació vigent que sigui d'aplicació

A més el present Projecte de Reparcel·lació es redacta subjecte a les prescripcions del Planejament vigent a executar.

1.3. Planejament vigent a executar

El planejament vigent al municipi de Rosselló és el **Pla d'ordenació urbanística municipal**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 24 de novembre de 2004 i publicat al DOGC 4341 d'11 de març de 2005.

El planejament urbanístic a desenvolupar en el sector és el **Pla parcial urbanístic del sector SUD-1 "Costa dels Carros"**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 29 de novembre de 2007.

El planejament vigent que afecta l'àmbit del projecte de reparcel·lació queda reflexat en el **plànol 1e - Planejament vigent. Pla parcial urbanístic sector SUD-1**, que reflexa el plànol d'ordenació del pla parcial urbanístic a escala 1/1000. En aquest plànol es defineix el règim urbanístic del sòl i es delimita l'àmbit i les característiques urbanístiques del polígon d'actuació urbanística.

El pla parcial del sector en l'article 8 de les normes urbanístiques estableix que el sector es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació, i assenyala el sistema d'actuació urbanística de

reparcel·lació en la modalitat de cooperació per al seu desenvolupament.

A petició de la Junta de Compensació Urbanística Provisional i per Resolució de l'Alcaldia de 18 de febrer de 2008, publicada al BOP núm. 35, de 6 de març de 2008, el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de cooperació es va substituir per la modalitat de compensació bàsica.

1.4. Contingut

El present Projecte de reparcel·lació s'ajusta en el seu contingut a les prescripcions dels articles 144 a 150 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006).

Els documents del present Projecte de reparcel·lació són els següents:

1. Memòria
2. Relació de propietaris i interessats amb expressió de la naturalesa i quantia del seu dret
3. Taxació dels drets, edificacions, construccions o cultius que han d'extingir-se o substituir-se
4. Criteris de valoració de les finques resultants segons ús pormenoritzat
5. Proposta d'adjudicació de finques i compte de liquidació provisional
6. Descripció de les finques resultants
7. Plànols

2. Descripció de la unitat reparcel·lable

Com es pot observar en el plànol d'emplaçament que es reproduïx en el **plànol 1a – Emplaçament** i en el **plànol 1b – Planejament vigent**, el sector es troba en l'extrem nord del nucli urbà de Rosselló, delimitat a l'est pel canal de Pinyana i pels darrers creixements al llarg de l'avinguda Mare de Déu del Pilar, del carrer del Sol i del camí d'Almacelles, i al sud pel tossal del camp d'esports actual. Al nord i a l'oest el sector limita amb el sòl no urbanitzable, excepte en l'extrem nord-oest que s'estén fins a l'entrada de la urbanització "Costa dels Carros".

Amb la transcripció del planejament vigent sobre el nou topogràfic del sector a escala 1/500, la unitat reparcel·lable té una superfície de 168.988 m². Les superfícies que figuren en el present projecte de reparcel·lació són les que resulten de la transcripció de l'ordenació del pla parcial sobre el nou topogràfic del sector a escala 1/500.

Els límits del sector coincideixen exactament amb els dels pla parcial.

2.1. Ordenació urbanística del sector

Seguidament es reproduïxen els criteris d'ordenació del sector segons el Pla parcial.

2.1.1. Sistema viari

1. Emmarcar la proposta d'ordenació del sector en un àmbit territorial més extens al propi sector, per garantir la coherència i la connectivitat de la xarxa viària en relació a futurs creixements. Aquest àmbit correspon als terrenys situats en l'extrem nord de Rosselló entre el sòl urbà al sud, el futur passeig Costa dels Carros al nord, la carretera N-230 a l'est i la futura ronda oest de Rosselló a l'oest.

2. L'ordenació del nou sector residencial-terciari que es proposa en l'extrem nord de Rosselló s'organitza al voltant dels tres eixos viaris principals, la carretera N-230, el passeig Costa dels Carros i el passeig dels Rosers.

La carretera N-230 com a via segregada del nucli urbà es dota de vials laterals i de la rotonda

d'accés el que permet millorar la seva relació amb la zona urbana, aportant accessibilitat al nucli urbà, seguretat en l'encreuament i segregació del tràfec intern.

El passeig Costa dels Carros, com vial tangent al sector pel nord, resol les connexions externes en l'extrem nord de Rosselló, entre la rotonda de la carretera N-230 i la futura autovia de la N-230.

Finalment el passeig dels Rosers, com la via urbana central que millora l'accessibilitat de tot el nucli a l'entorn de la zona esportiva, i que endreça i reordena els vials interiors del propi sector i del sector urbà consolidat fins al carrer Major.

3. La xarxa de carrers es completa amb:

La prolongació de l'avinguda Mare de Déu del Pilar i la resta de carrers del seu entorn fins al passeig dels Rosers.

El carrer d'Albelda com a consolidació d'aquest important camí rural, amb una petita plaça lateral en cul de sac.

La prolongació de la Rambla de Girona fins al passeig Costa dels Carros. Aquest vial segueix el traçat de la primera canonada d'aigües de Lleida.

El nou carrer a l'est de la carretera N-230 que facilita l'accés al nou sector terciari i residencial, limitat pel canal de Pinyana.

La superfície total del sistema viari és de 43.635 m² que representa el 25,82% de la superfície total del sector.

2.1.2. Sistema d'espais lliures públics

Els criteris concrets que s'han utilitzat per determinar l'emplaçament i la tipologia dels espais lliures s'han establert amb la finalitat prioritària de potenciar l'estructura urbana del sector i els usos residencials del mateix, escollint per un costat, la millor localització dels mateixos respecte als espais existents, i buscant en segon lloc, la tipologia dels espais lliures més adequada a aquest tipus de sector residencial, com són els espais de tipus més lineal que es distribueixen més extensament per tot el sector, com els tres grans passeigs del sector: El passeig Costa dels Carros, el passeig dels Rosers i els dos passeigs laterals que acompanyen la carretera N-230.

El sistema d'espais lliures es complementa amb el passeig peonal vora el camp d'esports en la prolongació peonal de l'avinguda Verge del Pilar, i amb la petita plaça que singularitza el conjunt residencial vora el camp d'esports.

Els espais lliures fixats en el Pla són:

V1-V8	Passeig Costa dels carros	6.241	27,43%
V9-V13	Passeig dels Rosers	3.608	15,86%
V14	Passeig camp d'esports	2.654	11,66%
V15-V18	Passeig carretera est	3.712	16,31%
V19-V21	Passeig carretera oest	5.176	22,75%
V22-V23	Rambla de Girona	642	2,82%
V24	Plaça interior	720	3,16%
Superfície total espais lliures		22.753	100%

La superfície total destinada al sistema d'espais lliures públics és de 22.753 m² que representa el 13,46% de la superfície total del sector. Aquesta reserva supera en l'1,26% les reserves mínimes del 12% fixades per la Llei d'urbanisme 1/2005.

2.1.3. Sistema d'equipaments públics

Es proposa destinar al sistema d'equipaments esportius un gran solar situat en el centre de la fondalada sud del sector, molt proper al recinte esportiu actual, el que facilitarà la connexió entre els dos recintes, amb accés des del centre de Rosselló per l'avinguda Verge del Pilar i amb façana al nou passeig dels Rosers.

Els equipaments fixats en el Pla són:

E1	Zona esportiva	25.237	100,0%
Superfície total d'equipaments		25.237	100%

La superfície total destinada al sistema d'equipaments públics és de 25.237 m² que representa l' 14,93% de la superfície total del sector. Aquesta reserva supera en el 2,93% a les reserves mínimes del 12% fixades per la Llei d'urbanisme 1/2005.

La superfície total destinada als sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments públics és de 47.990 m² que representa el 28,39% de la superfície del sector. Aquesta reserva supera en el 4,39% les reserves mínimes del 24% fixades per la Llei d'urbanisme 1/2005.

2.1.4. Sistema de serveis tècnics

El sistema de serveis tècnics està integrat pels solars destinats a les cinc estacions transformadores previstes inicialment en el sector.

Els serveis tècnics fixats en el pla parcial són els següents:

T1-T5	Estacions transformadores	125	100,00%
Superfície total serveis tècnics		125	100,00%

2.1.3. Zones edificables

La proposta d'ordenació de les zones edificables, consistent en estendre cap al nou sector les tipologies residencials del sòl urbà ja construït, en coherència amb les mateixes àrees existents, és la següent:

1. En la façana oest de la carretera N-230 i al llarg del tram del passeig Costa dels Carros, més proper a la carretera es disposa l'edificació residencial plurifamiliar, corresponent a la **zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2**, com els trams més densos de la proposta. Aquesta mateixa tipologia residencial plurifamiliar també es situa en la prolongació de l'avinguda Mare de Déu del Pilar.

Les característiques més significatives de la **zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2** són:

- Els edificis residencials plurifamiliars es situen en l'alineació del carrer i són de planta baixa, dues o tres plantes pis i planta sotacoberta. Els edificis amb tres plantes pis ocupen la façana a la carretera i el tram del passeig de la Costa dels Carros fins al passeig dels Rosers.
- La fondària edificable és de 15 metres en la planta baixa i les plantes pis, per permetre els habitatges en planta baixa. La resta de l'espai del solar no ocupat per l'edificació no és edificable i es destinarà a jardí privat o comunitari. En la planta sotacoberta l'edificació s'enretira 3 metres de les façanes anterior i posterior.
- En les zones de planta baixa, tres plantes pis i planta sotacoberta, situades a l'entrada del sector, es preveu la possibilitat de destinar les plantes baixes a usos no residencials pel que en aquestes illes la fondària edificable en planta baixa s'amplia en 9 metres més, fins als 24 metres de fondària total.

2. En la resta del sector es disposa l'edificació residencial unifamiliar formant agrupacions, corresponent a la **zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3**.

Les característiques més significatives de la **zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3** són:

- La parcel·la tipus per a un habitatge unifamiliar entremitgeres té una façana de 6 metres i una fondària de 30 metres. Les parcel·les dels extrems dels grups tenen una façana de 9 metres. Aquests 3 metres de més estan destinats al jardí lateral que separa els edificis de les tanques del següent grup d'habitatges o del carrer.
- L'edifici recula de la tanca del carrer un mínim de 6 metres per permetre la rampa d'accés al semisoterrani. El fons de parcel·la es destina a jardí.
- L'habitatge unifamiliar és entremitgeres de planta baixa, planta pis i planta sotacoberta, amb una planta semi enterrada per a garatge i magatzem. La fondària màxima de l'habitatge és de 12 metres, pel que resulta una planta de 72 m², que amb les dues plantes i mitja suposa un total de 180 m² d'habitatge.
- En les tres agrupacions d'habitatges que es destinen a habitatge de protecció pública, s'ajusta la superfície edificable, reduint la planta pis, de manera que l'habitatge en planta baixa i planta sotacoberta disposa de 108 m².

3. En el costat est de la carretera vora el canal de Pinyana es reconeix l'habitatge unifamiliar aïllat existent, que es qualifica de **zona d'edificació aïllada, subzona de baixa densitat, clau 3a**.

4. Finalment en el costat est de la carretera els solars es destinen a l'edificació terciària amb la qualificació de **zona de serveis terciaris, subzona aïllada, clau 6a**.

Les característiques més significatives de la **zona de serveis terciaris, subzona aïllada, clau 6a** són:

- Les parcel·les per a serveis terciaris han de tenir una superfície mínima de 1.500 m² i una façana mínima de 25.
- L'edificació serà aïllada situant-se dins els límits assenyalats en el plànol d'ordenació.

La superfície total destinada a les zones edificables és de 77.072 m² que representa el 45,61% de la superfície del sector.

La distribució de la superfície de sòl, del sostre edificable i del nombre d'habitatges entre les diferents subzones és la següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES PLA PARCIAL	SÒL		SOSTRE		HABITAT.
	M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	DIFICABILITAT	ut
ZONES	77.072	45,61%	101.346	1,31	1.010
2a3 EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	33.020	19,54%	23.375	0,71	126
2a3 / hpp EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLICA	3.256	1,93%	1.512	0,46	14
2b2 EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	21.255	12,58%	53.007	2,49	634
2b2 / hpp EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	7.526	4,45%	15.427	2,05	233
3a EDIF. AÏLLADA BAIXA DENSITAT	1.928	1,14%	964	0,50	3
6a SERVEIS TERCIARIS EDIF. AÏLLADA	10.087	5,97%	7.061	0,70	

2.2. Normes urbanístiques

Seguidament es reproduïxen les determinacions específiques fixades per les normes urbanístiques vigents que regulen les zones edificables del sector, concretament els articles 18, 19, 20, 21 i 22 de les normes urbanístiques del pla parcial que regulen les zones 2a3, 2a3 hpp, 2b2, 2b2 hpp i 6a, i l'article 132 de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 18.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3

1. Definició

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb cases unifamiliars entremitgeres, formant una agrupació lineal de cases en filera. Compten amb un jardí propi per a cada habitatge.

2. Condicions de parcel·lació

Les agrupacions de cases unifamiliars es fixen en el plànol d'ordenació. La parcel·lació proposada en aquest plànol per a cada mançana es obligada en quant al nombre màxim de parcel·les, però és indicativa en quan a la seva distribució.

- a) Superfície de parcel·la mínima: 150 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 5,50 m
- c) Fondària mínima de parcel·la: 18,00 m

3. Condicions d'ordenació de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial. S'admet l'edificació retrasada sempre que s'adopti pel conjunt d'un grup de cases, i amb un mínim de 3,00 m. respecte al carrer.
- b) Paràmetres de l'edificació per a cada grup de cases: En el plànol d'ordenació es fixen les alineacions de l'edificació, la ocupació màxima de l'edificació, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat, el nombre màxim de plantes i la separació entre edificis.
- c) Sostre edificable màxim: És el resultat de la ocupació i el nombre de plantes fixat en el plànol d'ordenació.
- d) Ocupació màxima: És la resultat de la ocupació fixada en el plànol d'ordenació.
- e) Fondària edificable màxima: És la reflexada en el plànol d'ordenació.
- f) Nombre màxim de plantes i alçades màximes: El nombre màxim de plantes és el reflexat en el plànol d'ordenació.

L'alçada reguladora màxima és la següent:

Planta baixa	5,00 m
Planta baixa més una planta	8,00 m

L'alçada màxima és pren a la meitat de cada grup de parcel·les. Es permet una planta semisoterrada, per a ús de garatge o magatzem, que sobresurti una altura màxima de 1,50 m pressa a la meitat de cada grup de parcel·les. Aquesta planta no computa com a sostre edificat.

- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/parcel·la.
- h) Separació mínima al front de parcel·la: 6,00 m
- i) Separació mínima al fons de parcel·la: 3,00 m
- j) Separació mínima de l'edifici d'un grup de parcel·les als laterals de parcel·la: 3,00 m. En els límits amb passatges peonals públics els edificis poden situar-se en l'alineació lateral.
- k) Cossos sortints: No s'admeten els cossos tancats ni semitancats.
- l) Edificació auxiliar: Es permet una única edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la, separada de l'edificació principal i del front de parcel·la a carrer o espais lliures un mínim de 3 m i amb una alçada màxima de 3 m.
- m) Tanques: Seran com a màxim d' 1,80 m, dels quals els primers 0,70 m seran d'obra i la resta fins a 1,80 m d'altres materials.
- n) Materials de façana i coberta: Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats. Per a cada grup d'habitatges **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les

següents construccions del mateix grup als materials utilitzats en la primera.

- o) Dipòsit de retenció d'aigües pluvials:* En cada solar es construirà un dipòsit de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la superfície del solar, que garanteixi els cabals màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector.
- p) Altres paràmetres:* En tots els paràmetres no regulats explícitament en aquestes Normes, son d'aplicació les corresponents a la zona d'edificació en línia, subzona en filera, clau 2a.
- q) Termini d'edificació:* Es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització. La construcció dels habitatges serà simultània i proporcional a la construcció dels habitatges de protecció pública del sector.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global:* Residencial unifamiliar en les plantes sobre rasant. Garatge i magatzem en la planta semisoterrada.
- q) Usos admesos:* Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religiós. L'ús comercial s'adequarà al que determina el PTSEC.
- r) Aparcaments:* Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 19.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada d'habitatges de protecció pública, clau 2a3hpp

1. Definició

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb cases unifamiliars entremitgeres, formant una agrupació lineal de cases en filera. Compten amb un jardí propi per a cada habitatge. Els habitatges seran de protecció pública

2. Condicions de parcel·lació

Les agrupacions de cases unifamiliars es fixen en el plànol d'ordenació. La parcel·lació proposada en aquest plànol per a cada mançana es obligada en quant al nombre màxim de parcel·les, però és indicativa en quan a la seva distribució.

- a) Superfície de parcel·la mínima: 150 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 5,50 m
- c) Fondària mínima de parcel·la 18,00 m

3. Condicions d'ordenació de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial. S'admet l'edificació retrasada sempre que s'adopti pel conjunt d'un grup de cases, i amb un mínim de 3,00 m. respecte al carrer.
- b) Paràmetres de l'edificació per a cada grup de cases: En el plànol d'ordenació es fixen les alineacions de l'edificació, la ocupació màxima de l'edificació, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat, el nombre màxim de plantes i la separació entre edificis.
- c) Sostre edificable màxim: És el resultat de la ocupació i el nombre de plantes fixat en el plànol d'ordenació.
- d) Ocupació màxima: És la resultat de la ocupació fixada en el plànol d'ordenació.
- e) Fondària edificable màxima: És la reflexada en el plànol d'ordenació.
- f) Nombre màxim de plantes i alçades màximes: El nombre màxim de plantes és el reflexat en el plànol d'ordenació.

L'alçada reguladora màxima és la següent:

Planta baixa	5,00 m
Planta baixa més una planta	8,00 m

L'alçada màxima és pren a la meitat de cada grup de parcel·les. Es permet una planta semisoterrada, per a ús de garatge o magatzem, que sobresurti una altura màxima de 1,50 m pressa a la meitat de cada grup de parcel·les. Aquesta planta no computa com a sostre edificat.

- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/parcel·la.
- h) Separació mínima al front de parcel·la: 6,00 m
- i) Separació mínima al fons de parcel·la: 3,00 m
- j) Separació mínima de l'edifici d'un grup de parcel·les als laterals de parcel·la: 3,00 m. En els límits amb passatges peonals públics els edificis poden situar-se en l'alineació lateral.
- k) Cossos sortints: No s'admeten els cossos tancats ni semitancats.
- l) Edificació auxiliar: Es permet una única edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la, separada de l'edificació principal i del front de parcel·la a carrer o espais lliures un mínim de 3 m i amb una alçada màxima de 3 m.
- m) Tanques: Seran com a màxim d' 1,80 m, dels quals els primers 0,70 m seran d'obra i la resta fins a 1,80 m d'altres materials.
- n) Materials de façana i coberta: Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats. Per a cada grup d'habitatges **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix grup als materials utilitzats en la primera.
- o) Dipòsit de retenció d'aigües pluvials: En cada solar es construirà un dipòsit de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la superfície del solar, que garanteixi els cabals màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector.

- p) *Altres paràmetres*: En tots els paràmetres no regulats explícitament en aquestes Normes, son d'aplicació les corresponents a la zona d'edificació en línia, subzona en filera, clau 2a.
- q) *Termini d'edificació*: Es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització. La construcció dels habitatges de protecció pública serà simultània i proporcional a la construcció de la resta dels habitatges del sector.

4. Condicions d'ús

- a) *Ús global*: Habitatges de protecció pública en les plantes sobre rasant. Garatge i magatzem en la planta semisoterrada.
- b) *Aparcaments*: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 20.- Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2

1. Definició

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb edificis plurifamiliars entremitgeres.

2. Condicions de parcel·lació

La disposició dels edificis es fixa en el plànol d'ordenació. La parcel·lació es fixarà en el projecte de reparcel·lació, complint les condicions següents.

a) *Superfície de parcel·la mínima:* 200 m²

b) *Front mínim de parcel·la:* 10,00 m

3. Condicions d'ordenació de l'edificació

a) *Tipus d'ordenació:* Alineació de vial

b) *Paràmetres de l'edificació per als edificis plurifamiliars en cada mançana:* En el plànol d'ordenació es fixen les alineacions de l'edificació, la ocupació màxima de l'edificació, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat o el pati de mançana, i el nombre de plantes.

c) *Sostre edificable màxim:* És el resultat de la ocupació i el nombre de plantes fixat en el plànol d'ordenació.

d) *Nombre màxim de plantes i alçades màximes:* El nombre màxim de plantes és el reflexat en el plànol d'ordenació. No es permet el desdoblament de la planta baixa en planta baixa i planta altell.

L'alçada reguladora màxima és la següent:

Planta baixa 5,00 m

Planta baixa més una planta 8,00 m

Planta baixa més dues plantes 11,00 m

Planta baixa més tres plantes 14,00 m

e) *Densitat màxima d'habitatges:* 1 habitatge/62,50 m² del sostre residencial assenyalat en el quadre de característiques dels solars edificables.

f) *Cossos sortints:* S'admeten.

g) *Materials de façana i coberta:* Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats.

Per als trams de façana entre dos carrers **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix tram de façana, als materials utilitzats en la primera.

h) *Dipòsit de retenció d'aigües pluvials:* En cada solar es construirà un dipòsit de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la superfície del solar, que garanteixi els cabals màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector.

i) *Termini d'edificació:* Es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització. La construcció dels habitatges serà simultània i proporcional a la construcció dels habitatges de protecció pública del sector.

4. Condicions d'ús

a) *Ús propi:* Residencial plurifamiliar

b) *Usos admesos:* Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religiós. L'ús comercial s'adequarà al que determina el PTSEC.

c) *Aparcaments:* Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 21.- Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar d'habitatges de protecció pública, clau 2b2hpp

1. Definició

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb edificis plurifamiliars entremetgeres d'habitatges de protecció pública.

2. Condicions de parcel·lació

La disposició dels edificis es fixa en el plànol d'ordenació. La parcel·lació es fixarà en el projecte de reparcel·lació, complint les condicions següents.

- a) Superfície de parcel·la mínima: 200 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 10,00 m

3. Condicions d'ordenació de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial
- b) Paràmetres de l'edificació per als edificis plurifamiliars en cada mançana: En el plànol d'ordenació es fixen les alineacions de l'edificació, la ocupació màxima de l'edificació, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat o el pati de mançana, i el nombre de plantes.
- c) Sostre edificable màxim: És el resultat de la ocupació i el nombre de plantes fixat en el plànol d'ordenació.
- d) Nombre màxim de plantes i alçades màximes: El nombre màxim de plantes és el reflexat en el plànol d'ordenació. No es permet el desdoblament de la planta baixa en planta baixa i planta altell.

L'alçada reguladora màxima és la següent:

Planta baixa	5,00 m
Planta baixa més una planta	8,00 m
Planta baixa més dues plantes	11,00 m
Planta baixa més tres plantes	14,00 m

- e) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/62,50 m² del sostre residencial assenyalat en el quadre de característiques dels solars edificables.
- f) Cossos sortints: S'admeten.
- g) Materials de façana i coberta: Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats. Per als trams de façana entre dos carrers **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix tram de façana, als materials utilitzats en la primera.
- h) Dipòsit de retenció d'aigües pluvials: En cada solar es construirà un dipòsit de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la superfície del solar, que garanteixi els cabals màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector.
- i) Termini d'edificació: Es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització. La construcció dels habitatges de protecció pública serà simultània i proporcional a la construcció de la resta dels habitatges del sector.

4. Condicions d'ús

- a) Ús propi: Residencial plurifamiliar destinat a habitatges de protecció pública.
- b) Usos admesos: Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religiós. L'ús comercial s'adequarà al que determina el PTSEC.
En el quadre de característiques dels solars edificables s'assenyalen les mançanes en les que s'admeten els usos no residencials en planta baixa.
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 22.- Zona de serveis terciaris, subzona d'edificació aïllada, clau 6a

1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús terciari en edificis aïllats separats dels límits de la parcel·la.

2. Condicions de la parcel·lació

La parcel·lació que es proposa és la que figura en el Pla parcial, admetent-se l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres menors, sempre que no en resti cap per dessota de la parcel·la mínima que s'indica:

- a) Superfície de parcel·la mínima: 1.500 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 25 m

3. Condicions de l'edificació

a) Tipus d'ordenació: Edificació aïllada. L'edificació es situarà dins l'àmbit assenyalat en el plànol d'ordenació.

b) Edificabilitat neta: 0,70 m² st/m²solar

c) Ocupació màxima: L'assenyalada en el plànol d'ordenació.

d) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: L'alçada reguladora màxima es fixa en 12 m equivalents a planta baixa i dues plantes pis.

En el còmput de l'alçada reguladora no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

e) Soterranis: Es permet la construcció de soterrani o semisoterrani dins la mateixa ocupació de la planta baixa.

f) Gàlib edificatori: El gàlib màxim d'ocupació ve definit al plànol d'ordenació amb una línia de traçat continu.

g) Possibilitats de compartimentació: Es permetrà la compartimentació dels edificis en establiments terciaris en forma d'edificació entre mitgeres, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari, encara que la construcció podrà fer-se per fases que siguin coincidents amb les esmentades compartimentacions.
- Qualsevol compartimentació dels establiments precisarà la corresponent llicència municipal.
- La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 m.
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes ordenances. En cap cas es podran ultrapassar els gàlubs màxims fixats en el plànol del Pla Parcial.
- L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns o lliures fora de la mateixa. Serà obligatòria la viabilitat de la lliure circulació al voltant de l'edificació.

h) Projecte unitari: Per a cada mançana l'edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases o compartimentació en establiments de serveis terciaris. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la. Així mateix, el tractament dels rètols serà homogeni per les naus producte de la compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà al corresponent projecte de l'edificació.

i) Espais no edificables: Es tindrà cura de l'espai lliure que dona front a la carretera i als carrers del sector; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus. Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic. El projecte d'edificació contindrà la definició concreta d'aquests espais. Es prohibeix tot tipus de publicitat dins dels espais lliures. Els cartells i rètols únicament es podran situar dins del volum edificat, sense sobresortir, en cap cas d'aquest. Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables. Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran enjardinats o arbrats i requeriran un projecte que

acompanyarà al d'edificació.

- j) *Edificacions auxiliars*: Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.
- k) *Aparcament*: es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,2 m X 4,5 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.
- l) *Tanques*: El tipus de tanca haurà d'ésser de tela metàl·lica, amb sòcol opac de 0 '60 m d'alçada. L'alçada mitja total de la tanca serà de 1,80 m comptats des de la rasant del terreny.
- m) *Gual*: Tots els propietaris que ho necessitin podran fer-se el seu propi gual, d'una llargada màxima de 20 m. Per la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera.
- n) *Senyalització exterior*: S'estarà a les determinacions que s'estableixen al quadre de disseny SEPI realitzat per l'ajuntament. Es limita la senyalització en la via pública, de l'empresa inclosa en el sector, a uns panells que, juntament amb uns plànols-guia, se situaran als accessos de l'actuació, es prohibeix tota la resta de senyals indicatius referents a l'empresa. Es prohibeix tota mena de publicitat dins de l'àmbit del sector.
- o) *Senyalització interior*: Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas, caldrà un informe favorable de l'ajuntament i el corresponent permís municipal.
- p) *Dipòsit de retenció d'aigües pluvials*: En cada solar es construirà un dipòsit de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la superfície del solar, que garanteixi els cabals màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector.
- q) *Termini d'edificació*: Es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització.

4. Condicions d'ús

- a) *Ús principal*: Comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC), oficines, hotelers, tallers de reparació de vehicles, garatges, benzineres, agències de transport, tallers de fusteria amb exposició i venda.
- b) *Usos compatibles*: Bar, restaurant, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religió i recreatiu.
- c) *Proporció d'usos*: Els usos compatibles poden ocupar fins al 30% del sostre, o bé el 100%. Per reduir l'ús principal per sota del 70% cal redactar un Pla de millora urbana que justifiqui la compatibilitat dels usos compatibles amb el principal.
- d) *Càrrega i descàrrega*: Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients en els projectes d'edificació.

La regulació de la zona 3a segons el Pla d'ordenació urbanística municipal vigent és la següent:

Article 132.- Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a

1. Definició

Aquesta subzona comprèn les àrees d'edificació residencial unifamiliar aïllada, en parcel·les de 600 m² de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 600 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 15 m

3. Condicions de l'edificació

- a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Tipologia: Unifamiliar
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,50 m²sostre/m²
- d) Ocupació màxima: 50%
- e) Nombre màxim de plantes: PB+2P
- f) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la
- h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres
- i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:
 - Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.
 - Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.
- j) Construccions auxiliars: Es permet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% del solar o 20 m², no podent-se situar en la franja de separació del carrer, i amb una alçada total màxima de 3,00 m.
- k) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Residencial unifamiliar
- b) Usos admesos: Oficines, sanitari, assistencial i hoteler.
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

2.3. Quadres resum de l'ordenació urbanística

2.3.1. Quadre de superfícies de sòl i aprofitament

Segons el Pla parcial el quadre de superfícies de sòl, sostre edificable i habitatges és el següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES		SÒL		SOSTRE		HABITAT.	DENSITAT
PLA PARCIAL		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	DIFICABILITAT	ut	HAB/Ha
TOTAL		168.988	100%	101.346	0,60	1.010	60
SISTEMES		91.916	54,39%				
A	SISTEMA VIARI	43.081	25,49%				
L	PARCS I JARDINS	23.473	13,89%				
E	EQUIPAMENTS	25.237	14,93%				
T	SERVEIS TÈCNICS	125	0,07%				
ZONES		77.072	45,61%	101.346	1,31	1.010	
2a3	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	33.020	19,54%	23.375	0,71	126	
2a3/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLICA	3.256	1,93%	1.512	0,46	14	
2b2	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	21.255	12,58%	53.007	2,49	634	
2b2/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	7.526	4,45%	15.427	2,05	233	
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	1.928	1,14%	964	0,50	3	
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AÏLLADA	10.087	5,97%	7.061	0,70		

Segons el present Projecte de reparcel·lació, el quadre de superfícies de sòl, sostre i habitatges resultant, és el següent:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR SUD-1

QUADRE DE SUPERFÍCIES		SÒL		SOSTRE		HABITAT.	DENSITAT
PROJECTE REPARCEL·LACIÓ		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	DIFICABILITAT	ut	HAB/Ha
TOTAL		168.988	100%	101.376	0,60	1.010	60
SISTEMES		91.891	54,38%				
A	SISTEMA VIARI	43.081	25,49%				
L	PARCS I JARDINS	23.473	13,89%				
E	EQUIPAMENTS	25.237	14,93%				
T	SERVEIS TÈCNICS	100	0,06%				
ZONES		77.097	45,62%	101.376	1,31	1.010	
2a3	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	32.997	19,53%	23.375	0,71	126	
2a3/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLICA	3.256	1,93%	1.512	0,46	14	
2b2	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	21.255	12,58%	53.007	2,49	634	
2b2/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	7.550	4,47%	15.441	2,05	234	
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	1.928	1,14%	964	0,50	2	
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AÏLLADA	10.111	5,98%	7.077	0,70		

DIFERÈNCIES PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ - PLA PARCIAL SECTOR SUD-1

QUADRE DE SUPERFÍCIES		SÒL		SOSTRE	HABITAT.	DENSITAT	
DIFERÈNCIES		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	DIFICABILITAT	ut	HAB/Ha
TOTAL		0		30		-1	
SISTEMES		-25					
A	SISTEMA VIARI	0					
L	PARCS I JARDINS	0					
E	EQUIPAMENTS	0					
T	SERVEIS TÈCNICS	-25					
ZONES		25		30		-1	
2a3	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	-23		0		0	
2a3/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLICA	0		0		0	
2b2	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	0		0		0	
2b2/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	24		14		0	
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	0		0		-1	
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AILLADA	24		16			

Les diferències de superfícies entre el pla parcial i el projecte de reparcel·lació resulten de les estacions transformadores determinades en el projecte d'urbanització segons la proposta d'electrificació realitzada per ENDESA. Aquestes modificacions suposen l'eliminació de dues ET en les zones 2b2/hpp i 6a i l'increment d'una nova ET en la zona 2a3.

2.3.2. Quadre de superfícies dels sistemes

Segons el Pla parcial i el present projecte de reparcel·lació el quadre de superfícies dels sistemes és el següent:

V	36.611	100,00%	Sistema d'espais lliures
----------	---------------	----------------	---------------------------------

V1-V8	5.796	15,83%	Passeig Costa dels carros
V1	445	1,22%	
V2	1.347	3,68%	
V3	1.211	3,31%	
V4	113	0,31%	
V5	1.194	3,26%	
V6	113	0,31%	
V7	1641	4,48%	
V8	177	0,48%	

V9-V13	3.608	9,85%	Passeig dels Rosers
V9	364	0,99%	
V10	488	1,33%	
V11	1.053	2,88%	
V12	1022	2,79%	
V13	681	1,86%	

V14	2654	7,25%	Passeig camp d'esports
------------	-------------	--------------	-------------------------------

V15-V18	3712	10,14%	Passeig carretera est
V15	482	1,32%	
V16	120	0,33%	
V17	1865	5,09%	
V18	1245	3,40%	

V19-V21	5.176	14,14%	Passeig carretera oest
V19	1.921	5,25%	
V20	125	0,34%	
V21	3.130	8,55%	

V22-V23	1.362	3,72%	Rambla de Girona
V22	359	0,98%	
V23	283	0,77%	

V24	720	1,97%	Plaça interior
------------	------------	--------------	-----------------------

E	25.237	100,00%	Sistema d'equipaments
----------	---------------	----------------	------------------------------

E1	25.237	100,00%	Ampliació zona esportiva
----	--------	---------	--------------------------

T	100	100,00%	Sistema de serveis tècnics
----------	------------	----------------	-----------------------------------

T1	24	24,00%	Centre transformació
T2	25	25,00%	Centre transformació
T3	23	23,00%	Centre transformació
T4	28	28,00%	Centre transformació

2.3.3. Quadre de característiques dels solars edificables

Les característiques dels solars edificables resultants de l'ordenació urbanística determinada en el pla d'ordenació del pla parcial vigent, són les següents:

QUADRE DE CARACTERISTIQUES DELS SOLARS EDIFICABLES

	SOLAR m ² s	JARDÍ	PAS PEATONA	SOSTRE TOTAL	P.BAIXA NO RESIDENCIAL	P.BAIXA RESIDENCIAL	P.PIS	SOTA COBERTA	NOMBRE HTGES
2a3	30.940	21.589	2.057	23.376		9.351	14.025		126
M2	3.138	2.130		2.520		1.008	1.512		14
M3	8.557	5.885	774	6.678		2.672	4.006		35
M4	6.179	4.180	552	4.998		1.999	2.999		26
M5	3.279	2.271	731	2.520		1.008	1.512		14
M6	2.793	2.073		1.800		720	1.080		10
M7	1.046	830		540		216	324		3
M8	722	578		360		144	216		2
M9	1.958	1.238		1.800		720	1.080		10
M10	3.268	2.404		2.160		864	1.296		12
2a3 / hpp	3.256	2.248		1.512		1.008	504		14
M1	3.256	2.248		1.512		1.008	504		14
2b2	21.255	4.173		53.007	13.380	3.702	35.925		634
M14	6.350	1.367		15.957	4.983		10.974		176
M15	5.099	0		14.544	5.099		9.445		151
M16	2.201	0		6.577	2.201		4.376		70
M17	1.837	740		3.165	1.097		2.068		33
M18	2.562	947		5.533		1.615	3.918		89
M19	3.206	1.119		7.231		2.087	5.144		116
2b2 / hpp	7.550	3.057		15.413	844	3.649	10.920		233
M11	3.466	1.665		6.194		1.801	4.393		99
M12	3.240	1.392		6.350		1.848	4.502		102
M13	844	0		2.869	844		2.025		32
3a	1.928	964		964		964			2
M20	1.928	964		964		964			2
6a	10.111	3.034		7.077	7.077				
M21	5.848	1.755		4.093	4.093				
M22	4.263	1.279		2.984	2.984				
TOTAL	75.040	35.065		101.348	21.301	18.674	61.373		1.009
SOSTRE RESIDENCIAL				80.047		18.674	61.373		1.009
SOSTRE NO RESIDENCIAL				21.301	21.301				
SOSTRE HPP 20%				16.009					202
SOSTRE HPP PROPOSTA				16.081					247
DIFERÈNCIA				71					45

3. Proposta de parcel·lació

La proposta de parcel·lació dels terrenys destinats a solars edificables és la reflexada gràficament en el plànol 3 "Finques resultants", a escala 1/1000, i quantitativament en els quadres que segueixen, amb les dimensions de cada una de les noves parcel·les, seguint els paràmetres urbanístics fixats en la regulació de cada zona edificable que determina el pla parcial.

La superfície de cada parcel·la i les característiques urbanístiques de cadascuna estan determinades en el quadre que segueix.

3.1. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada d'habitatges de protecció pública, clau 2a3hpp

	A	B						
		SOSTRE				SOLAR		NOMBRE HABITGES
FINCA		P.BAIXA	PB no resid.	P.PIS	TOTAL	JARDÍ	m2s	
M1	A1 hpp	72		36	108	332	404	1
	A2 hpp	72		36	108	108	180	1
	A3 hpp	72		36	108	108	180	1
	A4 hpp	72		36	108	108	180	1
	A5 hpp	72		36	108	202	274	1
	A6 hpp	72		36	108	202	274	1
	A7 hpp	72		36	108	108	180	1
	A8 hpp	72		36	108	108	180	1
	A9 hpp	72		36	108	202	274	1
	A10 hpp	72		36	108	202	274	1
	A11 hpp	72		36	108	108	180	1
	A12 hpp	72		36	108	108	180	1
	A13 hpp	72		36	108	108	180	1
	A14 hpp	72		36	108	244	316	1

3.2. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3

	A	B						
		SOSTRE				SOLAR		NOMBRE HABITGES
FINCA		P.BAIXA	PB no resid.	P.PIS	TOTAL	JARDÍ	m2s	
M2	A15	72		108	180	237	309	1
	A16	72		108	180	108	180	1
	A17	72		108	180	108	180	1
	A18	72		108	180	108	180	1
	A19	72		108	180	198	270	1
	A20	72		108	180	198	270	1
	A21	72		108	180	108	180	1
	A22	72		108	180	108	180	1
	A23	72		108	180	198	270	1
	A24	72		108	180	198	270	1
	A25	72		108	180	108	180	1
	A26	72		108	180	108	180	1
	A27	72		108	180	108	180	1
	A28	72		108	180	237	309	1

	A	B						
	FINCA	SOSTRE			SOLAR		NOMBRE	
		P.BAIXA	PB no resid.	P.PIS	TOTAL	JARDÍ	m2s	HABTGES
M3	A29	72		108	180	258	330	1
	A30	72		108	180	109	181	1
	A31	72		108	180	108	180	1
	A32	72		108	180	108	180	1
	A33	72		108	180	108	180	1
	A34	72		108	180	207	279	1
	A35	72		108	180	198	270	1
	A36	72		108	180	108	180	1
	A37	72		108	180	108	180	1
	A38	72		108	180	108	180	1
	A39	72		108	180	108	180	1
	A40	72		108	180	108	180	1
	A41	72		108	180	198	270	1
	A42	72		108	180	198	270	1
	A43	72		108	180	108	180	1
	A44	72		108	180	108	180	1
	A45	72		108	180	108	180	1
A46	72		108	180	108	180	1	
A47	72		108	180	252	324	1	
M4	A48	72		108	180	214	286	1
	A49	72		108	180	103	175	1
	A50	72		108	180	105	177	1
	A51	72		108	180	238	310	1
	A52	72		108	180	200	272	1
	A53	72		108	180	108	180	1
	A54	72		108	180	108	180	1
	A55	72		108	180	108	180	1
	A56	72		108	180	108	180	1
	A57	91		136	227	159	250	1
	A58	110		165	275	356	466	1
	A59	91		136	227	341	432	1
	A60	91		136	227	313	404	1
	A61	110		165	275	365	475	1
	A62	91		136	227	170	261	1
A63	72		108	180	173	245	1	
M4	A64	72		108	180	173	245	1
	A65	88		132	220	161	249	1
	A66	104		155	259	248	351	1
	A67	88		132	220	234	322	1
	A68	88		132	220	236	324	1
	A69	104		155	259	241	344	1
	A70	88		132	220	151	239	1
	A71	72		108	180	107	179	1
	A72	72		108	180	106	178	1
	A73	72		108	180	191	263	1
	A74	72		108	180	161	233	1
	A75	72		108	180	107	179	1
	A76	72		108	180	93	165	1
	A77	72		108	180	205	277	1
	A78	72		108	180	261	333	1
	A79	72		108	180	108	180	1
	A80	72		108	180	108	180	1
A81	72		108	180	108	180	1	
A82	72		108	180	108	180	1	
A83	72		108	180	202	274	1	
A84	72		108	180	202	274	1	
A85	72		108	180	108	180	1	
A86	72		108	180	108	180	1	
A87	72		108	180	108	180	1	
A88	72		108	180	108	180	1	
A89	72		108	180	238	310	1	

	A	B							
		FINCA	SOSTRE			SOLAR		NOMBRE	
		P.BAIXA	PB no resid.	P.PIS	TOTAL	JARDÍ	m2s	HABTGES	
M5	A90	72		108	180	203	275	1	
	A91	72		108	180	126	198	1	
	A92	72		108	180	137	209	1	
	A93	72		108	180	146	218	1	
	A94	72		108	180	125	197	1	
	A95	72		108	180	220	292	1	
M5	A96	72		108	180	221	293	1	
	A97	72		108	180	108	180	1	
	A98	72		108	180	108	180	1	
	A99	72		108	180	205	277	1	
	A100	72		108	180	205	277	1	
	A101	72		108	180	108	180	1	
	A102	72		108	180	108	180	1	
	A103	72		108	180	251	323	1	
M6	A104	72		108	180	267	339	1	
	A105	72		108	180	209	281	1	
	A106	72		108	180	162	234	1	
	A107	72		108	180	175	247	1	
	A108	72		108	180	185	257	1	
	A109	72		108	180	194	266	1	
	A110	72		108	180	201	273	1	
	A111	72		108	180	206	278	1	
	A112	72		108	180	208	280	1	
	A113	72		108	180	266	338	1	
	M7	A114	72		108	180	521	593	1
		A115	72		108	180	108	180	1
		A116	72		108	180	201	273	1
M8	A117	72		108	180	269	341	1	
	A118	72		108	180	309	381	1	
M9	A119	72		108	180	226	298	1	
	A120	72		108	180	85	157	1	
	A121	72		108	180	82	154	1	
	A122	72		108	180	79	151	1	
	A123	72		108	180	169	241	1	
	A124	72		108	180	166	238	1	
	A125	72		108	180	78	150	1	
	A126	72		108	180	78	150	1	
	A127	72		108	180	78	150	1	
	A128	72		108	180	197	269	1	
	M10	A129	72		108	180	289	361	1
		A130	72		108	180	124	196	1
		A131	72		108	180	131	203	1
		A132	72		108	180	138	210	1
A133		72		108	180	147	219	1	
A134		72		108	180	273	345	1	
A135		72		108	180	336	408	1	
A136		72		108	180	146	218	1	
A137		72		108	180	171	243	1	
A138		72		108	180	175	247	1	
A139		72		108	180	142	214	1	
A140		72		108	180	332	404	1	

3.3. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar d'habitatges de protecció pública, clau 2b2hpp

A	B						NOMBRE HABITGES	
	FINCA	SOSTRE			SOLAR			
	P.BAIXA	PB no resid.	P.PIS	TOTAL	JARDÍ	m2s		
M11	B1-B2 hpp	448		1.139	1.587	491	939	26
	B1	294		739	1.033	329	623	17
	B2	154		400	554	162	316	9
	B3-B5 hpp	462		1.083	1.545	486	948	25
	B3	154		400	554	162	316	9
	B4	154		400	554	162	316	9
	B5	154		283	437	162	316	7
	B6-B7 hpp	308		683	991	324	632	16
	B6	154		283	437	162	316	7
	B7	154		400	554	162	316	9
	B8-B10 hpp	583		1.488	2.071	364	947	33
	B8	154		400	554	162	316	9
	B9	208		541	749	43	251	12
B10	221		547	768	159	380	12	
M12	B11-B14 hpp	734		1.764	2.498	686	1.420	40
	B11 hpp	296		744	1.040	278	574	17
	B12hpp	146		379	525	136	282	8
	B13 hpp	146		379	525	136	282	8
	B13 hpp							
	B14 hpp	146		262	408	136	282	7
	B15-B16 hpp	292		641	933	277	569	15
	B15	146		262	408	159	305	7
	B16	146		379	525	118	264	8
	B17-B19 hpp	684		1.779	2.463	267	951	39
	B17	266		692	958	53	319	15
	B18	275		715	990	75	350	16
	B19	143		372	515	139	282	8
B20 hpp	142		342	484	158	300	8	
M13	B56-B60 hpp		844	2.025	2.869		844	31
	B56		232	577	809		232	9
	B57-B58		306	724	1.030		306	11
	B59-B60		306	724	1.030		306	11

3.4. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2

A	B						
	FINCA	SOSTRE			SOLAR		NOMBRE
	P.BAIXA	PB no resid.	P.PIS	TOTAL	JARDÍ	m2s	HABTGES
M14	B21-B26	1.440	3.480	4.920	375	1.815	55
	B21	257	758	1.015	135	392	12
	B22	223	706	929	0	223	11
	B23	240	540	780	60	300	9
	B24	240	468	708	60	300	7
	B25	240	468	708	60	300	7
	B26	240	540	780	60	300	9
	B27-B29	720	1.548	2.268	180	900	25
	B27	240	540	780	60	300	9
	B28	240	540	780	60	300	9
	B29	240	468	708	60	300	7
	B30-B35	1.834	3.900	5.734	599	2.433	63
	B30	240	468	708	60	300	7
	B31	240	540	780	60	300	9
	B32	477	960	1.437	204	681	15
	B33	397	852	1.249	155	552	14
	B34	240	540	780	60	300	9
	B35	240	540	780	60	300	9
	B36-B38	989	2.046	3.035	213	1.202	33
	B36	215	504	719	45	260	8
B37	209	497	706	43	252	8	
B38	565	1.045	1.610	125	690	17	
M15	B39-B45	1.643	3.917	5.560		1.643	62
	B39	225	353	578		225	6
	B40	223	326	549		223	5
	B41	213	371	584		213	6
	B42	205	398	603		205	6
	B43	346	1.057	1.403		346	17
	B44	212	706	918		212	11
	B45	219	706	925		219	11
	B46-B47	413	1.008	1.421		413	16
	B46	203	540	743		203	9
	B47	210	468	678		210	7
	B48-B55	3.043	4.520	7.563		3.043	72
	B48	218	468	686		218	7
	B49	228	540	768		228	9
	B50	326	540	866		326	9
	B51	350	540	890		350	9
	B52	377	468	845		377	7
	B53	407	468	875		407	7
	B54	439	540	979		439	9
	B55	698	956	1.654		698	15
M16	B61-B63	945	2.032	2.977		945	33
	B61	357	952	1.309		357	15
	B62	264	540	804		264	9
	B63	324	540	864		324	9
	B64-B67	1.256	2.344	3.600		1.256	37
	B64	351	576	927		351	9
	B65	365	576	941		365	9
	B66	314	576	890		314	9
B67	226	616	842		226	10	

	A FINCA	B						
		SOSTRE			SOLAR		NOMBRE HABITGES	
		P.BAIXA	PB no resid.	P.PIS	TOTAL	JARDÍ		m2s
M17	B68-B70		742	1.528	2.270	381	1.123	24
	B68		208	468	676	115	323	7
	B69		251	562	813	40	291	9
	B70		283	498	781	226	509	8
	B71		355	540	895	359	714	9
M18	B72-B80		1.615	3.918	5.533	947	2.562	89
	B72		161	394	555	32	193	9
	B73		277	723	1.000	2	279	16
	B74		172	447	619	136	308	10
	B75		172	447	619	136	308	10
	B76		172	331	503	136	308	8
	B77		172	331	503	136	308	8
	B78		172	447	619	136	308	10
	B79		165	429	594	130	295	10
	B80		152	369	521	103	255	8
M19	B81-B91		2.087	5.144	7.231	1.119	3.206	116
	B81		218	542	760	103	321	12
	B82		172	447	619	116	288	10
	B83		172	447	619	91	263	10
	B84		312	815	1.127	9	321	18
	B85		172	447	619	91	263	10
	B86		172	447	619	115	287	10
	B87		172	330	502	115	287	8
	B88		172	330	502	115	287	8
	B89		172	447	619	115	287	10
	B90		172	447	619	115	287	10
	B91		181	445	626	134	315	10

3.5. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a

	A FINCA	B						
		SOSTRE			SOLAR		NOMBRE HABITGES	
		P.BAIXA	PB no resid.	P.PIS	TOTAL	JARDÍ		m2s
M20	C1		499,5		499,5	499,5	999	1
	C1a		458,5		458,5	458,5	917	
	C1b		41		41,0	41,0	82	
	C2		464,5		464,5	464,5	929	1

3.6. Parcel·lació dels solars qualificats de Zona de serveis terciaris, subzona d'edificació aïllada, clau 6a

	A FINCA	B						
		SOSTRE			SOLAR		NOMBRE HABITGES	
		P.BAIXA	PB no resid.	P.PIS	TOTAL	JARDÍ		m2s
M22	D1		1.491		1.491	640	2.131	
	D2		1.492		1.492	640	2.132	
M21	D3		2.048		2.048	878	2.926	
	D4		2.045		2.045	877	2.922	

4. Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets dels afectats

4.1. Criteris per a determinar els interessats i titulars dels drets

La relació dels propietaris i interessats s'exposa en el **document núm. 2 - Relació de propietaris i interessats amb expressió de la naturalesa i quantia del seu dret**, i la situació i característiques de les finques aportades estan determinats en el **plànol núm. 2a - Finques aportades**.

En compliment del que disposa l'article 129 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 i l'article 145 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), s'han considerat com a interessats i titulars dels drets les següents persones:

- a) Totes les persones propietàries de les finques compreses en l'àmbit sotmès a reparcel·lació.
- b) Els titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució.
- c) Les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin e el procediment i acreditin aquesta condició.

4.2. Circumstàncies de les finques aportades

D'acord amb l'article 146 del RLU, en la relació de finques aportades es fa constar, respecte de cadascuna d'elles, el següent:

"a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el projecte ho fa constar, al efectes de la seva immatriculació.

b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte es té en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que sigui procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el present projecte de reparcel·lació, de conformitat al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

c) En cas de titularitat desconeguda, el projecte fa constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant en aplicació del que estableix l'article 132.4 del RLU. La immatriculació es practica de conformitat amb la legislació hipotecària.

d) En el supòsit que alguna de les finques s'inclouï només parcialment en la unitat reparcel·lable, en el projecte es fa constar la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte s'especifica el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

e) En cas que s'aprecii l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquest situació es reflecteix en el projecte i les finques es fan constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre, el projecte té només en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent. Posteriorment, s'adjudicarà la finca a qui acrediti la seva titularitat d'acord amb el que estableix la legislació aplicable.

f) Les finques que queden excloses de la reparcel·lació en aplicació del que estableix l'article 134 del RLU".

4.3. Criteris de definició i valoració dels drets aportats

La data per a determinar el dret dels propietaris afectats serà la d'iniciació de l'expedient de reparcel·lació (Article 131.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha entès en aplicació de l'article 132.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), que ha de prevaler aquesta sobre aquells. Els supòsits de discordança sobre la titularitat o els límits (article 132.3 i 132.4 R.L.U), únicament s'atendran si es produeixen.

a) Criteri general de valoració dels terrenys aportats

Atenent a l'article 126.1 de la Llei d'urbanisme i a l'article 133.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, el dret dels propietaris és proporcional a la superfície de les finques aportades compreses dins de la unitat reparcel·lable.

b) Supòsit d'exclusió de finques aportades

Atenent a l'article 134.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, **la finca aportada 16** queda parcialment exclosa de la reparcel·lació, donat que l'edificació existent en aquesta finca i el seu ús són compatibles amb el planejament vigent i no estan subjectes a enderrocament, i en aplicació dels criteris a que fa referència l'article 133.2.b) del Reglament, *existeix una desproporció substancial respecte de beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació*. El valor de l'aprofitament de la finca exclosa existent qualificada de zona 3a (69,18 €/m² sòl) sobrepassa el valor de l'aprofitament mig del sector (48,20 €/m² sòl inicial)

El sòl exclòs de la reparcel·lació, de 917 m², és la part de la finca aportada definida com a sòl edificable en el planejament vigent, i permet la permanència de l'edificació existent. La resta de la parcel·la, de 451 m², destinada a vials queda inclosa en la reparcel·lació.

c) Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació

Atenent a l'article 126.4.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, els camins municipals com a béns de domini públic, no classificats com a tals per la legislació sectorial (vies pecuàries, canals, carreteres, o altres), participen en el repartiment de beneficis i càrregues per haver-se obtingut en temps immemorial per actuacions no urbanístiques.

4.4. Criteris adoptats respecte a altres drets i càrregues

4.4.1. Criteris d'indemnització i taxació dels elements indemnitzables

Atenent a l'article 126.1.f) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, "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".

S'entén que els elements esmentats no es poden conservar,

- quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes pel planejament,
- quan estan situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu mateix propietari,
- i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com ùs provisional.

La taxació de les edificacions, instal·lacions, etc. que cal enderrocar per que no s'ajusten al planejament, s'ha fet d'acord amb el que estableix el Títol III i la Disposició Transitòria III "Valoracions" del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprovat pel Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, i per les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets contingudes en l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març.

La taxació conforme als criteris anteriors s'exposa en el **document num. 3 - Taxació dels drets, edificacions, construccions o plantacions que han d'extingir-se o substituir-se.**

Malgrat que el present projecte no es d'expropiació, s'aplica el premi d'afecció previst en l'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa.

4.4.2. Càrregues preexistents. Extinció o trasllat a títol de subrogació real entre finques aportades i resultants.

Segons disposen els articles 148 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 11 del R.D. 1093/1997, el Projecte de Reparcel·lació ha d'especificar les càrregues que resultin compatibles o incompatibles amb el planejament que s'executa, a l'efecte de que es procedeixi al seu trasllat o a llur cancel·lació registral.

Determinada la compatibilitat o incompatibilitat del dret i/o càrrega, el procediment a seguir pel seu trasllat serà el previst a l'article 148 del RLUC i 11 del Real Decreto 1093/1997.

Càrregues compatibles

En el supòsit de drets i/o càrregues que fossin compatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, el Projecte de Reparcel·lació ho haurà de declarar, i es traslladaran a les finques resultants i els seus titulars ho seran en el mateix concepte en que ho havien estat anteriorment, per subrogació real.

Segons disposen els articles 148. 1 b) i c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 11.2 del R.D. 1093/1997, el Projecte de Reparcel·lació ha d'especificar les càrregues que resultin compatibles amb el planejament que s'executa, a l'efecte de que es procedeixi a llur trasllat registral.

"148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

En relació a les càrregues compatibles amb el planejament es sol·licita expressament el seu trasllat, per subrogació real, a les finques resultants.

D'acord amb l'anterior, **es declaren compatibles** amb el planejament **les següents càrregues:**

- Servitud de pas i servitud de pas d'aigua mitjançant conducció soterrada.

La finca aportada núm. 4, registral 1.496, es beneficiària, en concepte de predi dominant, amb dues servituds, una servitud de pas i una servitud de pas d'aigua mitjançant conducció soterrada, que es trasllada a la parcel·la resultant núm. E9 per subrogació real.

Constitució de servitud voluntària de pas. "Caràcter: real. Durada: Indefinida. Predi dominant: La resta de la finca matriu, registral 1.496 – després de la segregació efectuada -. Predi servent: La finca segregada, registral 2.409, - concretament la parcel·la descrita com a A -. Contingut i mode de prestar la servitud: Pas de persones i vehicles per zona o camí a l'efecte. Dit pas es disposarà per la banda sud del predi servent. Des d'on acaba el camí d'Albelda fins al predi dominant."

Constitució de servitud voluntària de pas d'aigua mitjançant conducció soterrada. "Caràcter: real. Durada: Indefinida. Predi dominant: La resta de la finca matriu, registral 1.496 – després de la segregació efectuada -. Predi servent: La finca segregada, registral 2.409. Contingut i mode de prestar la servitud: Pas d'aigua mitjançant conducció soterrada, ja existent, que neix en un pantà situat en el predi dominant, a la banda o porció oest del mateix. La servitud passa de manera soterrada des del pantà situat en el predi dominant per tota la banda nord de la parcel·la descrita com a A del predi servent i travessant el Camí d'Albelda i les parcel·les B i C fins arribar de nou a la resta de finca matriu situada més a l'est. En cas d'haver de modificar el traçat d'aquesta conducció les despeses que comporti la nova instal·lació seran costejades, a parts iguals, pels propietaris del predi dominant i predi servent."

Aquestes servituds es van constituir en virtut d'escriptura atorgada pel Notari de Lleida, senyor José Manuel Villafranca Mercé el 28 de maig de 2001, i va motivar el 6 d'agost de 2001 la inscripció 2a, obrant al foli 183 del volum 2.391 de l'Arxiu, llibre 34 de l'Ajuntament de Rosselló.

La finca aportada núm. 5, registral 2.409, es troba gravada, en concepte de predi servent, amb dues servituds, una servitud de pas i una servitud de pas d'aigua mitjançant conducció soterrada, que es trasllada a la parcel·la resultant núm. E9 per subrogació real.

Servitud voluntària de pas. Caràcter real: Termini: Indefinit. Predi dominant: Resta de finca matriu registral 1.496, després de la segregació realitzada. Predi servent: La finca segregada, registral 2.409, concretament la parcel·la que es descriu com a A. Contingut i forma de realitzar la servitud: "Pas de persones i vehicles per zona o camí a l'efecte. Aquest pas discorrerà pel límit sud del predi servent. Comença on acaba el camí d'Albelda i acaba en el predi dominant. Tindrà una amplada de cinc metres. Valor d'aquesta servitud: Cent cinquanta euros i vint-i-cinc cèntims."

Servitud voluntària de pas d'aigua, mitjançant una canonada soterrada. Caràcter real: Termini: Indefinit. Predi dominant: Resta de finca matriu registral 1.496, després de la segregació realitzada. Predi servent: La finca segregada, registral 2.409. Contingut i forma de realitzar la servitud: "Pas d'aigua per una canonada soterrada, ja existent, que neix en un pantà situat en el predi dominant, en la part o porció oest del mateix. Dita servitud discorre de forma soterrada, comença des del pantà situat en el predi dominant, per tot el límit nord de la parcel·la descrita com a A del predi servent i travessant el camí d'Albelda i les parcel·les B i C fins a trobar novament la resta de finca matriu situada més a l'est. En el cas d'haver de modificar el traçat de la canonada les despeses que comporti la nova instal·lació seran sufragats, a parts iguals, pels propietaris del predi dominant i del servent. Valor d'aquesta servitud: Cent cinquanta euros i vint-i-cinc cèntims."

Aquestes servituds es van constituir en virtut d'escriptura atorgada pel Notari de Lleida, Sr. José Manuel Villafranca Mercé, el 28 de maig de 2001, i va motivar el 6 d'agost de 2001 la inscripció 2a de la finca 2.409, obrant al foli 180 del volum 2.391 de l'Arxiu, llibre 34 de Rosselló

- Hipoteca

La finca aportada núm. 16, registral 1.914, es troba gravada amb la següent hipoteca a favor de "BANCO POPULAR ESPAÑOL SA", que es trasllada a la parcel·la resultant núm. A125 i C1 per subrogació real.

Hipoteca. El ple domini de la finca 1914 de Rosselló, està gravat amb una HIPOTECA a favor de "BANCO POPULAR ESPAÑOL SA", en garantia d'un préstec de cinquanta mil euros de principal; l'import de dos anys d'interessos ordinari al tipus màxim de onze enters i vint-i-cinc centèsimes per cent anual; l'import de dos anys d'interessos de demora al tipus màxim del quinze enters i vint-i-cinc centèsimes per cent; i de set mil, cinc-cents euros per càrrecs i, en el seu cas les despeses d'execució extrajudicial. Per un termini que finalitzarà el día 4 de desembre de 2017. Taxant-se per a subhasta en l'import de la responsabilitat per principal de que respon cinquanta mil euros.

Constituïda en escriptura atorgada pel Notari de Lleida, Sr. Sebastian Gutiérrez Gañán, el 19 de novembre de 2007, i va motivar l' 11 de gener de 2008 la inscripció 5a de la finca 1914 de Rosselló, obrant al foli 86 del volum 1.774 de l'Arxiu, llibre 20 de Rosselló.

Càrregues incompatibles

En el supòsit de drets i/o càrregues que fossin incompatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, el Projecte de Reparcel·lació ho haurà de declarar de forma justificada i fixar, si s'escau, l'indemnització corresponent, d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa de 16 de desembre de 1954 i de Text Refós de la Llei de Sòl.

En tot cas, els drets i/o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació, que així ho haurà de declarar expressament.

Segons disposen els articles 148. 1 a) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 11.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de juliol, el Projecte de Reparcel·lació ha d'especificar les càrregues que resultin incompatibles amb el planejament que s'executa, a l'efecte de que es procedeixi a llur cancel·lació registral.

"148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

a) 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".

En relació a les càrregues incompatibles amb el planejament es sol·licita expressament en el Projecte la seva cancel·lació al Registrador de la Propietat.

D'acord amb l'anterior, **es declaren incompatibles** amb el planejament **les següents càrregues:**

- Servitud de pas de línies elèctriques

La Finca aportada núm. 3, registral 835, es troba gravada, en concepte de predi servent, amb una servitud de pas de línies elèctriques a favor de la finca 1.715.

Servitud de pas. *El ple domini de la finca 835 de Rosselló, està gravat amb una servitud de pas, constituïda per Antoni Llobera Abad i Antonia Porta Segura, com a propietaris d'aquesta mateixa finca, i Fuerzas Electricas del Segre SA, com a propietari de la finca núm. 1715 de Rosselló, del caràcter següent:*

"La resta de la present finca, quedarà afectada per l'entrada i sortida de línies elèctriques de l'estació transformadora a construir per aquesta companyia en la finca registral 1715, constituint-se servitud de pas per una amplada de tres metres, en favor de la pròpia finca 1715".

Aquesta servitud es va constituir en virtut d'escriptura atorgada pel Notari de Lleida, Sr. Antonio Rico Morales, el 18 d'octubre de 1984, i va motivar el 8 de juliol de 1985 la inscripció 2a de la finca 835, obrant al foli 146 del llibre 7, volum 560 de l'Arxiu.

- Hipoteca

La finca aportada núm. 7.1, registral 384, es troba gravada amb la següent hipoteca:

Hipoteca. El ple domini de la finca 384 de Rosselló, està gravat amb una HIPOTECA a favor de "Caixa d'Estalvis de Tarragona", en garantia d'un préstec de set-cents deu mil euros de capital; dels interessos ordinaris d'una anualitat al tipus màxim de dotze enters per cent anual; i fins a dos-cents tretze mil euros d'interessos de demora; de cinquanta-sis mil, vuit-cents euros per càrrecs i despeses. Per un termini que finalitzarà el trenta d'abril de dos mil deu. Taxada per subhasta en dos milions nou-cents setanta-sis mil setze euros i setanta-dos cèntims d'euro.

Constituïda en escriptura atorgada pel Notari de Lleida, Sr. Sebastian Gutiérrez Gañán, el 31 d'octubre de 2008, i va motivar el 1 de desembre de 2008 la inscripció 8a de la finca 384, obrant al foli 2 del volum 2.428 de l'Arxiu, llibre 36 de Rosselló.

Aquesta hipoteca es troba cancel·lada econòmica i administrativament, estant pendent de cancel·lació registral.

- Servitud recíproca de pas

Les finques aportades

núm. 15.2, registral 749,
núm. 12.5, registral 750,
núm. 7.3, registral 751,
núm. 20, registral 752,
núm. 7.2, registral 769, que procedeix per segregació de la finca 749,
núm. 18, registral 856, que procedeix per segregació de la finca 749,
núm. 17, registral 934, que procedeix per segregació de la finca 749,
núm. 12.4, registral 949, que procedeix per segregació de la finca 749,

es troben gravades i tenen a favor seu servituds de pas de 3 m i de 7 m d'amplada.

"Servitud recíproca de pas.

- *la finca 749 de Rosselló*
- *la finca 750 de Rosselló,*
- *la finca 751 de Rosselló,*
- *la finca 752 de Rosselló,*
- *la finca 769 de Rosselló, que procedeix per segregació de la finca 749*
- *la finca 856 de Rosselló, que procedeix per segregació de la finca 749*
- *la finca 934 de Rosselló, que procedeix per segregació de la finca 749*
- *la finca 949 de Rosselló, que procedeix per segregació de la finca 749*

tenen a favor seu i estan gravades amb unes servituds, del caràcter següent:

"1.- Es constitueix una servitud de pas amb una amplada de tres metres per tot el límit nord de la registral 749, o sigui en la part confrontant amb el camí, en favor de les finques números 750, 751, 752, 753, 754, i 730, en que s'ha dividit la total finca matriu.

2.- Els propietaris de la finca 750, constitueixen servitud de pas, en part amb una amplada de set metres, pel límit est de la mateixa, o sigui en la part confrontant amb Eugeni Bullich i esposa, i per altra part, de tres metres d'amplada per tot el marge nord de la mateixa o sigui en la part confrontant ara amb el camí, en favor de la 749 i de les citades, 751, 752, 753, 754, 730.

3.- Els propietaris de la finca número 751 constitueixen servitud de pas, amb una amplada de set metres, pel tot el límit est de la mateixa, o sigui en la part confrontant amb Eugeni Bullich i esposa, en part i amb sèquia a l'altra part, en favor de totes i cadascuna de les finques números 749, 750, 752, 753, 754, 730 abans citades.

4.- Els propietaris de les finques número 752, 753, 754, i 730 constitueixen sobre les mateixes i en favor de les 749, 750, 751, 753, 754, i 730, pel que respecta a les 752, 749, 750,

751, 752, 754, i 730, pel que respecta a la número 753; 749,, 750, 751, 752, 753, i 730, pel que respecta a la número 754; i 749, 750, 751, 752, 753, i 754, pel que respecta a la número 730, **servitud de pas amb una amplada de set metres**, pel tot el límit est de les finques servents, o sigui en la part de les mateixes confrontant amb la sèquia."

Aquesta servitud fou constituïda en escriptura atorgada pel Notari de Lleida, Sr. Josep Pagés, el 24 de setembre de 1965, i va motivar el 4 de juny de 1966

- la inscripció 1a de la finca 749, obrant al foli 205 del volum 484 de l'Arxiu, llibre 6 de Rosselló
- la inscripció 1a de la indicada finca 750, obrant al foli 207 del volum 484 de l'Arxiu, llibre 6 de Rosselló.
- la inscripció 1a de la indicada finca 751, obrant al foli 209 del volum 484 de l'Arxiu, llibre 6 de Rosselló.
- la inscripció 1a de la indicada finca 752, obrant al foli 211 del volum 484 de l'Arxiu, llibre 6 de Rosselló.
- la inscripció 1a de la finca 749, obrant al foli 205 del volum 484 de l'Arxiu, llibre 6 de Rosselló
- la inscripció 1a de la finca 749, obrant al foli 205 del volum 484 de l'Arxiu, llibre 6 de Rosselló
- la inscripció 1a de la finca 749, obrant al foli 205 del volum 484 de l'Arxiu, llibre 6 de Rosselló
- la inscripció 1a de la finca 749, obrant al foli 205 del volum 484 de l'Arxiu, llibre 6 de Rosselló

En virtut del Present Projecte de Reparcel·lació, les referides servituds de pas de línies elèctriques i recíproques de pas queden extingides per ser incompatibles amb el planejament que s'executa sense donar lloc a cap indemnització, tota vegada que la seva finalitat es compleix per la instal·lació de les corresponents xarxes de serveis i la nova vialitat, no permetent-se l'establiment de canalitzacions alienes al Present Projecte de Reparcel·lació, per tant totes aquestes servituds de pas de línies elèctriques i recíproques de pas, es declaren incompatibles amb el planejament urbanístic que es desenvolupa i s'extingeixen al no poder-se traslladar a les finques de resultat.

- Certificacions d'expropiació

A les finques aportades

- núm. 7.3, registral 751,
- núm. 9, registral 126,
- núm. 12.1, registral 604,
- núm. 12.2, registral 2.380,
- núm. 12.3, registral 651,
- núm. 12.5, registral 750,
- núm. 17, registral 934,
- núm. 20, registral 752,

consta estesa una nota conforme s'ha expedit la certificació a què es refereix l'article 32 del Reglament Hipotecari, per estar compreses aquestes finques en l'expedient d'expropiació forçosa.

Al marge de

*la inscripció 3a de la finca 751 de Rosselló,
la inscripció 2a de la finca 126 de Rosselló,
la inscripció 4a de la finca 604 de Rosselló,
la inscripció 2a de la finca 2.380 de Rosselló,
la inscripció 4a de la finca 651 de Rosselló,
la inscripció 4a de la finca 750 de Rosselló,
la inscripció 1a de la finca 934 de Rosselló,
la inscripció 3a de la finca 752 de Rosselló,*

consta estesa una nota amb data 18 juny de dos mil set, conforme s'ha expedit la certificació a què es refereix l'article 32 del Reglament Hipotecari, per estar compresa aquesta finca en l'expedient d'expropiació forçosa. Procediment d'urgència. Projecte: 33-L-3530. "Millora

d'interseccions i reordenació d'accessos. Carretera N-230 pk 3+000 al 28+000. Tram Lleida - LP d'Osca". Província: Lleida. Així resulta d'escrit de data maig 24 de dos mil set, de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, Direcció General de Carreteres, Ministeri de Foment, que va motivar nota estesa al marge de l'esmentada inscripció, que consta

*al foli 78 del volum 2537 de l'arxiu, llibre 48, de la finca 751 de Rosselló,
al foli 206 del volum 1938 de l'arxiu, llibre 23, de la finca 126 de Rosselló,
al foli 30 del volum 2071 de l'arxiu, llibre 26, de la finca 604 de Rosselló,
al foli 178 del volum 2331 de l'arxiu, llibre 33, de la finca 2380 de Rosselló,
al foli 96 del volum 2569 de l'arxiu, llibre 52, de la finca 651 de Rosselló,
al foli 198 del volum 1688 de l'arxiu, llibre 18, de la finca 750 de Rosselló,
al foli 113 del volum 690 de l'arxiu, llibre 8, de la finca 934 de Rosselló,
al foli 144 del volum 2283 de l'arxiu, llibre 32, de la finca 752 de Rosselló,*

5. Criteris de valoració de les finques resultants

La valoració de les finques resultants es troba en el **document núm. 4 - Criteris de valoració de les finques resultants segons ús pormenoritzat**, i la situació i característiques de les finques resultants estan determinats en el **plànol núm. 3 - Finques resultants**.

Aquesta valoració s'ha efectuat amb criteris objectius i generals per a tot el sector i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, d'acord amb el que disposen els articles 126.1.b), 37 de la Llei d'urbanisme 1/2010, i 36 i 140 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006).

El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic de la unitat reparcel·lable, i la valoració dels solars resultants de la reparcel·lació, com càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic de cada solar, es fa de la forma següent:

1. Càlcul del valor del 90% dels solars del sector (90% de l'aprofitament urbanístic), en funció del tipus d'ús i edificabilitat corresponents a les diferents **zones residencials i de serveis terciaris**. A aquest 90% de l'aprofitament urbanístic del sector els correspon la totalitat de les càrregues d'urbanització, atès que el 10% restant es cedirà a l'ajuntament lliure de càrregues d'urbanització.

a) Es determinen els valors de venda dels diferents tipus de sostre edificable segons els seu ús residencial, no residencial o per a serveis terciaris, atenent als actuals preus de mercat a Rosselló i al valor fixat del sostre residencial de protecció pública.

b) S'estableixen els valors dels diferents tipus de sostre edificable dins de la reparcel·lació com a percentatge de repercussió del cost d'urbanització i del valor de sòl inicial aplicat al valor de venda del sostre.

c) El valor del 90% dels solars del sector es calcula aplicant al 90% de les superfícies de sòl i de sostre edificable, els diferents valors unitaris fixats.

2. Distribució del cost total d'execució de la urbanització entre el 90% dels solars del sector proporcionalment al seu valor (sense incloure els solars adjudicats a l'Ajuntament en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a de la Llei d'Urbanisme 1/2010).

Una vegada es coneix el valor total dels solars del sector es pot establir la proporció amb el cost total d'execució, i d'aquesta manera traslladar aquesta proporció de despeses als solars de les diferents zones. Així a partir del valor del 90% dels solars es dedueix la repercussió del cost d'urbanització de forma proporcional a aquest valor dels diferents solars.

3. Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic per al conjunt del 90% de solars del sector, com a diferència entre el valor total del 90% dels solars urbanitzats i la repercussió del cost d'urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic serà el valor d'adjudicació dels solars en la reparcel·lació del sector.

Finalment es determina el valor de l'aprofitament urbanístic mitjà de la unitat reparcel·lable, com quocient entre el valor de l'aprofitament urbanístic del conjunt del 90% dels solars de la unitat i la superfície de les finques aportades amb aprofitament.

6. Criteris d'adjudicació de les finques resultants

La proposta d'adjudicació de finques resultants es justifica en el **document núm.5 - Proposta d'adjudicació de finques i compte de liquidació provisional**; la descripció de les finques resultants s'exposa en el **document núm. 7 - Descripció de les finques resultants**, i la situació i característiques dels solars adjudicats estan determinats en el **plànol núm.3 - Finques resultants**.

En compliment del que disposa l'article 138 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006) s'ha considerat que únicament tenen dret a l'adjudicació en propietat de les finques resultants, els propietaris del sector.

Els titulars dels drets reals que no s'han extingit amb la reparcel·lació, en aplicació del principi de subrogació real, article 148.1 del R.L.U. son els adjudicatari en el mateix concepte en les finques resultants.

La proposta d'adjudicació de finques s'ha realitzat amb els criteris que seguidament s'exposen.

1. Adequació dels drets inicials als drets adjudicats. L'adjudicació dels solars resultants s'ha realitzat buscant la màxima adequació entre els drets inicials i els drets adjudicats, atenent-se a l'obligació d'adjudicar la parcel·la mínima edificable, en aplicació de l'article 139.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006).

2. Adjudicació de finques resultants en un lloc proper a les finques aportades. En aplicació de l'article 126.1.c) de la LU s'ha procurat que les finques adjudicades es trobin en el lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

3. Finques aportades de petites dimensions, que per les condicions d'ordenació dels seu entorn no fan possible la coincidència o proximitat de les finques adjudicades amb les finques aportades

4. Adjudicació de finques resultants a les finques aportades afectades per sistemes, que per les condicions d'ordenació dels seu entorn no es fa possible la coincidència o proximitat de les finques adjudicades amb les finques aportades. L'adjudicació de finques resultants a les finques aportades destinades en gran part a sistemes, és fa impossible sobre les finques inicials, i per tant es proposa en altres finques resultants situades en les parts sobrants d'altres finques aportades:

5. Adjudicació de finques en indivís. Atenent a l'article 126.1.d) de la LU i a l'article 139.4 del RLU, quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet adjudicar les parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot adjudicar les parcel·les en proindivís. En la present proposta de reparcel·lació no s'adjudiquen finques en indivís per escassa quantia de drets, l'adjudicació de finques es fa sempre en ple domini, sense indivisos amb altres propietaris.

Les situacions d'indivís que existien en les finques aportades es mantenen en les finques resultants, excepte en el cas de la finca aportada número 2, registral 924, propietat per terceres parts indivises de les germanes Ana Isabel, Olga Montserrat i Teresa Maria Fontanet Seuma, doncs de les 20 parcel·les resultants, 8 es mantenen en indivís i 12 s'adjudiquen individualment, en concret:

- les finques resultants **A22, A23, A101 i A102**, s'adjudiquen a Ana Isabel Fontanet Seuma.
- les finques resultants **A20, A21, A97 i A98**, s'adjudiquen a Olga Montserrat Fontanet Seuma
- les finques resultants **A24, A25, A26 i A27**, s'adjudiquen a Teresa Maria Fontanet Seuma.

6. Substitució de l'adjudicació de finques per una indemnització en metàl·lic. Atenent a l'article 126.1.d) de la LU i a l'article 139.5 del RLU, quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic. En la present proposta de reparcel·lació l'adjudicació es fa sempre amb finques.

7. Adjudicació de finques resultants destinades a habitatges de protecció pública.

En compliment de l'article 65.2.g) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, el pla parcial urbanístic vigent preveu la localització concreta dels terrenys en els que s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i estableix els terminis obligatoris en els quals l'ajuntament i els propietaris adjudicatari de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels mateixos.

L'adjudicació de les finques resultants destinades a habitatges de protecció pública es distribueix entre tots els propietaris, aplicant els drets inicials de cada finca aportada al valor d'adjudicació del 20% del sostre residencial destinat a habitatge de protecció pública del sector. S'exceptuen les quatre finques aportades de valor molt reduït a les que l'única finca que s'els pot adjudicar en ple domini és la parcel·la destinada a habitatge unifamiliar de protecció pública, evitant així les adjudicacions de solars en indivís.

L'existència de parcel·les unifamiliars per habitatges de protecció pública facilita la possibilitat d'adjudicar aquest tipus de solar a la majoria dels petits propietaris, que habitualment l'adjudicació seria en solars en indivís.

8. Adjudicació del 10% d'aprofitament urbanístic a l'ajuntament. Segons l'article 45.1.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 43.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de "*cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector*".

L'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic s'ha de fixar en el procés de reparcel·lació (article 45.2 de la LU).

Segons l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme, "*l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'han de cedir urbanitzats*".

Els drets del 10% de l'aprofitament mitjà corresponents a l'Ajuntament com administració actuant s'adjudiquen en finques situades en les parts sobrants d'altres finques aportades.

7. Compte de liquidació provisional

El compte de liquidació provisional es troba en el **document núm. 5 - Proposta d'adjudicació de finques i compte de liquidació provisional**.

Atenent a l'article 144.1.d) del Reglament de la Llei d'urbanisme el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació concreta per a tots els solars aportats a la reparcel·lació l'adjudicació dels solars resultants amb la concreció de les partides següents:

1. Les diferències d'adjudicació, tant per defecte com per excés, entre el valor dels drets inicials de les finques aportades i el valor de les finques adjudicades.
2. Les indemnitzacions en metàl·lic que han percebre el titulars dels béns i drets afectats per l'execució de la reparcel·lació i de les obres d'urbanització.
3. Les despeses totals d'execució de la unitat reparcel·lable determinades en el document número 4 del present projecte, distribuïdes entre tots el solars resultants, en compliment de l'article 120.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010.
4. El percentatge de participació en les despeses de cada finca resultant.

Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació que es produirà amb la recepció definitiva de les obres d'urbanització per l'ajuntament.

Roselló, octubre de 2011

Pasqual Mas i Boldú Valeri Mas i Boldú
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SLP