



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 8 VIGATÀ DEL POUM DE VIC

Equip redactor

Ramon Bacardit. Arquitecte

Xavier Solà, M. Àngels Vila. Advocats

Text Refós 12 de febrer de 2025

Faig constar que el present
projecte de reparcel·lació es
correspon amb l'aprovat
definitivament per decret
d'Alcaldia de data 24.09.2025

ÍNDIX

1. MEMÒRIA.....	3
1.1. Introducció	3
1.2 . Objecte del projecte de reparcel·lació	3
1.3 . Iniciativa del projecte de Reparcel·lació	4
1.4 . Descripció del Polígon	4
1.5. Règim Normatiu.	4
2. RELACIÓ D'INTERESSATS.	6
2.1. Propietat	6
2.2. Altres interessats.....	6
3. CRITERIS DE VALORACIÓ I DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	7
3.1.- Determinació de l'aprofitament objecte d'adjudicació	7
3.2.- Càlcul del valor de repercussió del sòl.....	7
3.3.- Criteris per a l'adjudicació. La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Vic	8
4. SÒL DE DOMINI PÚBLIC DE CESSIÓ GRATUÏTA.....	9
5. BÉNS I DRETS AFECTATS; INDEMNITZACIÓ.	10
6. SISTEMA D'ACTUACIÓ.	11
7. CÀRREGUES DE LA URBANITZACIÓ.	11
8. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.	12
9. QUADRES DE VALORS I ADJUDICACIONS	13
10. EFECTES DE L'APROVACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.	13
10.1. Efectes jurídics-reals	13
10.2. Efectes econòmics	14
10.3. Criteris d'adjudicació.....	14
11. CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ.....	14
DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES.....	16
DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	23
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS.	27

1. MEMÒRIA

1.1. Introducció

El projecte de reparcel·lació es redacta de conformitat amb les determinacions del PAU 08 Vigatà del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vic aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, el 5 d'abril de 2019 i publicat al DOGC 7909 de data 3 de juliol de 2019

L'objectiu de la delimitació del PAU 8 VIGATÀ segons la fitxa del POUM és fixar el canvi d'ús dels terrenys compresos en l'àmbit. Obtenir la cessió d'un equipament que completi les dotacions vinculades al parc de la Bassa dels Germans Maristes. Obtenir la cessió de la vialitat d'accés a la part posterior de la finca.

QUADRE RESUM DE DADES

SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

Superfície Total	1.891,00 m ²	100,00%	
Sòl Públic	1.196,00 m ²	63,25%	
SXr - Viari	233,00 m ²	12,32%	
SEC-R3a - Equipaments	963,00 m ²	50,93%	
Sòl Privat - R3a Illa Tancada 1	695,00 m ²	36,75%	
Densitat bruta màx.	95,19 hab/ha		Hab.
Edificabilitat màxima	1,100 m ² st/m ² s		
Sostre màxim	2.080 m ² st	100,00%	18
Habitatge Lliure Plurif.	1.165 m ² st	80,00%	70,0%
HPO Règim General Venda	499 m ² st		30,0%
Comercial en PB	416 m ² st	20,00%	

SEGONS PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Superfície Total	1.918,69 m ²	100,00%	
Sòl Públic	1.211,08 m ²	63,12%	
SXr - Viari	236,74 m ²	12,34%	
SEC-R3a - Equipaments	974,34 m ²	50,78%	
Sòl Privat - R3a Illa Tancada 1	707,61 m ²	36,88%	
Densitat bruta màx.	101,07 hab/ha		Hab.
Edificabilitat màxima	1,084 m ² st/m ² s		
Sostre màxim	2.080 m ² st	100,00%	19
Habitatge Lliure Plurif.	1.165 m ² st	80,00%	70%
HPO Règim General Venda	499 m ² st		30%
Comercial en PB	416 m ² st	20,00%	

Sup. Promig Considerada	Bruta	Cons	Util
	0,9	0,9	
HPO Règim General Venda	70,00	63,00	56,70
Habitatge Lliure Plurif.	95,00	85,50	76,95

Es tracta d'un àmbit de sòl urbà no consolidat delimitat pel carrer Jacint Verdaguer, el parc de la Bassa dels Germans Maristes (antiga bassa del Freser) i el carreró, sense nom, que connecta el carrer Verdaguer fins a l'esmentada bassa.

La superfície de la unitat reparcel·lable segons la fitxa del PAU és de 1.891 m², i d'acord amb el recent mesurament efectuat per aquest projecte és de 1.918,69m², dels quals 1.902,44 m² són propietat privada i 16,25 m² domini públic d'espais lliures els quals no tenen drets urbanístics. L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a la present reparcel·lació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

D'acord amb les superfícies obtingudes del topogràfic realitzat, el sòl públic de sistemes és de 1.211,08 m² que representa el 63,12% del PAU, amb una petit augment del sòl públic i privat respecte a les previsions de la Fitxa del POUM degut a l'augment del sector.

1.2 . Objecte del projecte de reparcel·lació

Segons s'estableix a l'article 124 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (TRLUC) la reparcel·lació té per objecte repartir equitativament els beneficis

i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i, regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

Amb aquest Projecte de Reparcel·lació es realitza la cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM, i la cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, de conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM.

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de totes les despeses d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures de l'àmbit, així com les corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística.

1.3 . Iniciativa del projecte de Reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació es formula per iniciativa de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 8 Vigatà de Vic.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

1.4 . Descripció del Polígon

Es delimita un polígon d'actuació urbanística que abasta tot l'àmbit d'actuació

Els sistemes urbanístics, representen el 63,12% de l'àmbit, els quals s'obtindran per cessió gratuïta, i els sòl de vial s'ubica, d'acord amb la fitxa del PAU, on el planejament la preveu amb la clau Sxr.

Les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització, l'aprovació definitiva del qual ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.

1.5. Règim Normatiu.

La normativa que regula aquest projecte de reparcel·lació està constituïda per les normes següents:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre la Inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

A més caldrà tenir en compte la normativa urbanística i ordenances municipals d'aplicació:

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament en data 5 de d'abril de 2019 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central i publicat al DOGC núm. 7909 el dia 03 de juliol de 2019).

2. RELACIÓ D'INTERESSATS.

2.1. Propietat

Les persones propietàries de les finques aportades són:

Finca 1: Sra. DOLORS CAPDEVILA POUS amb N [REDACTED].

Finca 2: Comunitat de Propietaris del Carrer Verdaguer 18, formada en diverses proporcions i amb diferents drets, per les senyores i senyors ROSARIO ROVIRA CASTELLS amb [REDACTED], RAMON SERRA ROVIRA amb [REDACTED], JOSEP i MIQUEL ÀNGEL ROVIRA BOIXADERAS amb [REDACTED], MARIA ASUNCIÓN BOIXADERAS COMERMA amb [REDACTED] i ELISABET SERRA ROVIRA amb [REDACTED].

Finca 3: JOSEP ARUMÍ CLAVERAS amb [REDACTED], PAULA ARUMÍ PRAT amb DNI [REDACTED], nua propietat i DOLORS PRAT ALIBERCH amb [REDACTED], usdefruit 50% proindivís.

Finca 4: AJUNTAMENT DE VIC amb [REDACTED]

Les finques registrals aportades al present projecte de reparcel·lació, són les següents:

PROPIETARIS I FINQUES APORTADES

PROPIETARI	APORTACIÓ INICIAL SÒL				
	Sòl Adaptat			Aportació	
	Finca	m²	%		%
1 Dolors Capdevila	1	1.684,58 m²s	100%	1.684,58 m²s	88,5484%
2 Com.Prop. J.Verdaguer 18	2	144,24 m²s	100%	144,24 m²s	7,5818%
3 Josep Arumí Claveras	3	73,62 m²s	50%	36,81 m²s	1,9349%
4 Paula Arumí Prat	3	73,62 m²s	50%	36,81 m²s	1,9349%
TOTAL SOL PRIVAT		1.976,06 m²s		1.902,44 m²s	100,0000%
Vials i sòl públics		16,24 m²s		16,24 m²s	
TOTAL AMBIT SECTOR		1.992,30 m²s		1.918,68 m²s	

2.2. Altres interessats

No en consten al Registre de la Propietat.

3. CRITERIS DE VALORACIÓ I DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

3.1.- Determinació de l'aprofitament objecte d'adjudicació

D'acord amb el què estableix l'article 36 del TRLUC, l'aprofitament urbanístic és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que el planejament urbanístic assigni al sòl. Les regles de ponderació de l'aprofitament en un àmbit d'actuació urbanística comporten que, quan el planejament preveu diferents usos, calgui establir un valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna (article 37 TRLUC).

Per a la determinació de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació, de conformitat amb el què estableix l'article 37 del RLUC, es fixen en aquest cas coeficients d'homogeneïtzació, iguals o menors que la unitat, que expressen les diferències de valor de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos de la resta.

3.2.- Càlcul del valor de repercussió del sòl

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

Així, el Reglament de Valoracions (RD 1492/2011, de 24 d'octubre) a l'article 27 estableix que el sòl es taxarà en els termes establerts a l'article 22 del mateix Reglament. A tal efecte, s'ha tingut en compte els valors de l'habitatge protegit recollits al Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Els valors per a cadascun dels usos, expressats en unitats de valor (UV) i en Euros, i els coeficients d'homogeneïtzació que s'apliquen, es resumeixen a la taula següent:

CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL				MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC - RVL51492/2011 Art. 27 i Art. 22.3	
Valor Repercussió Sòl Urbanitzat (VRS)				VRS = (Vv/k) - Vc	
Vv	Valor unitari de mercat corresponent a cada ús				
k	Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclòs financiació, gestió i promoció, i benefici empresarial normal de la promoció.				
Vc	Valor de la construcció, cost per contracta, impostos, taxes i honoraris tècnics.				
TAULA RESUM RESIDUAL ESTÀTIC					
	Valor de mercat del producte immobiliari nou	Costos de construcció inclòs benefici industrial, honoraris i llicències	Altres despeses associades a la promoció	Valor unitari de repercussió del sòl referit a l'ús	Unitat Valor
ÚS	Vv	Vc	k	VRS	
Residencial Lliure ¹	2.890,72 €/m²st	1.553,88 €/m²st	1,40	510,918 €/m²st	1,000
Residencial HPO General	1.732,92 €/m²st	1.173,14 €/m²st	1,20	270,960 €/m²st	0,530
Comercial en PB	1.265,19 €/m²st	668,36 €/m²st	1,40	235,345 €/m²st	0,461
Valor Sòl Urbanitzat no edificat (VS)				VS = E * VRS	
			Hab. Plurif. Lliure	HPO-Gen	Comercial
Edificabilitat de cada ús			E 1.165,00 m²st	499,00 m²st	416,00 m²st
Valor de repercussió de cada ús			VRS ₁ 510,918 €/m²st	270,960 €/m²st	235,345 €/m²st
			595.219,47 €	135.209,04 €	97.903,52 €
Valor sòl urbanitzat no edificat				VS	828.332,03 €
Valor unitari del sòl urbanitzat no edificat					1.170,61 €/m²s

EQUIVALÈNCIA SOSTRE I UNITATS DE VALOR

UNITATS DE VALOR			
	Sostre	Unitats Valor	
		Unitari	Totals
Residencial Lliure ¹	1.165 m ² st	1,000	1.165,00uv
Residencial HPO General	499 m ² st	0,530	264,64uv
Comercial en PB	416 m ² st	0,461	191,62uv
		Núm. Unitats de Valor	1.621,26 uv
		Valor Unitari UV	510,92 €/uv

Per tant, el polígon d'actuació compta amb 1.621,26 UV, amb un valor de 828.332,03€ i així, cada unitat de valor es correspon amb 510,92€/uv.

DADES SÒL PRIVAT

IDENTIF.	QUALIFICACIÓ		SÒL	SOSTRE			Núm. HAB.			UNITATS DE VALOR				
Parcel·la	Clau	Unitat Zona		Com.	Res.	General	total	Lliure	Gen.	total	Comercial	Res.Lliure	HPO Gen	total %
ZONES														
Z1	R3a	01	Residencial	707,61 m ² s	416,00	1.165,00	499,00	2.080,00	12	7	19	191,62 uv	1.165,00 uv	264,64 uv 1.621,26 uv 100,00%
SISTEMES														
	SXr	02	Vialitat	236,74										
	SEc	03	Equipament	974,34										
				1.211,08										
				1.918,69										

uv= 510,918 €

3.3.- Criteris per a l'adjudicació. La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Vic

L'aprofitament privatiu, una vegada reduït el corresponent a la cessió d'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Vic s'adjudica a DOLORS CAPDEVILA POUS, a qui correspon també la totalitat de les carregues urbanístiques atès que les altres persones propietàries no arriben al 15% dels drets i a les quals no és possible adjudicar-los una finca en propietat plena.

En tractar-se d'un sòl classificat com a urbà no consolidat, li correspon l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Vic, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector amb un valor econòmic de 82.833,20 €.

El sostre màxim edificable de l'àmbit serà de 2.080 m² repartits en: 1.165 m² de sostre residencial lliure; 499 m² de sostre residencial en règim de protecció general (equivalent al 30% del sostre residencial previst); i 416 m² de sostre d'altres usos.

Malgrat que la fitxa preveu un nombre màxim de 18 habitatges, dels quals 6 son de règim de protecció, de conformitat amb la disposició addicional vint-i-quatrena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, afegida per l'article 80.16 de la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financers, administratives i del sector públic per al 2023, la densitat d'habitatges de protecció pública es de 7 unitats i l'habitatge lliure **es manté en 12 unitats**, fent un total màxim de 19 unitats.

D'acord amb el que disposa l'article 46.2.c) del TRLUC, en les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, admetent-se la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats o bé, tractant-se d'una finca de resultat única i indivisible, de conformitat

amb l'article 43.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es pot substituir la cessió per l'equivalent econòmic ja que també perquè es compleixen les circumstàncies previstes a l'article 126.1.d. del TRLUC.

Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents		VSo = VS - G (1 + TLR + PR)	
Valor del sòl urbanitzat no edificat	VS	745.498,83 €	
Despeses d'urbanització i altres deures i càrregues pendents	G	173.943,86 €	
Taxa lliure de risc en tant per u	TLR	0,03360	
Prima de risc en tant per u	PR	0,0880	
Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents		Vso	550.403,40 €
G = despeses associades al desenvolupament			
OBRES URBANITZACIÓ + ENDERROÇ		122.078,86 €	
INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ		36.265,00 €	
DESPESES DE GESTIÓ		15.600,00 €	
INDEMNITZACIONS		209.873,80 €	
TOTAL		383.817,65 €	
TLR = Taxa lliure de risc en tant per u			
Taxa lliure de Risc TIR mercat intern secundari deute públic a dos a sis anys. 26 juny 2023			
2-6 anys		3,3600%	
PR = Prima de Risc en tant per u			
Prima de Risc D'acord amb Annex IV del RD-1492-2011			
Ed. Ús resid. (1a resid.)	1.664 m²st	8,00%	80,00% 6,40%
Edifici Comercial	416 m²st	12,00%	20,00% 2,40%
			8,80%

Aquest projecte de reparcel·lació disposa la cessió obligatòria corresponent al 10% de d'aprofitament urbanístic amb el seu equivalent en valor econòmic, que es correspon a 82.833,20€. Amb el pagament, mitjançant l'ingrés a la tresoreria municipal de l'Ajuntament de Vic del valor econòmic indicat es considerarà íntegrament perfeccionada la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'Ajuntament.

4. SÒL DE DOMINI PÚBLIC DE CESSIÓ GRATUÏTA.

Les finques destinades a sistemes urbanístics de titularitat pública s'adjudiquen a l'Ajuntament de Vic en virtut de cessió obligatòria i gratuïta, de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística.

El projecte de reparcel·lació cedeix al municipi els terrenys destinats a vial i equipament públic d'acord amb les determinacions del planejament que s'executa.

Respecte de l'àmbit qualificat amb doble clau, el subsol del qual està previst per a aparcaments soterranis, atès que l'article 35 del TRLU estableix que el planejament urbanístic pot preveure que el subsol dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema, i que així es recull en el POUM, amb la finalitat de materialitzar la doble clau, i amb la finalitat d'establir el règim jurídic dels accessos a la parcel·la, així com les rampes d'accés a l'aparcament subterrani que es situa en el subsol de la parcel·la, el projecte de reparcel·lació possibilita una entrada única sota la cota de l'equipament públic ja que el sòl d'aquest equipament es troba a la mateixa cota que la bassa dels Germans Maristes a la qual tindrà l'accés principal l'equipament. Dins d'aquest sòl de cessió obligatòria per a equipament públic s'hi preveu la construcció d'una estació transformadora i/o distribuïdora d'energia elèctrica que abastexi tots els usos que preveu l'àmbit. L'excés de cessió (11,34 m²) d'allò previst al planejament (963 m²) serviran per ubicar-hi l'assenyalada ET sense que l'administració actuant perdi dret sobre el sòl necessari a rebre per a la qualificació d'equipament.

5. BÉNS I DRETS AFECTATS; INDEMNITZACIÓ.

Hi ha drets afectats des del punt de vista registral que esdevenen incompatibles amb el planejament urbanístic ja que la ubicació d'aquest afecta al béns de domini públic resultat d'aquesta reparcel·lació. Es declaren incompatibles els següents drets:

- Sobre la finca aportada 1 hi consta una servitud d'aqüeducte pel desaigua del dipòsit de latrines a favor de la Societat Espanyol Hidràulica del Fresser, segons la inscripció 4a, al foli 101 del volum 709, de data 4 de desembre de 1923, de la finca 2338. La finca on es trobava ubicada aquesta servitud avui forma part del Parc de la Bassa dels Germans Maristes, on no hi ha les latrines, per la qual cosa cal atendre que la servitud ha desaparegut al desaparèixer el fet que la causà i que urbanísticament no està configurada. S'ha de declarar incompatible. No correspon la indemnització ja que el l'objecte del dret ha desaparegut per la qualificació urbanística i posterior adquisició per part de l'Ajuntament de Vic del Parc de la Bassa dels Germans Maristes.
- Sobre la finca aportada 1 hi consta, per raó de procedència, una servitud d'obertures sota el concepte de precari a favor de les mare i fill Concepció Vila Teixidor i Lluís Rocafiguera Vila, segons la inscripció 3a, foli 115, del volum 687 de la finca 2471. Aquesta servitud no té objecte ni raó de ser atès que cap dels descendents del Lluís Rocafiguera i Vila i Concepció Vila Teixidor tenen propietat sobre l'àmbit i per tant, aquesta servitud ha desaparegut una vegada n'ha desaparegut el seu objecte de dret. A més, tractant-se d'un desenvolupament urbanístic, esdevé incompatible amb el planejament ja que on es trobava ubicada la servitud passa a ser un bé públic, afecte al sistema de vials. Atès que l'objecte del dret és inexistent i el seu caràcter de precari no se'n desprèn cap indemnització.
- Sobre la finca aportat 1 hi consta la construcció d'un edifici Casino Teatre i dependències annexes, que comprèn vestíbul de planta baixa i un pis alt, sala d'espectacles, que comprèn la platea, formada de pati i galeria alta, i l'escenari, i un petit descobert destinat a jardí, situat en la seva part de Ponent, on també hi ha instal·lats els serveis accessoris del local i soterranis. Aquest edifici ha d'ésser enderrocat per incompatibilitat amb el planejament atès que se'n preveu la transformació urbanística amb la construcció d'un edifici d'habitatges i un equipament de titularitat pública. L'activitat que es desenvolupa al local, que és la de cinema en règim d'arrendament, també esdevé incompatible atès l'enderroc del local, per això, el Projecte de Reparcel·lació preveu les següents partides indemnitzatòries per aquests conceptes:

RESUM VALORACIONS INDEMNITZACIONS

PROPIETARI /	FINC.	INDEM.	INDEM.	TOTAL
1 Dolors Capdevila	1	203.873,80	6.000,00	209.873,80
TOTAL				209.873,80

Les indemnitzacions son l'arrendament d'uns mesos de l'activitat de cinema, arrendatari JOCALBER, SL, en l'import de 6.000€ fins a la finalització del contracte i la indemnització de l'edificació, amb els valors següents:

VALORACIÓ CONSTRUCCIÓ. Art. 18 RD 1492

VF. Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la seva vida útil								β. Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació	VALOR EDIFICACIÓ
FINCA	PROPIETARI	ÚS	SOSTRE CONSTRUÏT	VR. Valor de reposició brut					
V=Vr-(Vr-Vf)*Beta									
1	Dolors Capdevila	Equipament	1.465,00 m²st	1.391,63 €/m²st	139,16 €/m²st	1,00	139,16 €/m²st	203.873,80 €	
TOTAL									203.873,80 €

V=Vr-(Vr-Vf)*Beta

RD 1492/2011

V = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació, en euros.
VR = Valor de reposició brut, en euros.
VF = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la seva vida útil en euros.
β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

VR = Valor de reposició brut, en euros.

BEC - 2T 2023 - Edifici administratiu corrent

1.391,63 €/m²st

VF = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la seva vida útil en euros.

10% del valor de reposició brut

10%

139,16 €/m²st

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

Vida útil màx. Annex III 2023	Any const.	Any reform.	Refor.	Vida útil Consumida	Estat Conserv.	Coef. B
Equipam	50	1924	0	0%	198,00%	Regular

Valor de la construcció

V=Vr-(Vr-Vf)*Beta

Superfície construïda

139,16 €/m²st

1.465,00 m²st

203.873,80 €

- Sobre la finca aportada 2 hi ha una servitud de pas per a persones, vehicles per tal d'accedir al Teatre Vigatà, com a predi servent essent predi dominant la finca registral 2.595, aquesta servitud esdevé incompatible amb el planejament ja que la part cedida romandrà com a bé de domini públic destinat al sistema de vials públics.
- Les finca aportada 3, provinent de dues finques registrals diferents, hi consta en la inscripció 1a de cadascuna de les finques aportades el dret d'adquisició preferent de la resta de membres de la comunitat de propietaris del mateix edifici els quals hauran de determinar la renúncia d'aquest dret i al mateix temps han de donar el consentiment a la segregació de la finca aportada 3 manifestant que la segregació no suposa una modificació de les quotes de propietat. No es preveu indemnització per la renúncia dels copropietaris ni per la conformitat a la segregació.
- El bé de domini públic existent, mur del Parc de la Bassa dels germans Maristes aportat com a finca 4, no té aprofitament urbanístic i, en quedar inclòs al PAU, en ser compensat per les cessions de sistemes, no es objecte d'indemnització.

6. SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Com s'ha indicat a la introducció, el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

7. CÀRREGUES DE LA URBANITZACIÓ.

Les càrregues de la urbanització inclouen tan la urbanització del vial com les despeses d'enderroc de l'edificació existent i indemnitzacions.

Com a despeses de gestió s'estimen les corresponents a honoraris tècnics i de tots els professionals que han d'intervenir en el desenvolupament del sector, la redacció d'instruments de planejament, també el PMU que cal redactar i tramitar per implantar tot el sostre. Els costos provisionals previstos són els següents:

QUADRE RESUM DE DESPESES

CONCEPTE	IMPORT
OBRES D'URBANITZACIÓ	62.987,30 €
Obra	57.261,18 €
Direcció d'obra 10%	5.726,12 €
ENDERROC	80.772,89 €
Obra	77.666,24 €
Direcció obra 2%	3.106,65 €
INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ	36.265,00 €
Aixecaments topogràfics	765,00 €
Redacció PMU i Estudis Previs	11.500,00 €
Redacció i tramitació Bases i Estatuts, etc.	6.000,00 €
Redacció Projecte urbanització	10.000,00 €
Redacció Projecte reparcel·lació	8.000,00 €
DESPESES DE GESTIÓ	15.600,00 €
Despeses de publicació, notarials i registrals	4.800,00 €
Despeses. Secr. i gestió econ. i ad. Junta	10.800,00 €
TOTAL	195.625,19 €

SOSTRE	2.080 m²st
REPERCUSSIÓ	94,05 €/m²st

Preus sense IVA

8. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Tal i com queda reflectit en el quadre de despeses, el saldo resultant final del compte de liquidació provisional es compon dels diferents conceptes previstos en l'article 120 del TRLUC.

Aquest saldo de liquidació provisional figura a les càrregues de nova creació al que queda afecta la finca resultant amb aprofitament edificatori privat i de titularitat privada, proporcionalment al seu aprofitament respecte del total de l'àmbit i en la forma que resulta de la seva descripció.

COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

	PARTICIPACIÓ		DRETS		ADJUDICACIÓ		CONTRIBUCIÓ				LIQUIDACIÓ	
	Particip.	Drets			Valor	Diferència	Contribució	Indemnització	Contribució	Contribució		
	Inicials				Adjudicat	Adjudicació					End+Urb+Gest	
	%	€	%	€	€	€	%	€	Indemnitzacions	€	€	€
									a favor			
1 Dolors Capdevila	88,5484%	733.474,68	79,6936%	660.127,21	828.332,03	168.204,82	88,5484%	209.873,80	185.839,87	173.222,95		317.393,85
2 Com.Prop. J.Verdaguer 18	7,5818%	62.802,83	6,8237%	56.522,54	0,00	-56.522,54	7,5818%		15.912,30	14.831,99		-25.778,25
3 Josep Arumí Claveras	1,9349%	16.027,26	1,7414%	14.424,54	0,00	-14.424,54	1,9349%		4.060,81	3.785,12		-6.578,61
4 Paula Arumí Prat	1,9349%	16.027,26	1,7414%	14.424,54	0,00	-14.424,54	1,9349%		4.060,81	3.785,12		-6.578,61
5 Ajuntament de Vic			10,0000%	82.833,20	0,00	-82.833,20	0,0000%		0,00	0,00		-82.833,20
	100,00%	828.332,03	100,00%	828.332,04	828.332,03	82.833,19	100,0000%	209.873,80	209.873,80	195.625,19		195.625,19

L'única finca resultant amb aprofitament urbanístic, de conformitat amb l'article 154 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme, queda afectada, amb caràcter real al compliment de les càrregues urbanístiques.

9. QUADRES DE VALORS I ADJUDICACIONS

El resum de les aportacions, participacions i drets, en unitats de valor és el següent:

PARTICIPACIÓ I DRETS

	APORTACIÓ				PARTICIPACIÓ		DRETS	
	Finca	Sup.	Ap.		Participació		Drets	
	Aportada	aportada	Sòl					
		%	m²	%	%	UV	%	UV
1 Dolors Capdevila	1	100%	1.684,58	88,5484%	88,5484%	1.435,60	79,6936%	1.292,04
2 Com.Prop. J.Verdaguer 18	2	100%	144,24	7,5818%	7,5818%	122,92	6,8237%	110,63
3 Josep Arumí Claveras	3	50%	36,81	1,9349%	1,9349%	31,37	1,7414%	28,23
4 Paula Arumí Prat	3	50%	36,81	1,9349%	1,9349%	31,37	1,7414%	28,23
5 Ajuntament de Vic							10,0000%	162,13
TOTAL SÒL PRIVAT			1.902,44	100,00%	100,00%	1.621,26	100,00%	1.621,26

El resum de les participacions, drets i adjudicacions en unitats de valor és el següent:

QUADRE PARTICIPACIÓ, DRETS I ADJUDICACIONS

	PARTICIPACIÓ		DRETS		ADJUDICACIÓ												
	Participació		Drets		Finca	%	Sòl	Sostre	Comercial	Res. Lliure	Res. HPO	Hab	UV	%	Diferència		
	%	UV	%	UV			m²	m²	m²	m²	Lliure	HPO		%	% uv		
														adjudicació	adjudicació		
1 Dolors Capdevila	88,5484%	1.435,60	79,6936%	1.292,04	Z1	100,00%	707,61	416,00	1.165,00	499,00	13	7	1.621,26	1.621,26	100,0000%	25,4807%	329,22
2 Com.Prop. J.Verdaguer 18	7,5818%	122,92	6,8237%	110,63	Z1	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,0000%	100,0000%	-110,63
3 Josep Arumí Claveras	1,9349%	31,37	1,7414%	28,23	Z1	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,0000%	100,0000%	-28,23
4 Paula Arumí Prat	1,9349%	31,37	1,7414%	28,23	Z1	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,0000%	100,0000%	-28,23
5 Ajuntament de Vic	0,0000%		10,0000%	162,13	Z1	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,0000%	100,0000%	-162,13
	100,00%	1.621,26	100,00%	1.621,26			707,61	416,00	1.165,00	499,00	13	7		1.621,26			0,00
								2.080,00				20					

10. EFECTES DE L'APROVACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

10.1. Efectes jurídics-reals

D'acord amb l'article 130.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme vigent, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen les obres d'urbanització al seu càrrec en els termes i condicions que es determinen en el planejament.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació tindrà els efectes econòmics i jurídics previstos en l'article 121 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i l'afectació de les finques al pagament de les càrregues d'urbanització, d'acord amb els articles 153 i 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa a les circumstàncies de les finques aportades el projecte de reparcel·lació segueix les determinacions previstes a l'article 146 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En concret, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, un cop hagi adquirit fermesa en via administrativa, comporta els següents efectes:

1. L'obligació de pagament en metàl·lic a l'Ajuntament de Vic del valor dels terrenys de cessió obligatòria perquè sigui incorporat al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.
2. L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.
3. La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.
4. El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.
5. L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

10.2. Efectes econòmics

Els saldos del compte de liquidació s'entendran provisionals i a bon compte fins que no s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. Els errors i les omissions que s'adverteixin així com les rectificacions que siguin procedents, es tindran en compte a la liquidació definitiva, però no suspendran l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats en el projecte.

A tots els efectes, s'entendrà que els saldos de la reparcel·lació són deutes líquids i exigibles.

La liquidació definitiva de la reparcel·lació es realitzarà quan finalitzi la urbanització de la unitat reparcel·lable i es recepcioni per part de l'Ajuntament de Vic.

10.3. Criteris d'adjudicació

De conformitat amb els criteris dels projectes de reparcel·lació establerts a l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i desenvolupats a l'article 139 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en la present reparcel·lació els drets dels propietaris de les finques aportades números 2 i 3 són d'escassa entitat que no permeten adjudicar-los parcel·les independents i, en ambdós casos, la quantia dels drets no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable, essent el percentatge resultant de drets de la finca aportada 2 d'un 6,8236% i de la finca 3 un 3,4828%. Així, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, segons els quadres de valor d'adjudicació.

L'aprofitament urbanístic corresponent a l'Ajuntament de Vic, fixat en 82.833,20€ serà satisfet líquidament com s'ha expressat a l'apartat 3.3.

A la propietària de la finca aportada 1 se li adjudicarà la totalitat de la finca resultant R1.

11. CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

Amb la finalitat de donar compliment a les condicions determinades a l'informe tècnic de l'aprovació inicial del projecte d'urbanització, es preveu la constitució de 2 servituds de diferent naturalesa.

Per una banda, s'estableix una servitud en subsol per a la finca R.2 com a predi dominant, destinada a equipament públic, per tal que pugui obtenir tots els serveis i connexions dels del carrer

Verdaguer on hi ha els serveis d'aigua, de clavegueram, de connexió elèctrica o telecomunicacions, entre d'altres.

D'altra banda, atesa la característica dels edificis que es projecte construir i llurs usos, cal preveure la instal·lació d'una estació transformadora que es proposa que sigui instal·lada en part del sol destinat a equipaments públics, R.2. Per la qual cosa, cal establir una servitud en favor de la finca R. 1 per tal que pugui accedir a l'assenyalada estació transformadora.

Equip Redactor

FRANCESC XAVIER
SOLA CABANES (SW)
2025.05.27 23:36:27
+02'00'

Xavier Solà
Advocat

MARIA
ANGELS
VILA SALA
- DNI
Firmado digitalmente por
MARIA ANGELS
VILA SALA - DNI
33939720T
Fecha: 2025.05.27
13:23:02 +02'00'

M. Àngels Vila
Advocada

BACARDIT
REGUANT
RAMON -
R
Digitally signed by
BACARDIT REGUANT
RAMON - 39365191R
Date: 2025.05.27
10:29:52 +02'00'

Ramon Bacardit
Arquitecte

El Promotor

JORDI
TORRENTS
CAPDEVILA (R:
V72633209)
Firmado digitalmente
por 77108189E JORDI
TORRENTS
CAPDEVILA (R:
V72633209)
Fecha: 2025.05.27
13:23:58 +02'00'

President de la Junta de Compensació

DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

1. Finca aportada núm. 1

Dades

Referència cadastral: 8026551DG3482N0001BG

Codi IDUFIR: 08110000316611

Superfície registral aportada: 1598,25 m²

Superfície cadastral: 1.639 m²

Superfície real: 1684,58 m²

Coefficient propietat: 100.%

Titulars

DOLORS CAPDEVILA POUS

██████████

Participació en l'aprofitament

Coefficient participació en aprofitament: 88,5484%

Classificació del sòl: Urbà.

Dades registrals

Registre de la Propietat de Vic 1, finca número 2595, foli 82 del llibre 517 del tom 2030.

Descripció registral de la finca

Descripció:

URBANA.- Edifici Casino Teatre i dependències annexes, que comprèn vestíbul de planta baixa i un pis alt, sala d'espectacles, que comprèn la platea, formada de pati i galeria alta, i l'escenari, i un petit descobert destinat a jardí, situat en la seva part de Ponent, on també hi ha instal·lats els serveis accessoris del local i soterranis. L'edifici està situat a Vic, carrer Verdaguer, número vint-i-dos, i medeix la façana al carrer Verdaguer deu metres i deu centímetres, lineals, tenint un total superfície de mil cinc-cents noranta-vuit metres i vint-i-cinc centímetres quadrats. Termeneja, per l'esquerra, Orient, amb terrenys de Luís Ylla, avui carrer Verdaguer, número vint; per la dreta sortint, Ponent, amb honors de la companyia Hidràulica del Fresser, avui carrer Verdaguer número vint-i-quatre; i pel fons, Nord, amb la mateixa companyia, avui parc urbà; i pel davant migdia, amb el carrer Verdaguer.

Càrregues o limitacions de domini

La finca es troba arrendada a la societat JOCALBER SL, per un import anual de 12.000€

Càrregues pròpies de la finca

- Afecta a una servitud d'aqüeducte pel desaigua del dipòsit de latrines a favor de la Societat Espanyol Hidràulica del Fresser, segons la inscripció 4a, al foli 101 del volum 709, finca 2538.
- Afecta a una servitud d'obertures sota el concepte de precari a favor de les mare i fill Concepció Vila Teixidor i Lluís Rocafiguera Vila, segons la inscripció 3a, foli 115, del volum 687, finca 2471.

Declaració d'incompatibilitat urbanística

- La càrrega de servitud d'aqüeducte pel desaigua del dipòsit de latrines a favor de la Societat Espanyola Hidràulica del Fresser, ha estat declarada incompatible, tal com consta en l'apartat 5 de la memòria de la reparcel·lació, atès que el planejament preveu que la finca on s'ubicava la servitud avui és un parc urbà de titularitat pública no subjecte a servituds i també és públic el sòl confrontant amb aquesta servitud.
- La servitud d'obertures sota el concepte de precari a favor de les mare i fill Concepció Vila Teixidor i Lluís Rocafiguera Vila ha perdut la finalitat i en desapareix l'objecte del dret la qual cosa la fa incompatible amb el planejament com s'ha manifestat a l'apartat 5 de la memòria de la reparcel·lació, trobant-se ubicada al vial resultant de la reparcel·lació.
- L'edificació descrita en aquesta finca, esdevé incompatible amb el planejament i cal que sigui enderrocada per complet, com s'exposa i indica en l'apartat 5 de la memòria de la reparcel·lació, on se n'ha establert una indemnització.

Declaració de sòls contaminats

Als efectes de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de residus i sòls contaminats, els propietaris de la finca aportada manifesten que la finca descrita no està afectada per cap tipus de contaminació ni s'hi han realitzat activitats potencialment contaminants

Superfície real realitzada la medició

Realitzada medició de la parcel·la resulta que té una superfície real de 1.684,58 m². D'acord amb el que es disposa a l'article 146 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, s'haurà de portar a terme la corresponent rectificació registral. A tal efecte, s'acompanyaran les coordenades gml de la finca amb un arxiu a part.

2. Finca aportada número. 2

Dades

Referència cadastral: 8026550DG3482N

Codi IDUFIR: 08110000204734, 08110000204741, 08110000204758, 08110000204765, 08110000204772, 08110000204789, 08110000204796, 08110000204902, 08110000204919, 08110000204901 i 08110000204918.

Superfície registral aportada: 144,24 m²

Superfície real aportada: 144,24 m².

Coefficient propietat: 100%

Titulars

ROSARIO ROVIRA CASTELLS	27,86%
██████████,	
RAMON SERRA ROVIRA	13,17%
██████████	
ELISABET SERRA ROVIRA	9,71%
██████████	
JOSEP ROVIRA BOIXADERAS	24,63% (nua propietat)
██████████	
MIQUEL ÀNGEL ROVIRA BOIXADERAS	24,63% (nua propietat)
██████████	
MARIA ASUNCIÓN BOIXADERAS COMERMA	Usdefruit sobre 49,26%
██████████	

Participació en l'aprofitament

Coefficient participació: 7,5818%

Classificació del sòl: Urbà.

Dades registrals

Prové de la finca registral número 2.535 que fou dividida en propietat horitzontal en 11 entitats i la finca aportada es troba inscrita com a element comú de la divisió en propietat horitzontal de les finques registrals números 19.421 a 19.431

Descripció de la finca

Descripció:

URBANA.- PORCIÓ DE TERRENY de superfície cent quaranta quatre metres, vint-i-quatre decímetres quadrats que forma part de la finca de Vic, situada al carrer Verdaguer 18. Termeneja al Nord amb el mur de la Bassa dels Germans Maristes; a l'Est, amb els germans Jacint i Josep Arumí Claveras; a l'Oest, amb el cinema Vigatà; Al Sud, amb la finca d'on precedeix propietat de la família Rovira.

Càrregues o limitacions de domini:

Consta una obligació, sense eficàcia real, de servitud de pas per a persones, vehicles per tal d'accedir al Teatre Vigatà, com a predi servent essent predi dominant la finca registral 2.595, aquesta servitud esdevé incompatible amb el planejament ja que la part cedida romandrà com a bé de domini públic destinat al sistema de vials públics.

Declaració de sòls contaminats

Als efectes de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de residus i sòls contaminats, els propietaris de la finca aportada manifesten que la finca descrita no està afectada per cap tipus de contaminació ni s'hi han realitzat activitats potencialment contaminants

Superfície real després de realitzada la medició

Realitzada medició de la parcel·la resulta una superfície de 144,24 m² que s'hauran de segregar de la finca matriu d'on prové tot i que en ser un element comú, no consta a les entitats resultants de la Divisió en Propietat Horitzontal. Es sol·licita al registrador la seva segregació.

3. Finca aportada núm. 3

Dades

Referència cadastral: 8026549DG3482N.

Codi IDUFIR: 08110000222233 i 08110000303222

Superfície registral aportada: 73,62 m².

Superfície real aportada: 73,62 m².

Coefficient propietat: 100%

Titulars

JOSEP ARUMÍ CLAVERAS (50%)

██████████

PAULA ARUMÍ PRAT (50%)

██████████

DOLORS PRAT ALIBERCH (Us de fruit sobre el 50% de la finca de Paula Arumí Prat)

██████████

Participació en l'aprofitament

Coefficient participació: 3,8698 %

Classificació del sòl: Urbà.

Dades registrals

Prové de la finca registral número 2.533 que fou dividida en propietat horitzontal en 8 entitats i la finca aportada es troba inscrita com a annex i en la meitat pro indivís de les finques registrals números 20.218 i 23.947 el Registre de la Propietat 1 de Vic.

Descripció de la finca

Descripció:

URBANA.- PORCIÓ DE TERRENY de superfície setanta-tres metres i seixanta-dos decímetres quadrats que forma part, com a annex en propietat proindivís per meitats de les finques registrals números 20218 i 23.947 de Vic, situada al carrer Verdaguer 16. Termeneja al Nord amb el mur de la Bassa dels Germans Maristes; a l'Est, amb passatge de l'Ajuntament de Vic; a l'Oest, amb la família Rovira; Al Sud, amb la finques d'on procedeix.

Càrregues o limitacions de domini:

Subjecte al dret de preferent adquisició a favor de la resta de titulars de les entitats que formen part de la finca, amb la condició suspensiva que les finques pertanyin a diferents propietaris segons el paràgraf de càrregues de la inscripció 1ª, al foli 173, del tom 1979, llibre 492 de Vic.

Consta una obligació, sense eficàcia real, de servitud de pas per a persones, vehicles per tal d'accedir al Teatre Vigatà, com a predi servent essent predi dominant la finca registral 2.595, aquesta servitud esdevé incompatible amb el planejament ja que la part cedida romandrà com a bé de domini públic destinat al sistema de vials públics.

Declaració de sòls contaminats

Als efectes de la Llei 7/2022, de 8 d'abril de residus i sòls contaminats, els propietaris de la finca aportada manifesten que la finca descrita no està afectada per cap tipus de contaminació ni s'hi han realitzat activitats potencialment contaminants

Superfície real realitzada la medició

Realitzada medició de la parcel·la resulta una superfície de 73,62 m2 que s'haurà de procedir a la seva segregació de les finques d'on prové, expressament es sol·licita al Sr. Registrador de la propietat que en practiqui la segregació i en virtut d'aquesta en refaci la descripció corresponent que respectivament serà la següent:

FINCA 20.218

URBANA.- ENTITAT NÚMERO TRES. Local taller, a la planta baixa de l'immoble ubicat a Vic, carrer Verdaguer, número 16, interior. Té una superfície de cent setanta-un metres sis decímetres quadrats. Confronta, per migdia, considerant com a tal la façana principal, amb l'entitat número dos; a l'Orient, o esquerra, amb passatge de l'Ajuntament de Vic; a ponent o dreta, amb Rovira i Serra; i al nord amb carrer de nova creació de l'Ajuntament de Vic. Quota 10,75%

FINCA 23.947

URBANA.- ENTITAT NÚMERO NOU. – HABITATGE, a la planta primera de l'immoble situat a Vic, carrer Verdaguer, número 6, interior. Té una extensió superficial de seixanta quatre metres quadrats, més una terrassa a la part anterior de trenta dos metres quadrats. Termeneja, pel seu front o migdia, considerant com a tal la seva façana principal, a l'entitat número quatre; a orient

o esquerra, amb entitat número tres i Passatge de l'Ajuntament de Vic, en projecció vertical; a ponent o dreta amb Rovira; i al nord, en projecció vertical, amb carrer de nova creació de l'Ajuntament de Vic. Quota: 5,01%.

La comunitat de propietaris ha alliberat la finca segregada del dret d'adquisició preferent que tenien, tot donant la conformitat a la seva segregació, declarant que la segregació no suposa la modificació de les quotes de la propietat horitzontal.

4. Finca aportada núm. 4

Dades

Referència cadastral: Be de domini públic no disposa de referencia.

Codi IDUFIR: no en disposa.

Superfície registral aportada: Bé de domini públic no inscrit.

Superfície real aportada: 16,24 m².

Coefficient propietat: 100%

Titulars

AJUNTAMENT DE VIC



Terrenys del sistema d'espais lliures incorporats en el PAU 8, que formen part del mur del parc de la Bassa dels Germans Maristes.

Participació en l'aprofitament

Coefficient participació: 0%

Classificació del sòl: Urbà.

Dades registrals

No es troba inscrita, en ser un domini públic que ha quedat inclòs en el Pau 8

Descripció de la finca

Descripció:

URBANA.- PORCIÓ DE TERRENY del sistema d'espai lliure incorporat en el PAU 8, que forma part del mur de tancament de la bassa dels Germans Maristes, de superfície setze metres i vint-i-quatre decímetres quadrats. Termeneja: Nord, amb el Parc de la Bassa dels Germans Maristes;; Est, amb el passatge d'accés al parc dels Germans Maristes des del carrer Verdaguer; i Oest amb al finca propietat de Dolors Capdevila Pous; I al Sud, part amb finca de la família Rovira i part amb la finca de Jacint i Josep Arumí Claveras.

Càrregues o limitacions de domini:

No en consten

Superfície real realitzada la medició

Realitzada medició de la parcel·la resulta una superfície de 14,26 m² que s'haurà d'immatricular una finca amb aquesta superfície. Es sol·licita al registre de la propietat aquesta immatriculació.

DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

FINCA RESULTANT 1

Identificació

Parcel·la resultant assenyalada amb el codi R1, en el plànol de les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació:

<u>Superfície:</u>	707,61 m ² sol i de 1681,95 m ² en subsol.
<u>Sostre H.P:</u>	499 m ²
<u>Sostre H. Lliure:</u>	1.664 m ²
<u>Sostre altres usos:</u>	416 m ²
<u>Num habitatges màxim:</u>	7 unitats d'hpo, 12 unitats d'habitatge lliure

Finca R.1. DESCRIPCIÓ

URBANA.- Finca situada a Vic, al carrer Verdaguer número 20, amb una superfície de 707,59 m² més el subsol de la finca R2. Li correspon una edificabilitat sobre rasant de 2.080 m², dels quals 499 m² com a mínim han d'ésser destinats a habitatges de protecció pública, amb un màxim de 7 unitats; la superfície de sostre màxim de 1.665 m² destinat a usos d'habitatge en règim lliure amb un màxim de 12 unitats; i una superfície màxima de 416 m² destinats a altres usos. Té annexa la superfície de 974,34 m² situada al subsol de la finca resultat R2 de la reparcel·lació. La construcció del subsol de la part de la finca situada sota la finca R2 del projecte de reparcel·lació haurà de comptar amb l'estructura la resistència de la qual pugui suportar la sobrecàrrega d'ús mínima de 500 kg/m² i la sobrecàrrega permanent mínima de 350 kg/m² atès que s'hi podrà construir un edifici d'ús públic. La superfície total en subsol de la finca es de 1.681,93 m² i la superfície de sòl i de vol és de 707,61 m².

Termeneja: al Sud; amb el carrer Verdaguer, on té assenyalat el número 20; a l'Est, amb la finca número 18 del carrer Verdaguer; al l'Oest, amb la finca número 22 del carrer Verdaguer, i al Sud, en planta baixa, des de la rasant del carrer Verdaguer, amb la finca resultat R2 d'aquesta reparcel·lació destinada a equipaments públic i en planta subsol, amb el subsol del parc de la Bassa dels Germans Maristes.

ADJUDICACIÓ:

La finca R1 s'adjudica a Dolors Capdevila Pous a títol d'adjudicació en reparcel·lació, per subrogació real pels drets que es deriven de l'aportació de part dels drets corresponen a la Finca aportada 1.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

És constitueix una servitud al subsol d'aquesta finca, essent predi servent, per al pas dels serveis elèctrics, telefonia, telecomunicacions, sanejament i abastament d'aigua, en favor de la finca R2 que en serà predi dominant, que permeti la connexió dels assenyalats serveis al carrer Verdaguer.

De conformitat amb l'article 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d' agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquesta finca adjudicada a Dolors Capdevila Pous resta afecta, amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació en la quantia de determinada inicialment en l'import de TRES-CENTS DISSET MIL TRES-CENTS NORANTA-TRES EUROS I VUITANTA-CINC CÈNTIMS (317.393,85€). Als efectes oportuns, es fa constar que aquesta afectació de caràcter real al compliment de l'obligació d'urbanitzar ho és sense perjudici del saldo definitiu del Compte de Liquidació que a l'efecte sigui aprovat.

COEFICIENT PARTICIPACIÓ DE LA FINCA EN LES CÀRREGUES URBANITZACIÓ:

La finca adjudicada a Dolors Capdevila Pous participa en les càrregues derivades de l'execució del polígon en un percentatge del 100%

FINCA RESULTANT 2

Identificació

Parcel·la resultant assenyalada amb el codi R 2., en el plànol de les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació.

Superfície: 974,34 m²

Qualificació: Sistema municipal d'equipaments públics

Finca R.2. DESCRIPCIÓ

URBANA.- Finca que només conté el sol i el vol sobre una superfície de 974,34 m², destinada a equipaments públics 963 m² i 11,34 m² [també destinats a equipaments públics on es preveu la instal·lació d'una estació transformadora](#). El subsol d'aquesta finca és de propietat de la finca R1 del projecte de reparcel·lació. La rasant del sòl és a la rasant del parc de la Bassa dels Germans Maristes. Té l'edificabilitat pròpia dels equipaments municipals com es determina al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vic. Termeneja: al Nord, amb la Bassa dels Germans Maristes, propietat de l'Ajuntament de Vic; a l'est; part, en projecció vertical, del nou vial finca R3 de la Reparcel·lació, propietat de l'Ajuntament de Vic i en part amb la finca número 18 del carrer Verdaguer; a l'Oest; amb la finca número 22 del carrer Verdaguer; al sud amb la finca R1 del Projecte de Reparcel·lació, propietat de Dolors Capdevila Pous; i per sota la superfície, amb la finca R1 del projecte de reparcel·lació, propietat de Dolors Capdevila Pous.

ADJUDICACIÓ:

La finca s'adjudica el 100% a l'Ajuntament de Vic, a títol de cessió obligatòria del sistema d'equipaments públics.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

Es constitueix una servitud d'aquesta finca, com a predi servent, per el pas d'instal·lacions elèctriques i de telecomunicacions per a la connexió a l'estació transformadora que s'hi instal·li enfront del parc de la Bassa dels Germans Maristes, en favor de la finca R.1, que serà predi dominant. Aquesta servitud és per accedir als serveis de transformació i/o distribució elèctrica de l'estació transformadora prevista en el sòl de l'equipament. La ubicació exacte de la ET serà definida en el projecte constructiu de la R.1

FINCA RESULTANT 3

Identificació

Parcel·la resultant assenyalada amb el codi R 3., en el plànol de les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació.

Superfície: 236,74 m²
Qualificació: Sistema de vials públics.

Finca R.2. DESCRIPCIÓ:

URBANA.- Porció de terreny de 236,74 m2, destinada a vial públic d'accés restringit que inclou el mur de tancament del Parc de la Bassa dels Germans Maristes. Termeneja: Al Nord, amb el parc de la Bassa dels Germans Maristes; al Sud, part amb el darrera de la finca números 16 del carrer Verdaguer, propietat de la família Arumí Claveras, i part amb el darrera de la finca número 18 del carrer Verdaguer, propietat de la família Rovira, on ambdues finques hi tenen accés; a l'Est, amb passatge propietat de l'Ajuntament de Vic; i a l'Oest, amb el subsol propietat de la finca R1 del projecte de reparcel·lació.

ADJUDICACIÓ:

La finca, s'adjudica el 100% a l'Ajuntament de Vic, a títol de cessió obligatòria del sistema de vials públics i respecte del mur, per subrogació real de la finca aportada número 4.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

No n'hi ha.

ADJUDICACIONS PER INDEMNITZACIONS

Al Sr. JOSEP ARUMÍ CLAVERAS, atesa la poda entitat dels seus drets aportats a la finca 3, no se li adjudica finca i se l'indemnitza amb l'import de 6.578,61€.

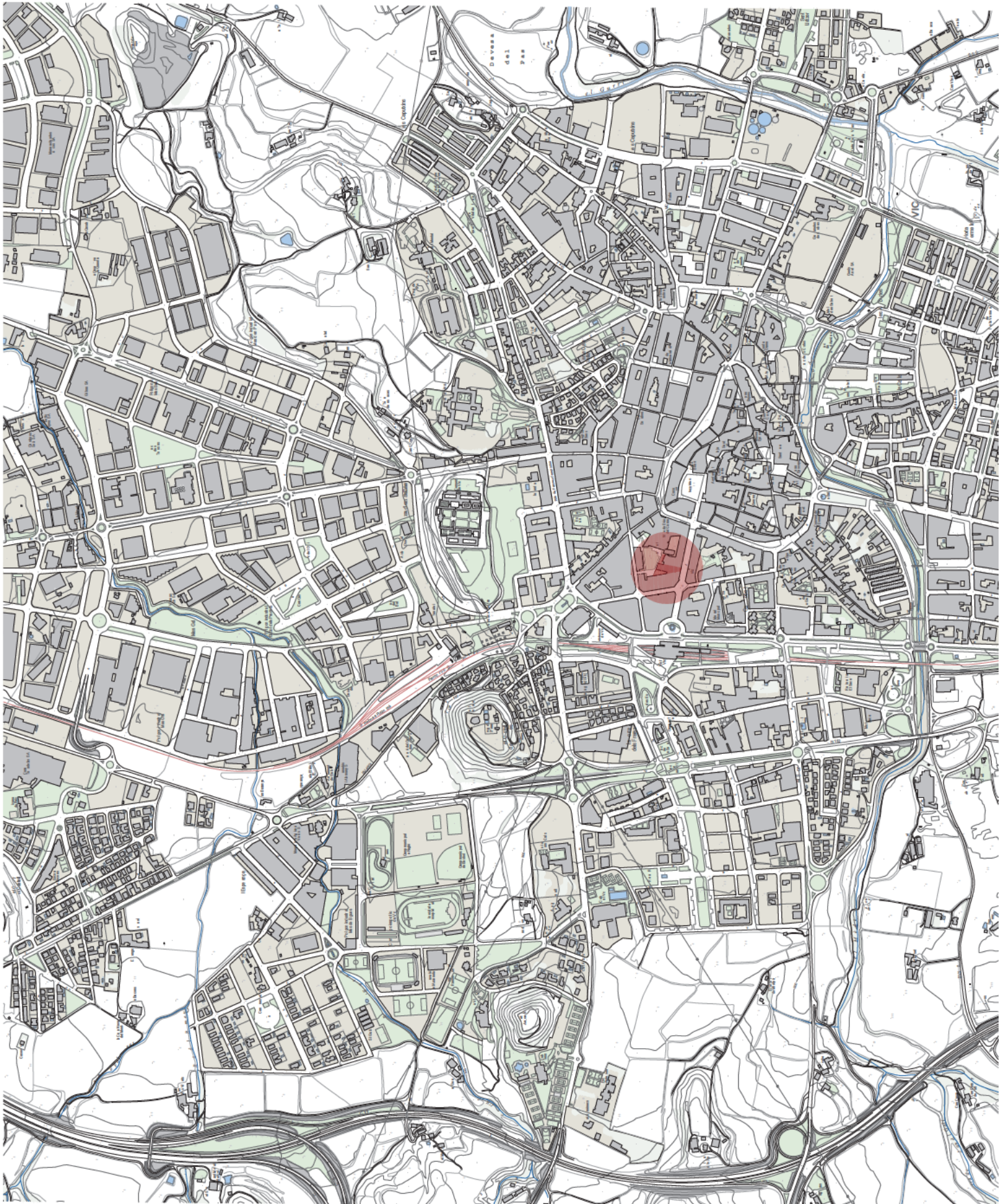
A la Sra. Paula Arumí Prat, i a la Sra. Dolors Prat Aliberch, atesa la poca entitat dels seus drets aportats a la finca 3, no se li adjudica finca resultant i se les indemnitza amb l'import de 6.578,61€.

A la comunitat de propietaris de la finca número 18 del carrer Verdaguer, formada per les senyores i senyors, Rosario Rovira Castells (27,86%), Ramon Serra Rovira (13,17%), Elisabet Serra Rovira (9,71%), Josep Rovira Boixaderas (24,63% nua propietat), Miquel Àngel Rovira Boixaderas (24,63% nua propietat) i Maria Asunción Boixaderas Comerma (usdefruit sobre 49,26%), atesa la poca entitat dels seus drets aportats a la finca 2, no se'ls adjudica finca resultant i se'ls indemnitza amb l'import de 25.778,25€.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS.

A continuació, s'adjunten els corresponents plànols relatius al plànol de l'àmbit del projecte, el plànol de les finques inicials i el plànol de finques resultants.

Localització



Projecte de reparcel·lació
PAU 08 "El Vigatà"

El Vigatà, Vic
ig.01

Plànols d'informació

Situació General

Escala

DNA3 1/10.000

Data

febre 2025

Promotor

Junta de compensació PAU 08 Vigatà

Equip redactor

Ramon Bazaró Reguant arquitecte

BC8
ARQUITECTURA
URBANA

Ambit del PAU 08 Vigatà

Projecte de reparcel·lació PAU 08 "El Vigatà"

El Vigatà, Vic

ig.02

Plànols d'informació

Emplaçament + Ortofoto mapa

Escala: DN A3 1/2.000

Data: febrer 2025

Promotor:

Equip redactor:

Junta de compensació PAU 08 Vigatà

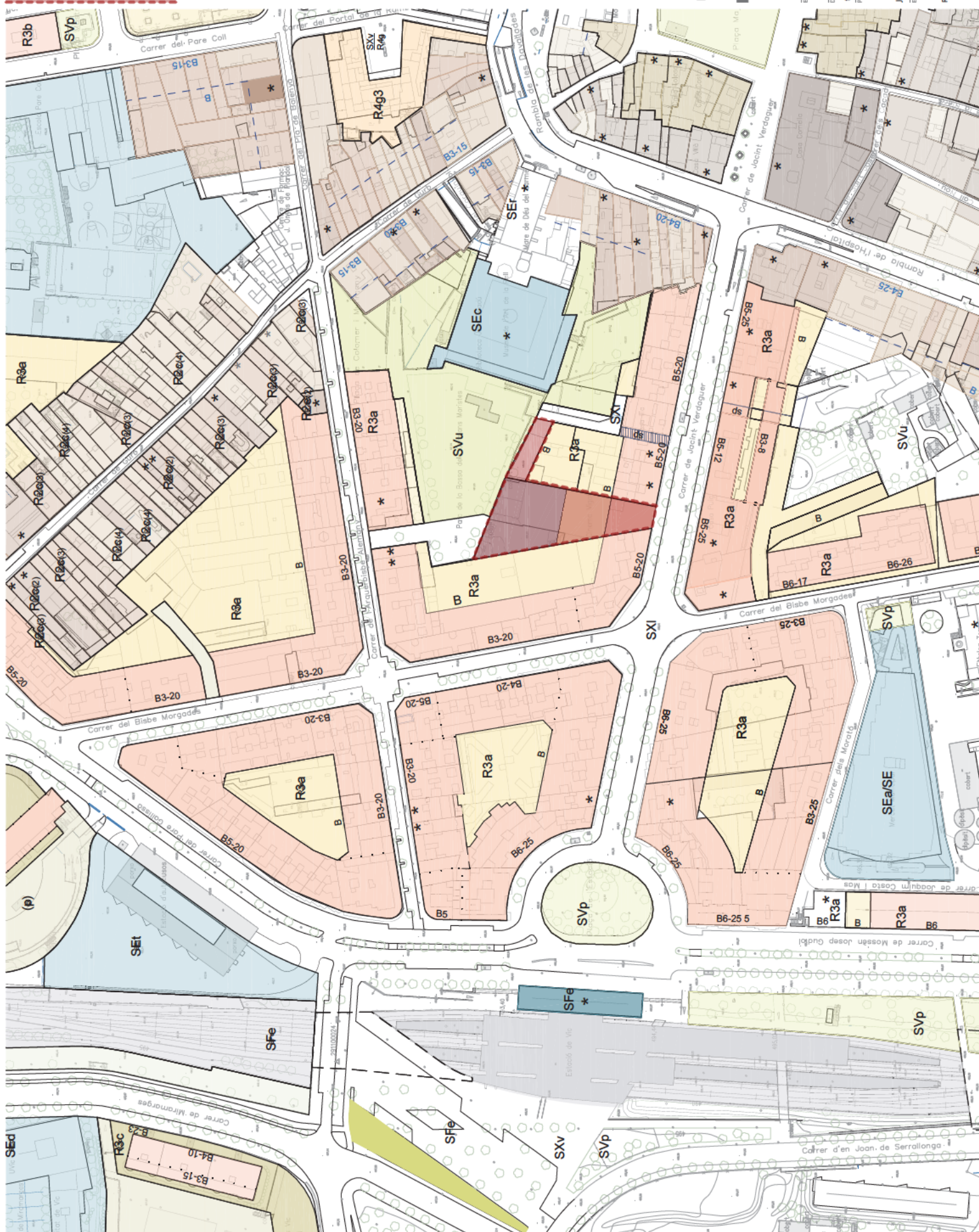
Ramon Bazaró i Reguant, arquitecte

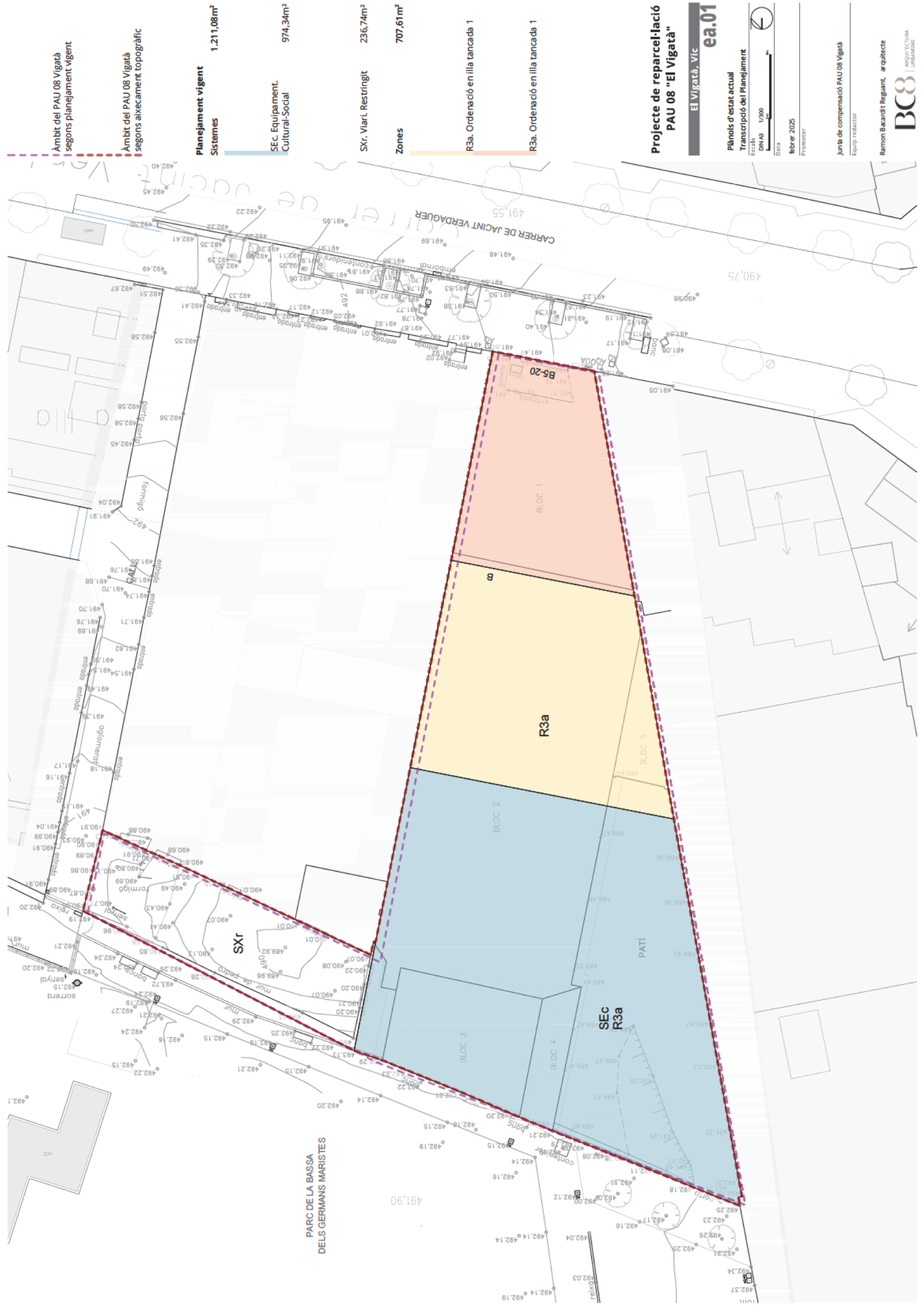
BC8

ARQUITECTURA

PROFESIONAL







Ambit del PAU 08 Vigatà
segons planejament vigent

Ambit del PAU 08 Vigatà
segons alicecament topogràfic

Planejament vigent
Sistemes
1.211,08m²

SEC. Equipament.
Cultural-Social
974,34m²

SXr. Viari. Restringit
236,74m²

Zones
707,61m²

R3a. Ordenació en illa tancada 1
R3a. Ordenació en illa tancada 1

Projecte de reparcel·lació
PAU 08 "El Vigatà"

El Vigatà, Vic
ea.01

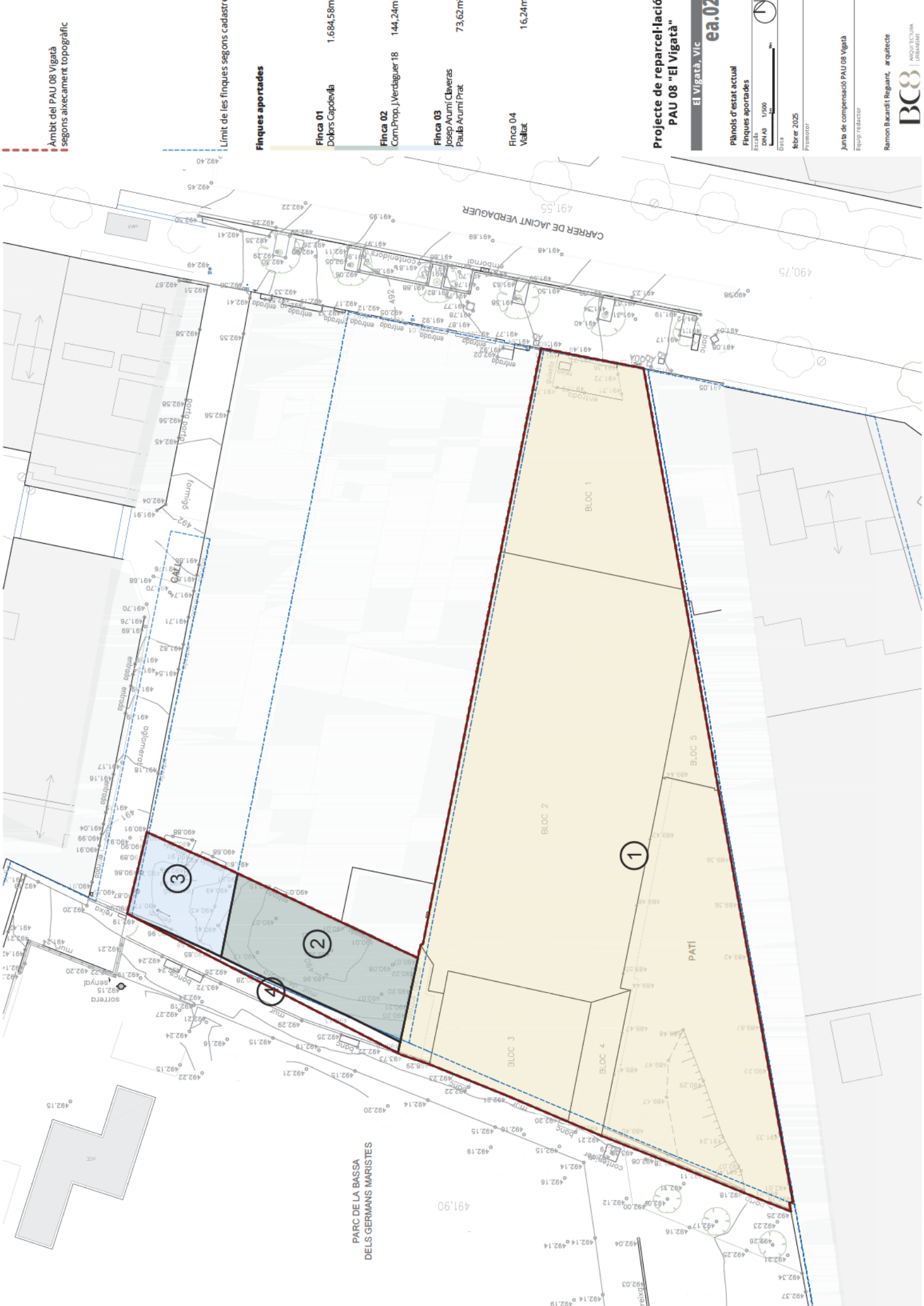
Plànols d'estat actual
Transcripció del Planejament

Escala
DN/A3 1/300

Data
febre 2025

Promotor
Junta de compensació PAU 08 Vigatà

Equip redactor
Ramon Bazaró Reguant, arquitecte



Ambit del PAU 08 Vigatà
segons al·lineament topogràfic

Finques aportades

Finca 01 Dolores Capdevila	1.684,58m²
Finca 02 Com Prop. Verdaguier 18	144,24m²
Finca 03 Josep Arumi Claveras Paula Arumi Prat	73,62m²
Finca 04 Vallat	16,24m²

Projecte de reparcel·lació
PAU 08 "El Vigatà"

El Vigatà, Vic

ea.02

Plànols d'estat actual
Finques aportades

Escala
DN: A3 1/500

Data
febre 2025

Promotor
Junta de compensació PAU 08 Vigatà

Equip redactor
Ramon Bazaró Reguant, arquitecte

BC8
ARQUITECTURA
URBANISTE

Ambit del PAU 08 Vigatà
segons al·lineament topogràfic

Finques aportades

Finques resultants

Projecte de reparcel·lació PAU 08 "El Vigatà"

El Vigatà, Vic
p.02

Plànols de proposta
Aportades + Resultants

Escala
DN/A3 1/300

Data
febre 2025

Promotor
Junta de compensació PAU 08 Vigatà

Equip redactor
Ramon Bazaró i Reguant, arquitecte

BC8
ARQUITECTURA
URBANISTE

